



Pressemitteilung 65 / 16.08.2019

K(l)einkindklima

Ein ohne die erforderliche Zustimmung der Miteigentümer installierte Klimaaußenanlage muss wieder entfernt werden.

Das Amtsgericht München verurteilte am 26.03.2019 das beklagte Ehepaar, die auf der Sondernutzungsfläche vor ihrer Erdgeschosswohnung installierte Klimatruhe einschließlich Einhausung und Versorgungsleitungen zu beseitigen und die Durchdringung der Fassade wieder ordnungsgemäß zu verschließen.

Die Beklagten und die Mitglieder der Klägerin sind Wohnungseigentümer einer Eigentumswohnanlage in München-Obergiesing. Den Beklagten steht ein Sondernutzungsrecht an ihrer Terrasse zu. Im Mai 2018 bauten die Beklagten ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer eine Klimaanlage auf ihrer Terrassenfläche ein. Dabei wurden Leitungen durch den Fensterrahmen in den Keller verlegt. Die Klimaanlage umgibt eine Verkleidung mit dünnen weißen Holzlatten. In der Eigentümerversammlung vom 27.7.2018 wurde der Antrag der Beklagten auf nachträgliche Genehmigung des Einbaus der Klimaanlage mehrheitlich abgelehnt. Gleichzeitig wurde die Hausverwaltung angewiesen die gerichtliche Durchsetzung des Beseitigungsverlangens zu beauftragen. Die Beklagten haben trotz Aufforderungsschreiben weder die Klimaanlage noch die entstandenen Schäden beseitigt.

In der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist festgelegt, dass die Sondernutzungsflächen nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung benutzt und bauliche Veränderungen nicht einseitig vorgenommen werden dürfen.

Die klagende WEG meint, dass die Installierung der Klimaanlage eine bauliche Veränderung darstelle. Die übrigen Eigentümer seien über das hinzunehmende Maß hinaus insoweit beeinträchtigt, als die Anlage das optische Erscheinungsbild störe und die Installierung zu erheblicher Beschädigung von Gemeinschaftseigentum geführt habe, insbesondere in Gestalt von Durchdringungen der Fassade in das Wohnungsinnere. Schließlich löse der Betrieb der Anlage erhebliche Lärmbeeinträchtigungen von bis zu 50 dBA aus.

Die Beklagten tragen vor, dass sie ein Kleinkind haben, das sehr stark unter der Hitze, die sich in den nächsten Jahren wohl noch steigern werde, leide. Eine Ausweichmöglichkeit, wie etwa während der heißen Periode zu verreisen, bestehe mit kleinen Kindern gerade nicht. Beim Einsetzen der Klimaanlage seien lediglich Leitungen durch den Fensterrahmen in den

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Keller verlegt worden. Die Klimaanlage umgebe eine unauffällige Verkleidung aus weiß lackierten Holzgittern.

Die Beklagten meinen, dass der Einbau der Klimaanlage nicht das gemeinschaftliche Eigentum tangiere. Es habe keine Bohrung an der Außenwand stattgefunden. Darüber hinaus wäre eine Zustimmung lediglich der unmittelbar betroffenen Nachbarn erforderlich, wenn nur diese beeinträchtigt sind.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab der Klagepartei Recht:

„Die Beklagten haben hier unberechtigter Weise ohne Genehmigung der Wohnungseigentümer ein Klimagerät auf ihrer Sondernutzungsfläche errichtet, wobei sie die Leitungen für das Klimagerät durch ein gebohrtes Loch in dem Fensterrahmen in den Keller hinunter verlegt haben. Dadurch liegt insgesamt eine bauliche Veränderung vor. (...) Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer liegt bereits darin, dass zur Leitungsführung des Klimagerätes die Fenster, die im Gemeinschaftseigentum stehen, durchbohrt worden sind.

(...) Ist ein solcher Nachteil festgestellt worden, so wie hier, muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob dieser das bei einem geordneten Zusammenleben der Wohnungseigentümer unvermeidliche Maß überschreitet. (...) Hier berufen sich die Kläger auf die körperliche Unversehrtheit ihres Kleinkindes. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Installierung einer Außen-Klimaanlage nicht die einzige Möglichkeit ist, um heiße Räume im Sommer abzukühlen. Es besteht auch die Möglichkeit der Anschaffung einer Innenklimaanlage. (...) Die hier streitgegenständliche bauliche Veränderung des Einbau eines Klimagerätes ist alleine schon deshalb zurückzubauen, da die Beklagten das Klimagerät bereits eingebaut haben, ohne zuvor einen genehmigenden Eigentümerbeschluss eingeholt zu haben.(...) Da hier das Aufstellen des Klimagerätes nicht genehmigt worden ist, und auch ein Antrag der Beklagten in der (*Eigentümerversammlung*) vom 23.07.2018 auf Genehmigung des Klimagerätes (...) abgelehnt wurde, war dieses zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Der Klage war daher stattzugeben.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 26.03.2019

Aktenzeichen 484 C 17510/18 WEG

Das Urteil ist nach Verwerfung der Berufung vom 15.07.2019 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst