

Gericht erlaubt Eigentümern Einbau von Klimagerät auf Balkon

22.7.2026 - Michael Sittig | Stiftung Warentest

Eine Eigentümergeinschaft muss einem Wohnungseigentümer den Einbau einer Klimaanlage gestatten. Sie muss aber so geplant sein, dass sie niemanden übermäßig stört.

Ein Wohnungseigentümer kann von der Eigentümergeinschaft grundsätzlich verlangen, dass ihm der Einbau einer [Klimaanlage](#) auf seinem Balkon erlaubt wird. So urteilte der Bundesgerichtshof am 17. Juli 2026 (Az. V ZR 162/25; [Pressemitteilung](#)). Anlass für die Entscheidung war ein Fall aus Pankow in Berlin. Ein Ehepaar hatte in der Eigentümerversammlung um die Erlaubnis der [Installation eines Klima-Splitgeräts](#) gebeten. Der Antrag der beiden fand keine Mehrheit.

Mehrheit sagte Nein wegen Bohrung und Lärm

Ein Splitgerät besteht aus zwei Elementen: einem Gerät in der Wohnung und einem Gerät mit Ventilator außerhalb. Um die beiden per Kabel zu verbinden, muss beim Einbau in der Regel durch die Fassade gebohrt werden. So auch in dem Berliner Fall. Durch die erforderlichen Bohrungen sah eine [Eigentümer-Mehrheit](#) die Stabilität des Gebäudes gefährdet. Nachbarn des Ehepaars befürchteten außerdem Lärmbelästigungen durch das Gerät samt Ventilator.

Ehepaar klagt auf Gestattung

Mit dem Mehrheitsentscheid gegen das Klimagerät gab sich das Ehepaar aber nicht zufrieden. Es reichte Beschlussersetzungsklage nach Paragraph 44 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein. Das Paar berief sich in der Klage auf Artikel 20 Absatz 3 WEG, wonach Eigentümer einen Anspruch auf Gestattung einer Baumaßnahme haben, sofern ihre bauliche Veränderung niemanden in der Wohnanlage übermäßig belastet.

Amtsgericht entscheidet gegen, Landgericht und BGH für das Ehepaar

Die erste Instanz – das Amtsgericht Berlin-Pankow – hatte das Nein in der Eigentümerversammlung insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes noch für rechtmäßig gehalten. Erst das Landgericht Berlin entschied zugunsten des Ehepaars. Der Bundesgerichtshof bestätigte diese Entscheidung nun. Mit folgenden Erwägungen:

- **Fassadenbohrung.** Solange der Eingriff in die Substanz des Gebäudes durch die Durchbohrung sachgerecht geplant und fachgerecht durchgeführt wird, liegt noch keine übermäßige Beeinträchtigung der Rechte der übrigen Wohnungseigentümer vor.
- **Lärm durch Klimagerät.** Der Bundesgerichtshof sah im konkreten Fall keine Anhaltspunkte dafür, dass das Klimagerät des Typs Mitsubishi Electric die Nachbarn „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt“. Das Schlafzimmerfenster der Nachbarn lag mehrere Meter entfernt von dem Ort auf dem Balkon, auf

dem das Außengerät angebracht werden sollte. In dem Kostenvoranschlag zum Einbau des Klimageräts, den das Ehepaar in der Eigentümerversammlung vorgelegt hatte, war ferner festgehalten, dass das Klimagerät für den heimischen Markt zugelassen ist. In der Versammlung selbst hatten sie zudem vorgeschlagen, das Gerät nachts nur in einem leiseren Modus zu verwenden.

Das beste Klimagerät für Sie

Die Stiftung Warentest hat Klimageräte getestet. In unserem [Klimaanlagen-Test](#) haben wir 15 Splitgeräte untersucht. Die Klimageräte im Test kommen unter anderem von Daikin, Mitsubishi, Samsung und Midea. Sie kosten 873 bis 1 957 Euro.

Sie erfahren, wie viel Stromkosten in 15 Jahren anfallen und wie die Stiftung Warentest die Umwelteigenschaften der jeweiligen Geräte bewertet. Sie können die getesteten Klimageräte bequem nach Ihren Bedürfnissen filtern und miteinander vergleichen, um ihren persönlichen Testsieger zu finden.

Nachbarn können sich später noch gegen Lärm wehren

Die Pankower Eigentümergeinschaft muss nach dem für sie negativen Urteils nun den Einbau der Klimaanlage gestatten. Der Bundesgerichtshof hat aber ausdrücklich festgehalten, dass Nachbarn sich auch nach der Gestattung noch gegen übermäßigen Lärm wehren können, etwa wenn sich die Klimaanlage im Betrieb nachts lauter als geplant herausstellt.

Wichtig: Auch Optik kann gegen Klimagerät sprechen

Wenn es um den Einbau von Klimageräten geht, wird oft auch um das optische Erscheinungsbild der Anlage gestritten. Im Berliner Fall war das kein Thema, weil das Gerät mit einer Verkleidung auf dem Balkon installiert werden sollte.

Klimageräte wie auf dem oben gezeigten Bild, die nicht verkleidet und auch nicht durch eine Balkonbrüstung verdeckt sind, können optisch und rechtlich ein Problem sein. Sind sie hässlich und sichtbar, könnte ein Gericht sie in einem ähnlichen Rechtsstreit als eine übermäßige Benachteiligung der Nachbarn werten. Dann haben die Aufsteller des Geräts keinen Anspruch auf Erlaubnis nach Artikel 20 Absatz 3 Wohnungseigentumsgesetz.

Nicht ohne Gestattung loslegen

Das Urteil des BGH ist kein Freibrief für Eigentümer mit Klimageräte-Wunsch, an der Eigentümerversammlung vorbei einfach mit dem Einbau loszulegen. Es mag wie eine überflüssige Förmerei klingen, aber vor dem Einbau ist grundsätzlich immer eine Erlaubnis (Gestattungsbeschluss) in der Eigentümerversammlung einzuholen. Wer das Gerät ohne Beschluss einbaut, kann von der Gemeinschaft zurückgepfiffen werden und zahlt dann auch die Prozesskosten eines solchen Rechtsstreits.

Tipps für Eigentümer mit Klimageräte-Wunsch

Eigentümer, die ein Splitgerät installieren wollen, sollten alles daran setzen, in der Eigentümerversammlung eine Mehrheit für die Klimaanlage zu organisieren. Tauschgeschäfte mit Nachbarn – „Du stimmst meine Klimagerät zu, dann stimme ich Deiner Markise zu“ – sind dabei durchaus möglich.

Bauwillige sollten außerdem gut vorbereitet in die Eigentümerversammlung gehen und dem Verwalter frühzeitig eine detaillierte Beschlussvorlage samt Kostenvoranschlag für die Bauarbeiten zuschicken. Darin sollten die erforderlichen Eingriffe in die Fassade (Durchmesser der notwendigen Bohrungen), ein Produktblatt zum Klimagerät sowie Zeichnungen zum Installationsort enthalten sein. Förderlich ist es, schon in der Beschlussvorlage zuzusichern, das Gerät während der Ruhezeiten (insbesondere nachts) nur in einem leisen Modus („Silent Mode“) oder gar nicht verwendet wird.

Tip: Wollen Sie als Wohnungseigentümer für Rechtsstreitigkeiten rund um das Wohnungseigentumsrecht gut gerüstet sein und im Streitfall ohne Angst vor Anwaltskosten um Ihr Recht streiten können? Eine Rechtsschutzversicherung mit dem Baustein W (für Wohnen) übernimmt die Kosten eines solchen Streits. In unserem [Vergleich Rechtsschutzversicherung](#) finden Sie günstige Angebote.

https://www.test.de/Klimanlage-fuer-Wohnungseigentuermer-6323241-0?wt_mc=owned.site.rssfeeds.dl...