

# OLG Frankfurt am Main

## BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 1, 15 WEG

- 1. Nach den hiesigen tradierten soziokulturellen Vorstellungen der Allgemeinheit ist die Haltung von Schlangen und Ratten, die als Lebendfutter dienen, mit einem ordnungsmäßigen Wohnen in einer Wohnungseigentumsanlage nicht zu vereinbaren.**
- 2. Selbst wenn von der Tierhaltung in der Wohnung der Ast. keine Geruchsbelästigung ausgeht, die Tiere ausbruchsicher verwahrt werden und beim notwendigen Transport in die und aus der Wohnung große Sorgfalt aufgewendet wird, reicht das bei den Miteigentümern nachvollziehbare vorhandene Unbehagen über diese Tierhaltung aus, um feststellen zu können, daß das gemeinschaftliche Zusammenleben in einem Wohngebäude empfindlich und vermeidbar gestört und der ordnungsmäßige Gebrauch des Sondereigentums überschritten wird.**
- 3. Werden nämlich andere als Haustiere gehalten, wird die vorgegebene Nutzung der Eigentumswohnung zu Wohnzwecken nicht eingehalten und es liegt eine unzulässige Zweckentfremdung vor.**

OLG Frankfurt, Beschluß vom 19.07.1990; Az.: 20 W 149/90

### Gründe:

Die Beteiligten sind Wohnungseigentümer. Die Tochter der Antragsteller (Ast.) hält in der 80,78 qm großen Wohnung ihrer Eltern elf Schlangen (u. a. drei etwa zwei Meter lange Boas), welche mit Mäusen und Ratten gefüttert werden, die die Tochter ebenfalls in der Wohnung züchtet. Regelmäßig befinden sich in der Wohnung bis 24 Mäuse und Ratten. Die Gemeinschaft verfügt über eine Hausordnung, in der es unter Nr. 9 heißt, daß die Tierhaltung nur erlaubt sei, wenn dadurch keine Belästigung der Hausbewohner entstehe. Die Wohnungseigentümer haben aufgrund der Schlangenhaltung in der Wohnung der Ast. mehrheitlich beschlossen, das Halten von Ratten und dem Artenschutz unterliegenden Tieren zu verbieten (TOP 7). Ferner soll den betroffenen Miteigentümern diese Tierhaltung untersagt werden und der Verwalter für den Weigerungsfall zur Durchsetzung der Unterlassungsansprüche ermächtigt sein (TOP 8). Die Ast. haben diese Eigentümerbeschlüsse angefochten.

Das AG hat wegen Unbestimmtheit den Eigentümerbeschuß zu TOP 7 für ungültig erklärt, als er die Haltung von dem Artenschutz unterliegenden Tiere verbietet, im übrigen die Anfechtungsanträge zurückgewiesen. Das LG hat die Beschwerde der Ast. zurückgewiesen. Auch ihre sofortige weitere Beschwerde blieb erfolglos.

Das LG ist zutreffend davon ausgegangen, daß die Wohnungseigentümer mehrheitlich über die beanstandete Tierhaltung beschließen durften. Dies schon deswegen, weil sie, wie sich aus dem Beschlußprotokoll nebst Tagesordnung ergibt, die bestehende Hausordnung ergänzen wollten. Dies ist durch Mehrheitsbeschluß

möglich (OLG Frankfurt, Rpfleger 1978, 414), selbst dann, wenn die Hausordnung in der Gemeinschaftsordnung enthalten wäre (Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 21 Rdnr. 14; Bärmann-Pick-Merle, WEG, 6. Aufl., § 15 Rdnr. 7), was hier nicht der Fall ist. Da die Hausordnung Fragen zu regeln hat, in denen eine gewisse Beweglichkeit nötig ist und sie als Regelung weniger wichtiger Materien leicht abänderbar und anpassungsfähig sein muß, steht der Wirksamkeit der noch streitgegenständlichen Eigentümerbeschlüsse zu TOP 7 und 8 nicht entgegen, da die Ast. als Zustandsstörer wegen der Art der gehaltenen Tiere allein Veranlassung zu dieser Beschlußfassung gegeben haben (vgl. Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rdnr. 428).

Entgegen dem Vortrag der weiteren Beschwerde wird nicht unzulässig in den Wesensgehalt des Sondereigentums (§ 13 Abs. 1 WEG) eingegriffen, wenn gem. § 15 Abs. 1 WEG eine Gebrauchsregelung auch für das Sondereigentum beschlossen wird, die einem ordnungsmäßigen Gebrauch entspricht. Rechtsfehlerfrei haben die Vorinstanzen festgestellt, daß die Ast. mit der Duldung der beanstandeten Tierhaltung den ordnungsmäßigen Gebrauch überschreiten.

Ordnungsmäßig ist ein Gebrauch des Sondereigentums, der sich im Rahmen von § 14 Nr. 1 WEG hält (Palandt-Bassenge, BGB, 49. Aufl., § 15 WEG Anm. 3a). Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß Störungen beim Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft zwar nicht zu vermeiden sind, aber auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden müssen. Bei der Einzelfallbeurteilung kommt es zur Ausfüllung des Begriffs des "ordnungsmäßigen Gebrauchs" wesentlich auch auf die Verkehrsanschauung an (Weitnauer, § 14 Rdnr. 3; OLG Stuttgart, Rpfleger 1982, 220). Insofern ist die Annahme der Vorinstanzen nicht zu beanstanden, daß nach den hiesigen tradierten soziokulturellen Vorstellungen der Allgemeinheit die Haltung von Schlangen und Ratten, die als Lebendfutter dienen, mit einem ordnungsmäßigen Wohnen in einer Wohnungseigentumsanlage nicht zu vereinbaren ist. Es handelt sich vielmehr um ein Halten von Tieren, die - wie das LG ausgeführt hat - üblicherweise nicht zur allgemeinen Lebensführung gehören, sondern außerhalb des Wohnbereichs in Tiergehegen und bei zirkensischen Darbietungen zur Kenntnis genommen werden (Schlangen) oder die sich in unsauberen Gefilden aufhalten und daher als Krankheitsträger gelten (Ratten). Selbst wenn von der Tierhaltung in der Wohnung der Ast. keine Geruchsbelästigung ausgeht, die Tiere ausbruchssicher verwahrt werden und beim notwendigen Transport in die und aus der Wohnung große Sorgfalt aufgewendet wird, reicht das bei den Miteigentümern nachvollziehbare vorhandene Unbehagen über diese Tierhaltung aus, um feststellen zu können, daß das gemeinschaftliche Zusammenleben in einem Wohngebäude empfindlich und vermeidbar gestört und der ordnungsmäßige Gebrauch des Sondereigentums überschritten wird. Einer Beweisaufnahme zur konkreten Belästigung bedurfte es daher nicht.

Dem LG ist auch darin zu folgen, obwohl es seine Entscheidung nicht maßgeblich darauf gestützt hat, daß den hier gehaltenen Tieren in Anlehnung an reichsgerichtliche Definitionen des Haustiers i. S. des § 833 BGB (RGZ 79, 248;) die Haustiereigenschaft fehlt, woraus sich eine weitere Einschränkung der Befugnisse der Ast. zur Tierhaltung ergibt. Werden nämlich andere als Haustiere gehalten, wird die vorgegebene Nutzung der Eigentumswohnung zu Wohnzwecken nicht eingehalten und es liegt eine unzulässige Zweckentfremdung vor. Diese Zweckentfremdung kann dazu führen, daß bei Fortdauer der beanstandeten

Tierhaltung eine Wertminderung der Wohnungen der übrigen Miteigentümer eintritt. Es erscheint nämlich nicht ausgeschlossen, daß sich potentielle Käufer von Sondereigentum in diesem Haus deswegen gegen einen Erwerb entscheiden, weil sie keine Wohnnutzung vorfinden (OLG Frankfurt, OLGZ 1981, 156). Denn das Wissen um die Art und Weise der Nutzung spielt für einen Erwerber eine große Rolle. Auch diese Wertminderung müssen die Ag. nicht hinnehmen.