

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

EIGENTÜMERBRIEF



KLIMAANLAGEN EIN AKTUELLES URTEIL DES BGH SCHAFFT KLARHEIT

Sehr geehrte Immobilieneigentümer,

Bei steigenden Temperaturen im Sommer wächst der Wunsch nach Abkühlung durch Klimaanlage. Bisher war strittig, wie weit der Anspruch nach § 20 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz auf bauliche Veränderungen eines einzelnen Eigentümers reicht. Darf ein Eigentümer die Zustimmung zur Kernbohrung und zum Aufbau eines Klima-Splitgerätes verlangen? Ein aktuelles Urteil des BGH, veröffentlicht bei hochsommerlichen Temperaturen, schafft jetzt Klarheit.

Zwar gehört der Einbau von Klimaanlage nicht zu den privilegierten baulichen Änderungen (es gibt also keinen Rechtsanspruch auf Zustimmung nach § 20 Abs. 2), jedoch kann die Zustimmung der Eigentümerversammlung zum Einbau von Klima-Splitgeräten vom einzelnen Sondereigentümer unter Umständen verlangt werden.

Es wird vor allem darauf ankommen, ob die Geräte von außen sichtbar sind, also auf der Fassade montiert werden, oder auf dem nicht einsehbaren Balkon. So auch im aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes: Das Außengerät sollte auf dem Balkon montiert werden, sodass eine optische Beeinträchtigung nicht vorliegt.

Die sich hieraus ergebende Frage wird sein, ob Eigentümern, die über keinen Balkon oder keine Terrasse verfügen, zumindest die Kernbohrung zu genehmigen ist, um mit einem Klima-Innengerät die Abluft nach außen fördern zu können. Eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft ist in jedem Fall gegeben. Die Chancen auf einen Anspruch des einzelnen Eigentümers aufgrund des aktuellen Urteils werden wohl steigen.

Unabhängig von der Genehmigung ist eine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Wohnungen auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht zulässig. Dies gilt für alle Emissionen, insbesondere für Betriebsgeräusche und entstehendes Kondenswasser. Der Bundesgerichtshof spricht hier von späteren Abwehransprüchen der anderen Eigentümer. Darüber hinaus verweist er auf die Möglichkeit, dass die Eigentümerversammlung auch zu einem späteren Zeitpunkt Nutzungsregelungen beschließen kann, auch über eine Hausordnung. Die Vorgaben des Landesimmissionsschutzgesetzes NRW sind vom Betreiber selbst einzuhalten.

Dies bedeutet für den Nutzer von Klimaanlage, dass der Gestattungsanspruch zum Bau der Klimaanlage nicht automatisch ggf. auch später auftretende Störungen der Nachbarn mit abdeckt. Eine Störung der Nachbarn ist immer zu unterlassen. Nutzungszeiten können von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jederzeit beschlossen werden.

FÜR VERMIETENDE EIGENTÜMER:

Sofern Ihr Mieter mit dem Wunsch nach klimatisierten Räumen auf Sie zukommt und Sie diesem entsprechen wollen, müssen Sie eine grundsätzliche Entscheidung fällen:

Variante A)

Sie genehmigen Ihrem Mieter den Einbau (nach erfolgreicher Beschlussfassung der Gemeinschaft); der Mieter bleibt Eigentümer der Anlage. Die Haftung gegenüber der Gemeinschaft liegt grundsätzlich beim Eigentümer. Sie sollten also eine Vereinbarung über die Haftungsübernahme mit dem Mieter treffen. Bitte beachten Sie: Sobald Ihr Mieter auszieht und die Anlage mitnimmt, sind Sie gegenüber der Gemeinschaft auch für den Rückbau der Kernbohrung verantwortlich.

Variante B)

Sie bauen als Eigentümer die Anlage ein und vermieten diese mit. Die Haftung gegenüber der Gemeinschaft liegt wiederum beim jeweiligen Eigentümer. Die Problematik beim Auszug stellt sich hierbei allerdings nicht, da die Anlage in der Wohnung verbleibt. Beim möglichen Ausfall der Anlage sind Sie jedoch in der Reparaturpflicht; auch könnte eine Mietminderung beim Ausfall der Anlage geltend gemacht werden.

Versicherungsschutz:

Da eine Klimaanlage fest mit dem Gebäude verbunden ist, ist ein vom Vermieter eingebrachtes Gerät im Wohngebäudeversicherungsschutz enthalten. Sofern der Mieter diese eingebracht hat, muss er dies mit seinem Hausratversicherer klären. Die Gemeinschaft sollte überlegen, ob der Regulierungsanspruch des Sondereigentümers bei Schäden an der Klimaanlage gegenüber der gemeinschaftlichen Wohngebäudeversicherung ausgeschlossen wird. Zum einen sind höhere Schadensquoten schlecht für die gesamte Gemeinschaft, zum anderen wird nicht jede Wohnung eine Klimaanlage besitzen.

AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT:

Klimaanlagen können nicht nur kühlen, sondern selbstverständlich auch heizen, da es sich hierbei um die Technik der Wärmepumpe handelt. Bei steigenden Gas- und Ölpreisen ist dies natürlich eine verlockende Alternative, jedoch ist der Ausstieg aus der gemeinschaftlichen Heizungsanlage und der damit verbundenen Heizkostenabrechnung nicht so einfach möglich. Sollte also die Wohnung ausschließlich mit der Klimaanlage beheizt werden, sind dennoch mit der Heizkostenabrechnung Kosten der gemeinschaftlichen Heizungsanlage zu zahlen. (Unter anderem wurde das Thema „Ausstieg aus der gemeinschaftlichen Heizungsanlage“ im VDIV-Podcast „Unter Beschluss – Das Gebäudeenergiegesetz“ ausführlich besprochen.)

Das aktuelle Urteil stärkt die Rechte der Eigentümer, Änderungen und bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen. Neben den privilegierten baulichen Änderungen Einbruchschutz, E-Mobilität, Barrierefreiheit und steckerbetriebenen Solaranlagen besteht nun auch im Einzelfall ein Anspruch auf Genehmigung nach § 20 Abs. 3 WEG, auf den Klimawandel zu reagieren. Dieses Thema wird in der Zukunft an Bedeutung gewinnen, ebenso wie die Reduktion von fossilen Brennstoffen. Belüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungssystemen und Kühlfunktionen sind technisch relativ einfach in den einzelnen Wohnungen umzusetzen. Die Genehmigung der Kernbohrung durch die Gemeinschaft wird auch mit dem Urteil des BGH zur Montage von Klimaanlagen vereinfacht.

Dieser Infolyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.

Gut informiert durch Ihren Verwalter:



VDIV NRW
Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen e.V.

Garzweilerweg 12
50829 Köln

T (02 21) 67 02 79 - 0
F (02 21) 67 02 79 - 90
E info@vdiv-nrw.de

www.vdiv-nrw.de