

KLIMAANLAGE IN DER EIGENTUMSWOHNUNG: CHECKLISTE ZUM BGH-URTEIL

Praktische Orientierung für Hausverwaltungen und antragstellende Eigentümer – auf Basis von BGH, Urteil v. 17.07.2026, Az. V ZR 162/25.

Der BGH hat die Anforderungen an Klimaanlage-Anträge in der WEG neu geordnet. Die folgende Checkliste fasst zusammen, worauf es jetzt ankommt – getrennt nach Perspektive von Hausverwaltung und antragstellendem Eigentümer.

FÜR HAUSVERWALTUNGEN: ANTRÄGE RECHTSSICHER BEARBEITEN

- **Vollständige Unterlagen einfordern:** Gerätetyp, Schallleistungspegel (dB), Montageplan, ausführender Fachbetrieb.
- **Immissionswerte gegen die TA Lärm prüfen** – eine pauschale Lärmprognose rechtfertigt allein keine Ablehnung mehr.
- **Abstand zu Schlafzimmerfenstern** anderer Einheiten bewerten und im Montageplan dokumentieren.
- **Zulassung für den heimischen Gebrauch** und fachgerechte Montage durch einen Fachbetrieb sicherstellen.
- **Kostentragung explizit im Beschlusstext festhalten:** Anschaffung, Installation, Wartung, späterer Rückbau trägt der Antragsteller. (§ 21 Abs. 1 WEG)
- **Genehmigung und Betriebsauflagen trennen:** bauliche Maßnahme im Beschluss, Betriebszeiten über die Hausordnung regeln.
- **Grundsatzbeschluss bzw. Muster-Regelung vorbereiten** (zulässige Gerätetypen, Position, Verkleidung/Farbe, Betriebszeiten) statt jeden Einzelfall neu zu verhandeln.
- **Versicherungsschutz der WEG prüfen:** Wirkt sich die bauliche Veränderung (z. B. Kernbohrung) auf die Wohngebäudeversicherung aus?
- **Thema jetzt im Herbst auf die Tagesordnung setzen** – mehr Zeit für eine saubere Vorbereitung statt Zeitdruck vor der nächsten Hitzewelle.



WICHTIG:

Eine pauschale Ablehnung „weil es laut werden könnte“ trägt nach dem Urteil nicht mehr. Das Beschlusserfordernis bleibt aber bestehen – die Klimaanlage ist keine privilegierte Maßnahme wie Wallbox oder Glasfaseranschluss.

→ PRAXISTIPP FÜR DIE WEITERGABE:

Die folgende Seite 2 ist als eigenständiges Info-Blatt gestaltet – Sie können sie direkt an antragstellende Eigentümer weitergeben, ohne selbst etwas umschreiben zu müssen.

BEI RÜCKFRAGEN & ANLIEGEN MELDEN SIE SICH GERNE UNTER:

↓ marketing@kloeber-vm.de



WWW.KLOEBER-VM.DE

KLIMAANLAGE BEANTRAGEN: CHECKLISTE FÜR IHREN ANTRAG IN DER WEG

Was Sie für Ihren Antrag auf eine Split-Klimaanlage vorbereiten sollten – auf Basis von BGH, Urteil v. 17.07.2026, Az. V ZR 162/25.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Genehmigung einer Split-Klimaanlage haben. Mit dieser Checkliste bereiten Sie Ihren Antrag vollständig vor.

IHRE CHECKLISTE: ANTRAG VOLLSTÄNDIG VORBEREITEN

- **Vollständigen Antrag einreichen:** Gerätetyp, Schallleistungspegel, Montageplan und ausführenden Fachbetrieb angeben.
- **Schallschutzgutachten beilegen**, wenn Einwände von Nachbarn zu erwarten sind – erhöht die Rechtssicherheit für alle Seiten.
- **Ausreichenden Abstand zu Schlafzimmerfenstern** anderer Einheiten bei der Positionierung einplanen.
- **Nur zugelassene Geräte** für den heimischen Gebrauch wählen und durch einen Fachbetrieb montieren lassen.
- **Kostenübernahme einplanen:** Anschaffung, Montage, Wartung und späterer Rückbau liegen beim Antragsteller. (§ 21 Abs. 1 WEG)
- **Eigene Haftpflichtversicherung prüfen** für Schäden, die bei Montage oder Betrieb entstehen könnten.
- **Rücksprache mit dem Versicherungsmakler halten:** Auswirkung der Kernbohrung auf den Gebäudeversicherungsschutz klären.
- **Herbst/Winter für Kauf und Einbau nutzen** – in der Nebensaison sind Geräte besser verfügbar und häufig günstiger.
- **Betriebsauflagen einhalten (z. B. Ruhezeiten)** – das schützt vor späteren Ansprüchen der übrigen Eigentümer. (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, § 1004 BGB)

KLÖBER-TIPP:

Stellen Sie Ihren Antrag am besten jetzt im Herbst – Ihre Hausverwaltung hat dann mehr Zeit für eine saubere Prüfung, und Gerät sowie Einbau sind in der Nebensaison meist günstiger und schneller verfügbar. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie vorab klären möchten, ob Ihre Haftpflichtversicherung Schäden durch Montage oder Betrieb der Anlage abdeckt.



BEI RÜCKFRAGEN & ANLIEGEN MELDEN SIE SICH GERNE UNTER:

↓ marketing@kloeber-vm.de



WWW.KLOEBER-VM.DE