



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 162/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 20 Abs. 3

- a) Eine der Gestattung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums entgegenstehende Beeinträchtigung liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Insoweit bedarf es einer Abwägung der durch Art. 14 GG geschützten Grundrechtspositionen sowohl der nicht einverstandenen als auch der bauwilligen Wohnungseigentümer.
- b) Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm der Einbau eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon durch Beschluss gestattet wird; bei späterer Nutzung voraussichtlich auftretende Geräusche stehen dem regelmäßig nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 17. Juli 2026 - V ZR 162/25 - LG Berlin II

AG Pankow

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 56 - vom 25. Juli 2025 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Auf einer Eigentümerversammlung vom 14. Dezember 2023 beantragten sie, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, ihnen den Einbau eines Klima-Splitgeräts auf dem zu ihrer Wohnung gehörenden Balkon zu gestatten. Dieser Beschlussantrag fand keine Mehrheit.
- 2 Die daraufhin von den Klägern erhobene Beschlussersetzungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das Urteil abgeändert und den Gestattungsbeschluss - mit näheren Vorgaben u.a. zur Art des Klima-Splitgeräts und zum Betriebsmodus - ersetzt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Nach Auffassung des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung in Grundeigentum 2025, 871 veröffentlicht ist, haben die Kläger einen Anspruch auf Gestattung des Einbaus eines Klima-Splitgeräts gemäß § 20 Abs. 3 WEG. Diese Maßnahme habe keine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer zur Folge, die das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß übersteige. Zu berücksichtigen seien insoweit nur die unmittelbar mit der baulichen Maßnahme verbundenen Auswirkungen, nicht solche des späteren Gebrauchs. Eine Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer durch die geplante Anbringung dränge sich nicht objektiv auf. Gegenüber eventuellen Immissionen infolge der späteren Nutzung bestünden noch nach der Gestattung des Einbaus Abwehransprüche der anderen Wohnungseigentümer; auch könne die GdWE gegebenenfalls später Nutzungsregelungen beschließen.

II.

4

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

5

1. Bei dem mit der Durchbohrung der Fassade verbundenen Einbau eines Klima-Splitgeräts handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach § 20 Abs. 1 WEG der Gestattung durch Beschluss bedarf (grundlegend zum sogenannten Beschlusszwang Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 10, 23). Fasst die GdWE einen Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG, kann dem so zum Ausdruck gebrachten Mehrheitswillen nach Maßgabe von § 20 Abs. 4 WEG nur eine unbillige Benachteiligung oder eine grundlegende Umgestaltung entgegengehalten werden (sog. Veränderungssperre; vgl. etwa Senat, Urteil vom 28. März 2025

- V ZR 105/24, NJW 2025, 1569 Rn. 5 mwN). An einer solchen Gestattung durch Beschluss fehlt es hier aber.

6 2. Gemäß § 20 Abs. 2 WEG können näher bezeichnete angemessene bauliche Veränderungen - sogenannte privilegierte Maßnahmen, die im gesamtgesellschaftlichen Interesse etwa dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 1030 Rn. 18) oder dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen - verlangt werden. Bei einem solchen Verlangen wird im Grundsatz (nur) geprüft, ob die Maßnahme angemessen ist und die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG nicht entgegensteht, wobei die Versagung allenfalls in atypischen Ausnahmefällen in Betracht kommen und auch eine grundlegende Umgestaltung i.S.v. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG typischerweise nicht anzunehmen sein wird (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, aaO Rn. 22, 40). Klima-Splittergeräte gehören indes nicht zu den enumerativ aufgezählten privilegierten Maßnahmen; wie die Revision zutreffend geltend macht, kommt auch eine analoge Anwendung von § 20 Abs. 2 WEG nicht in Betracht (ebenso etwa BeckOGK-WEG/Kempfle [1.6.2026], § 20 Rn. 142; aA für Parabolantennen Hügel/Elzer, 4. Aufl., WEG, § 20 Rn. 99).

7 3. Wird - wie hier - eine bauliche Veränderung nicht gemäß § 20 Abs. 1 WEG gestattet und handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG, kann gleichwohl gemäß § 20 Abs. 3 WEG ein Anspruch auf Gestattung bestehen, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Es besteht also ein Anspruch auf eine nicht privilegierte bauliche Veränderung gestattenden Beschluss nach § 20 Abs. 3 WEG, wenn entweder kein anderer Wohnungseigentümer im Sinne des Gesetzes beeinträchtigt wird oder wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind. Verfolgt werden kann

ein solcher Gestaltungsanspruch mit der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG.

8 a) Hier fehlt es an einem Einverständnis der anderen Wohnungseigentümer, sodass es für den Erfolg der Beschlussersetzungsklage darauf ankommt, ob der von den Klägern begehrte Einbau eines Klima-Splitgeräts zu einer Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG führt. Eine der Gestattung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums entgegenstehende Beeinträchtigung liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 21; Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NJW-RR 2026, 459 Rn. 46 mwN).

9 aa) Insoweit wird, worauf die Revision zutreffend hinweist, gerade in Abgrenzung zu § 20 Abs. 2 WEG vertreten, dass die Schwelle niedrig anzusetzen sei. Das hätte zur Folge, dass ein Gestaltungsanspruch eher selten in Betracht käme und der Sache nach häufig ein Vetorecht der anderen Wohnungseigentümer bestünde. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. auf die nach Art. 14 GG geschützte Grundrechtsposition der einer baulichen Veränderung mehrheitlich ablehnend gegenüberstehenden Wohnungseigentümer (vgl. etwa LG Frankfurt a.M., ZWE 2025, 52 Rn. 10; Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 326, siehe indes speziell für Klimageräte Rn. 326a; Mediger NZM 2025, 516, 517 und 520).

10 bb) Das ist in dieser Allgemeinheit nicht richtig.

11 (1) Während im Rahmen von § 20 Abs. 2 WEG im Regelfall nur das Vorliegen einer privilegierten Maßnahme und deren - typischerweise allerdings zu bejahende - Angemessenheit zu prüfen ist (s.o. Rn. 6), kommt es bei § 20 Abs. 3 WEG, wie ausgeführt (s.o. Rn. 7), darauf an, ob Rechte der nicht zustimmenden Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Insoweit bedarf es bei der Prüfung einer Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG einer Abwägung der durch Art. 14 GG geschützten Grundrechtspositionen sowohl der nicht einverstandenen als auch der bauwilligen Wohnungseigentümer (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 22). Dass diese Abwägung im Regelfall zu Lasten des Bauwilligen und zu Gunsten derjenigen, die den Ist-Zustand der Wohnungseigentumsanlage bewahren wollen, ausgehen müsste, lässt sich § 20 Abs. 3 WEG nicht entnehmen. Schon nach dem Gesetzeswortlaut sind Beeinträchtigungen denkbar, die im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens unvermeidlich sind; in diesem Fall kommt es auf das Einverständnis der anderen Wohnungseigentümer nicht an. Es kann deshalb durchaus größere Eingriffe in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums - wie etwa Fassadendurchbrüche an mehreren Stellen (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24 aaO) - geben, die, wenn sie sachgerecht geplant und fachgerecht durchgeführt werden, die Schwelle der rechtlich erheblichen Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG nicht erreichen, weil sich kein (der baulichen Veränderung nicht zustimmender) Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

- 12 (2) Diesem Verständnis von § 20 Abs. 3 WEG steht, anders als die Revision meint, die Gesetzgebungsgeschichte nicht entgegen. Richtig ist zwar, dass der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 19/18791 S. 65) die Rechtsprechung zum „Nachteil“ i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG aF auf den Begriff der „Beeinträchtigung“ i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG übertragen sehen wollte (s.a. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 22). Richtig ist weiter, dass nach überwiegender Auffassung - auch des Senats - zu § 22 Abs. 1 WEG aF jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung als ausreichend erachtet worden war, um einen Nachteil zu bejahen (vgl. etwa Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, NJW-RR 2018, 1165 Rn. 28; Bärman/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 326; BeckOGK-WEG/Kempfle [1.6.2026], § 20 Rn. 191 f.; Bärman/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl., § 20

Rn. 126). In Zweifel stand aber nicht, dass auch bei der Würdigung im Rahmen der Prüfung von § 22 Abs. 1 WEG aF die Interessen der bauwilligen Wohnungseigentümer einzubeziehen waren (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17 aaO). Dementsprechend konnte es auch schon vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. Dezember 2020 an einem rechtlich erheblichen Nachteil selbst bei größeren Maßnahmen, insbesondere bei der Entfernung einer tragenden Wand, fehlen (st. Rspr., vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246 ff.; Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 37 f.). Vor diesem Hintergrund war die Formulierung, dass jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung einen Nachteil begründet, schon im alten Recht jedenfalls missverständlich; an ihr wird deshalb nicht weiter festgehalten. Entscheidend war und ist vielmehr, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (s.o. Rn. 8; so bereits Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, aaO Rn. 21).

13

(3) Mit diesem gedanklichen Ansatz wird - entgegen der Auffassung der Revision - auch die gesetzgeberische Intention bei Schaffung der in § 20 Abs. 2 WEG enumerativ aufgezählten privilegierten baulichen Veränderungen nicht konterkariert. Die Prüfung einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG ist ernst zu nehmen und kann zweifelsohne nach Abwägung der widerstreitenden Interessen - also auch bei grundsätzlich nachvollziehbarem Veränderungsinteresse des bauwilligen Wohnungseigentümers - zur Ablehnung eines Gestattungsanspruchs führen (beispielhaft Senat, Urteil vom 12. Juni 2026 - V ZR 68/25, juris Rn. 26 ff.). Bei vielen seitens des Gesetzgebers privilegierten baulichen Veränderungen i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG - wie etwa bei Anbringung eines Aufzugs (zu § 22 WEG aF insoweit Senat, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 Rn. 23) oder einer Rampe für Rollstuhlfahrer - läge eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung zumindest nahe; insoweit bedurfte es also zur Umsetzung der gesetzgeberischen Ziele (u.a.

Förderung der Schaffung behindertengerechten Wohnraums) einer im Verhältnis zu dem generalklauselartig gefassten § 20 Abs. 3 WEG spezielleren Norm, die letztlich dazu dient, den Interessen der bauwilligen Wohnungseigentümer an der privilegierten Maßnahme in aller Regel zur Durchsetzung zu verhelfen. Daraus folgt aber nicht, dass einem nicht von § 20 Abs. 2 WEG, sondern (nur) von § 20 Abs. 3 WEG erfassten Gestattungsbegehren einzelner Wohnungseigentümer von vorneherein eher zurückhaltend begegnet werden müsste; anders als bei § 20 Abs. 2 WEG ist lediglich nicht schon durch das Gesetz vorgezeichnet, dass die Interessenabwägung in aller Regel zugunsten des Bauwilligen ausfallen wird. Das schließt aber nicht die Annahme aus, dass bestimmte, nicht in § 20 Abs. 2 WEG genannte Kategorien von Maßnahmen jedenfalls typischerweise keine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG hervorrufen.

14 (4) Schließlich wollte es der Gesetzgeber des WEMoG den Wohnungseigentümern ermöglichen, den baulichen Zustand ihrer Anlagen einfacher an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen; eine „Versteinerung“ des baulichen Zustands sollte - nicht nur mit Blick auf die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen - verhindert werden (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 26). Diese Intention des Gesetzgebers kommt nicht nur bei Maßnahmen der GdWE zum Tragen, sondern - in den von § 20 Abs. 2 und 3 WEG vorgezeichneten Grenzen - auch mit Blick auf Veränderungswünsche einzelner Wohnungseigentümer. Die grundsätzliche Veränderungsoffenheit des WEMoG steht einer nur eng begrenzten Anwendung von § 20 Abs. 3 WEG entgegen; deshalb bedarf es, wie vorstehend ausgeführt, auch dann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer einer Anpassung des baulichen Zustands ablehnend gegenübersteht, einer Interessenabwägung, bei der sich gegebenenfalls die Interessen der bauwilligen Minderheit durchsetzen können.

15 b) Ausgehend davon ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht einen Anspruch auf Gestattung des durch den in Bezug genommenen Kostenvoranschlag genauer bezeichneten Klima-Splitgeräts bejaht und

dementsprechend einen Gestattungsbeschluss gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG ersetzt hat. Denn grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 3 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm der Einbau eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon durch Beschluss gestattet wird; bei späterer Nutzung voraussichtlich auftretende Geräusche stehen dem regelmäßig nicht entgegen.

- 16 aa) Im Ausgangspunkt ist es Sache des die Gestattung einer baulichen Veränderung gemäß § 20 Abs. 3 WEG beanspruchenden Wohnungseigentümers, das Fehlen einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung - und damit eine negative Tatsache - darzulegen. Die GdWE trifft allerdings eine sekundäre Darlegungslast; der einen Anspruch nach § 20 Abs. 3 WEG verfolgende Wohnungseigentümer muss daher nur diejenigen Umstände ausräumen, die nach dem Vorbringen der GdWE dem Anspruch entgegenstehen (so bereits zum Merkmal der Angemessenheit i.S.v. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG, Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NJW 2024, 334 Rn. 30). Zu würdigen ist das entsprechende Vorbringen durch das Tatgericht; diese Würdigung ist durch das Revisionsgericht nur darauf zu überprüfen, ob es den Rechtsbegriff der Beeinträchtigung zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NJW-RR 2026, 459 Rn. 47).

- 17 bb) Entschieden hat der Senat zu § 20 Abs. 3 WEG bereits, dass über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen aus optischen Veränderungen folgen können. Das setzt allerdings voraus, dass diese zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führen (näher Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NJW-RR 2026, 459 Rn. 49; Urteil vom 12. Juni 2026 - V ZR 68/25, juris Rn. 26). Solche optischen Beeinträchtigungen durch das Klima-Splitgerät, dessen Außengerät auf dem Balkon angebracht und das zudem nach dem Beschlusstenor verkleidet werden soll, macht die beklagte GdWE schon nicht geltend.
- 18 cc) Bedenken werden seitens der beklagten GdWE vielmehr vor allem mit Blick auf die bei (späterer) Nutzung des Klima-Splitgeräts entstehenden Geräusche sowie Abluftwärme und Kondensat erhoben. Insoweit erweist sich aber die Grundannahme des Berufungsgerichts, dass insbesondere bei späterer Nutzung voraussichtlich auftretende Geräusche eines Klima-Splitgeräts einem Gestaltungsanspruch gemäß § 20 Abs. 3 WEG regelmäßig nicht entgegenstehen, als rechtsfehlerfrei. Anders kann es nur sein, wenn ausnahmsweise bereits feststeht, dass Immissionen nach der Verkehrsanschauung zu einer Beeinträchtigung nicht zustimmender Wohnungseigentümer führen werden.
- 19 (1) Mit Blick auf die Prüfung einer unbilligen Benachteiligung i.S.v. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG, die einer mehrheitlichen Gestattung nach § 20 Abs. 1 WEG entgegenstünde, hat der Senat bereits entschieden, dass erst bei der Nutzung entstehende Immissionen bei der Prüfung einer unbilligen Benachteiligung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind. Anders ist es nur, wenn bereits im Vorfeld für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig eine unbillige Benachteiligung nach sich ziehen wird. Dies hat der Senat unter anderem damit begründet, dass einem Wohnungseigentümer, der

von bei der späteren Nutzung entstehenden nicht hinzunehmenden Lärmstörungen betroffen ist, auch nach der Gestattung Abwehransprüche zustehen; bei der Beurteilung, welche Geräusche hingenommen werden müssen, sind nicht zuletzt die Vorgaben der TA Lärm zu berücksichtigen, die auch im Wohnungseigentumsrecht als Anhaltspunkt dienen können (näher Senat, Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 105/24, NJW 2025, 1569 Rn. 23 mwN). Sache des störenden Wohnungseigentümers ist es dann, die Störung zu beheben, wobei allerdings - entgegen der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung der Revision - die vollständige Stilllegung der Klimaanlage in aller Regel nicht verlangt werden kann; zumeist wird es nur zu zeitlichen Begrenzungen der Nutzung kommen. Auch kann die GdWE noch später Nutzungsregelungen im Rahmen der Hausordnung erlassen. In gewissen Grenzen ist im sozialen Miteinander der Betrieb einer üblichen Anforderungen entsprechenden Klimaanlage - trotz von der Revision zutreffend hervorgehobener Rücksichtnahmepflichten in einer Wohnungseigentumsanlage - also hinnehmbar und hinzunehmen (näher Senat, Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 105/24, aaO Rn. 11, 14 ff.).

20 (2) Im Ergebnis gilt im Rahmen der Prüfung einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG nichts anderes.

21 (a) Es trifft allerdings, worauf die Revision hinweist und wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, im Ausgangspunkt zu, dass die Prüfungsmaßstäbe von § 20 Abs. 3 WEG (Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung) und § 20 Abs. 4 WEG (Veränderungssperre) nicht identisch sind.

22 (aa) Gemäß § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und können auch nicht verlangt werden. Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen

einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte. Maßgeblich ist insoweit eine objektive Sicht. Letztlich muss die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen (Sonderopfer), indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern (vgl. Senat, Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 105/24, NJW 2025, 1569 Rn. 9 mwN).

23 (bb) Demgegenüber kommt es im Rahmen von § 20 Abs. 3 WEG (nur) darauf an, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt fühlen kann (s.o. Rn. 8). Nicht jede gemäß § 20 Abs. 3 WEG rechtlich erhebliche Beeinträchtigung benachteiligt einzelne Wohnungseigentümer unbillig i.S.v. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG oder gestaltet die Anlage grundlegend um i.S.v. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG.

24 (cc) Aus dem Zusammenspiel der Regelungen ergibt sich, dass bauliche Veränderungen in den von § 20 Abs. 4 WEG vorgegebenen Grenzen mehrheitlich gestattet werden können, ohne dass es im Einzelnen auf die Voraussetzungen von § 20 Abs. 2 und 3 WEG ankommt (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 33/23, NJW 2024, 1419 Rn. 9). Die Voraussetzungen von § 20 Abs. 4 WEG, wonach eine bauliche Veränderung selbst bei mehrheitlichem Veränderungswillen nicht gestattet werden darf, sind also regelmäßig enger als die Voraussetzungen einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG, auf die es dann ankommt, wenn die Mehrheit einer Veränderung ablehnend gegenübersteht und der bauwillige Wohnungseigentümer einen Gestaltungsanspruch durchsetzen möchte (ebenso etwa Bärmann/Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 20 Rn. 326; BeckOK WEG/Elzer [2.4.2026], § 20 Rn. 152; MüKoBGB/Rüscher, 10. Aufl., § 20 WEG Rn. 45; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 20 Rn. 93).

25 (b) All dies ist aber vor dem Hintergrund zu sehen, dass es der Gesetzgeber des WEMoG den Wohnungseigentümern, wie ausgeführt, zum einen erleichtern wollte, den baulichen Zustand ihrer Anlagen an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen, um eine „Versteinerung“ des baulichen Zustands zu verhindern (s.o. Rn. 14). Zum anderen kann störenden Folgen der späteren Nutzung - insbesondere durch Immissionen - auch nach einer Gestattung gemäß § 20 Abs. 3 WEG seitens einzelner Wohnungseigentümer oder der GdWE noch begegnet werden (s.o. Rn. 19). Da solche Folgen aber vorrangig von dem späteren Nutzungsverhalten des bauwilligen Wohnungseigentümers abhängen werden, ist es im Rahmen der anzustellenden Interessenabwägung (s.o. Rn. 11) sachgerecht, die tatsächliche Entwicklung abzuwarten, wenn nicht zwingend zu beseitigende spätere Störungen bereits im Vorfeld des Einbaus feststehen.

26 (c) Es ist deshalb richtig, dass (auch) im Rahmen von § 20 Abs. 3 WEG, also bei der Prüfung eines Anspruchs auf Gestattung einer mehrheitlich abgelehnten baulichen Veränderung, bei der späteren Nutzung entstehende Geräusche im Regelfall außer Betracht bleiben. Konkret für Klimaanlageanlagen ist deshalb entscheidend, dass - wovon bei für den heimischen Markt zugelassenen Geräten in aller Regel auszugehen sein wird - nach der Installation ein Betrieb möglich ist, bei dem der Schutz der anderen Wohnungseigentümer vor Beeinträchtigungen durch Immissionen hinreichend sichergestellt ist. Insoweit können, wie ausgeführt (s.o. Rn. 19), die Grenzwerte der TA Lärm herangezogen werden. Zusätzlich können Befürchtungen der anderen Wohnungseigentümer durch die Art der Anbringung und Vorgaben zum Einsatz unterschiedlicher Betriebsmodi Rechnung getragen werden. Ist auf diese Weise sichergestellt, dass das Klimagerät Vorgaben zum Schutz vor nicht zumutbarem Lärm einzuhalten in der Lage ist, folgt nicht schon aus seiner (bloßen) Installation eine Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG. Es wird schließlich im Regelfall gerade auch im Interesse der ein solches Gerät auf eigene Kosten (§ 21 Abs. 1 WEG) verbauenden

Wohnungseigentümer liegen, die Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu halten, um sich keinen Beschränkungen ausgesetzt zu sehen.

27 (3) Anders kann es nur sein, wenn im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung feststeht, dass das in Rede stehende Klima-Splitgerät die Lärmschutzvorgaben nicht einhalten kann. So ist es hier aber nicht.

28 (a) Das in dem ersetzten Beschluss hinreichend genau bezeichnete Gerät ist ausweislich der bindenden Feststellungen für den heimischen Markt zugelassen. Dass auch vergleichbare Geräte genannt werden, ist unbedenklich. Denn aufgrund des in Bezug genommenen Kostenvoranschlags in dem ersetzten Beschluss steht hinreichend bestimmt fest, welche Merkmale das zu installierende Gerät (mindestens) erfüllen muss; neuere, etwa während eines laufenden Beschlussersetzungsverfahrens auf den Markt gelangende Geräte desselben Herstellers oder gleichartige Geräte anderer Hersteller, die diese Mindeststandards erfüllen, sind damit von der Gestattung erfasst.

29 (b) Dieses Gerät ist nach den getroffenen Feststellungen entgegen der Auffassung der Revision grundsätzlich in der Lage, die Schalldruck-Grenzwerte der TA Lärm (zu deren Heranziehung im Wohnungseigentumsrecht s.o. Rn. 19) einzuhalten. So werden für das Außengerät 49-50 db(A) angegeben, was den tagsüber in reinen Wohngebieten geltenden Grenzwerten von 50 db(A) gemäß Ziffer 6.1 lit. f) der TA Lärm entspricht. Damit steht fest, dass das Außengerät in der Lage ist, (mindestens) die tagsüber geltenden Grenzwerte einzuhalten, so dass es jedenfalls außerhalb der Nachtstunden, für die gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm andere Grenzwerte gelten (in reinen Wohngebieten: 35 db(A)), in rechtlich nicht beeinträchtigender Weise betrieben werden kann. Abgesehen davon kommt es für die Einhaltung von Grenzwerten ohnehin nur darauf an, welche Immissionen im Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer zu erwarten sind und ob dort die maßgeblichen Richtwerte - tags wie nachts - eingehalten

werden können; das wiederum hängt nicht nur von dem jeweiligen Gerät, sondern auch von der Art und Weise seiner Anbringung ab.

- 30 (c) Festgestellt ist weiter, dass das nächste Schlafzimmerfenster mehrere Meter von dem Balkon der Kläger, auf dem das Außengerät installiert werden soll, entfernt ist. Deshalb bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Maßnahme wegen des Ortes der Anbringung des Außengeräts i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG beeinträchtigend ist.
- 31 (d) Im Übrigen hat das Berufungsgericht entsprechend dem Antrag der Kläger bei der Gestattung nähere Vorgaben zur Nutzung (Slowmodus) des Geräts gemacht. Auch hat das Berufungsgericht ausdrücklich in den ersetzten Beschluss aufgenommen, dass - selbstverständlich - die Vorgaben des Landesimmissionsschutzgesetzes bei dem Betrieb des Geräts einzuhalten sind. Sollte das spätere Nutzungsverhalten der Kläger oder ihrer Rechtsnachfolger gleichwohl dazu führen, dass die entstehenden Immissionen das im sozialen Miteinander nicht mehr hinnehmbare Maß überschreiten, können, wie ausgeführt (s.o. Rn. 19), auch nach dem Einbau noch (weitere) Maßnahmen seitens einzelner Wohnungseigentümer oder der GdWE ergriffen werden. Dies gilt auch dann, wenn - wofür hier allerdings entgegen der Auffassung der Revision im Vorfeld der Installation nichts ersichtlich und deshalb auch durch das Tatgericht nicht aufzuklären ist - das spätere Nutzungsverhalten dazu führen sollte, dass zwar die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten würden, einzelne auftretende Geräusche aber derart lästig wären, dass sie trotz Einhaltung der Grenzwerte nicht hingenommen werden müssten (hierzu Senat, Urteil vom 27. November 2020 - V ZR 121/19, NZM 2021, 321 Rn. 10 mwN).
- 32 (e) Für die von der Revision außerdem angeführte, bei dem Betrieb des Geräts entstehende Abluftwärme sowie für eventuell austretendes Kondenswasser gilt letztlich dasselbe. Abgesehen davon, dass der ersetzte Beschluss insoweit Selbstverständliches klarstellt - nämlich, dass eventuell austretendes Kondensat das übrige Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht beschädigen darf - kann auch insoweit zunächst abgewartet werden, wie sich das Nutzungsverhalten der Kläger bzw. eventueller Rechtsnachfolger auswirkt. Nicht hinnehmbare

Immissionen durch Abluftwärme oder Kondensat können auch noch nach Gestattung und Inbetriebnahme des Geräts abgewehrt werden. Dass die bauwilligen Kläger bzw. ihre Rechtsnachfolger insoweit gegebenenfalls anfallende Folgekosten zu tragen haben, ergibt sich zudem bereits aus § 21 Abs. 1 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, NJW-RR 2026, 459 Rn. 50).

33 dd) Auch im Übrigen, also abgesehen von befürchteten Immissionen, hält das Ergebnis des Berufungsgerichts revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

34 (1) So folgt entgegen der Auffassung der Revision keine i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG erhebliche Beeinträchtigung daraus, dass in dem ersetzten Beschluss keine näheren Vorgaben zu einer vorherigen statischen Berechnung gemacht werden.

35 (a) Solche Vorgaben wären allerdings grundsätzlich möglich. Zwar soll der GdWE nach der Konzeption des WEMoG vorrangig bei den Modalitäten der Durchführung privilegierter Maßnahmen i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG ein Ermessen zustehen, während die Umsetzung von Maßnahmen i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG (nur) dem bauwilligen Wohnungseigentümer obliegen soll (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 26, S. 62). Daher muss der bauwillige Wohnungseigentümer im Fall von § 20 Abs. 3 WEG - anders als sonst bei einer Beschlussersetzungsklage - nicht nur das Rechtsschutzziel benennen, sondern, wie dies die Kläger hier getan haben, auch konkrete Angaben zur Bauausführung machen (vgl. etwa LG Frankfurt a.M., ZMR 2023, 131 Rn. 52, 55 f. mwN; Bärmann/Göbel, WEG, 16. Aufl., § 44 Rn. 85; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 44 Rn. 197a mwN). Gibt es aber beispielsweise verschiedene Ausführungsvarianten, von denen nach der Bewertung des Tatgerichts nur eine nicht beeinträchtigend i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG ist, oder fehlt dem Beschlussersetzungsantrag eine zur Behebung einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung erforderliche Einschränkung, dann ist eine entsprechende Beschlussersetzung mit solchen näheren, eine Beeinträchtigung beseitigenden Vorgaben in dem Klageantrag als Minus mitenthalten und kann dementsprechend

ausgeurteilt werden. Denn selbst wenn der klagende Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung einen (weiter gefassten) Beschluss verlangt und nach Ablehnung eine darauf gerichtete Beschlussersetzungsklage erhoben hat, kommt es für deren Erfolg auch im Fall der Geltendmachung eines Anspruchs aus § 20 Abs. 3 WEG nicht darauf an, ob die Beschlussfassung gegebenenfalls zunächst zu Recht abgelehnt wurde, sondern darauf, ob der Anspruch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung besteht (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 86/24, NJW-RR 2025, 780 Rn. 14).

- 36 (b) Hier bedarf es allerdings entsprechender Vorgaben zu einer vorherigen statischen Berechnung nicht. Ausweislich des ersetzten Beschlusses hat die Installation durch konzessionierte Firmen sach- und fachgerecht unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen; nach Beendigung ist dies der Verwaltung nachzuweisen. Dies impliziert, dass zuvor gegebenenfalls erforderliche Berechnungen durchzuführen und nachzuweisen sind. Ohne dass es darauf ankäme, dürfte eine vorherige statische Berechnung bei einer - hier auf maximal 10 Zentimeter begrenzten - Durchbohrung einer Außenwand zur Leitungsführung, also zur Verbindung des Außengeräts der Klimaanlage mit den Innengeräten, ohnehin entbehrlich sein (zur statischen Berechnung bei der Entfernung einer tragenden Wand vgl. Senat, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586 Rn. 37 f. mwN).

37 (2) Für eine von der Revision zuletzt angenommene Minderung des Miet- oder Verkaufswerts von Nachbarwohnungen aufgrund des Klima-Splitgeräts auf dem Balkon des Klägers und eine daraus folgende Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Soweit der Senat eine Wertminderung infolge der Errichtung eines Mobilfunkmastes und damit nach dem damaligen Stand der Wissenschaft verbundener Befürchtungen für möglich gehalten hat (Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 48/13, NJW 2014, 1233 Rn. 10), ist das schon im Ansatz nicht vergleichbar mit der Installation von Klima-Splitgeräten. Ein wissenschaftlicher Streit über hiervon ausgehende Gefahren und daraus resultierende Befürchtungen in weiten Teilen der Bevölkerung mit der Folge einer ernsthaften Möglichkeit einer Minderung des Miet- oder Verkaufswerts sind weder ersichtlich noch dargelegt; vielmehr sind solche Geräte zunehmend üblich und akzeptiert. Im Übrigen bleibt es dabei (s.o. Rn. 19), dass gerade Immissionen im sozialen Miteinander bis zu einem gewissen Maß hinzunehmen sind, während nicht mehr hinnehmbaren Immissionen bei dem Betrieb solcher Geräte noch nach ihrer Installation begegnet und so auch einer (unterstellt dadurch bedingten) Wertminderung von Nachbarwohnungen entgegengewirkt werden kann.

III.

38 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Pankow, Entscheidung vom 24.04.2024 - 7 C 24/24 WEG -

LG Berlin II Littenstraße, Entscheidung vom 25.07.2025 - 56 S 40/24 WEG -

Verkündet am:

17. Juli 2026

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle