



Oberlandesgericht Karlsruhe

14. Zivilsenat in Freiburg

Beschluss

In der Wohnungseigentumssache

1.

2.

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

gegen

1.

2.

- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

wegen Unterlassung

hier: sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller

- 1) Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Landgerichts Konstanz vom 16.01.2008 (62 T 160/07 A) aufgehoben.
- 2) Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde - an das Landgericht Konstanz zurückverwiesen.
- 3) Der Wert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf € 3.000,-- festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft des Zwei-Familien-Hausgrundstücks G.-str., O... Die Antragsteller bewohnen die Wohnung im Obergeschoss, die Antragsgegner diejenige im Erdgeschoss. Das Grundstück hat eine Größe von 1.026 m². Im von den Parteien gemeinsam genutzten Gartenbereich sind (abgesehen von der Terrasse der Antragsgegner) keine Sondernutzungsrechte begründet worden (vgl. die TE v. 09.12. 1997 - AS 15).

Die Antragsgegner haben im Februar 2007 „als Spielkamerad für ihre Tochter“ (so ihre Begründung) einen Berner-Sennenhund-/Bernhardinerwelpen angeschafft. Den Hund lassen sie auch ohne Leine im gemeinsamen Garten laufen. Die Antragsteller, Eltern zwei kleiner, mittlerweile 4 und 6 Jahre alter Kinder, wenden sich im vorliegenden Verfahren gegen diese Hundehaltung.

Sie behaupten, die Antragsgegner ließen den Hund u. a. absichtlich auch zwischen den aufgestellten Spielgeräten laufen, um dort seine „Geschäfte“ zu verrichten. Es sei nicht hinzunehmen, dass der Hund unangeleint herumlaufe.

Die Antragsgegner verweisen darauf, dass die TE zur Frage der Zulässigkeit einer Hundehaltung keine Regelung enthalte. Sie hätten sich bei der Auswahl bewusst für einen „kinderfreundlichen“ Hund entschieden, mit dem sie i. ü. die Hundeschule besuchten. Wenn die Kinder der Antragsteller sich im Garten aufhielten, werde der Hund an die Leine genommen. Bisher sei es in keiner Weise zu irgendwelchen Vorfällen gekommen; er habe auch „noch niemanden gebissen“.

Wegen der übrigen Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Darstellung in den Entscheidungen der Vorinstanzen verwiesen.

Das AG Überlingen hat (Entscheidung v. 10.09.2007 - 5 UR II 11/07 / AS 213) den Antragsgegnern (wie von den Antragstellern beantragt) untersagt, „ihren Hund (Bernhardiner) auf dem Gartengrundstück G.-str., O.. frei oder angeleint laufen zu lassen“. Das Amtsgericht ist davon ausgegangen, dass sich der

Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nach § 15 WEG richte. Hierbei hielt es das Amtsgericht „für angemessen, dass der Hund der Antragsgegner nicht den Garten benutze“, da sowohl die Antragsteller als auch die Antragsgegner Kinder hätten. Es sei zum einen nicht auszuschließen, dass der Hund, auch wenn er ansonsten immer wieder ausgeführt werde, dennoch gelegentlich „sein Geschäft“ im Garten verrichte. Darüber hinaus stelle der große Hund, auch wenn er angeleint sei, eine Gefahr dar.

Auf die gegen diese Entscheidung gerichtete sofortige Beschwerde der Antragsgegner hat das Landgericht Konstanz mit seinem Beschluss vom 16.01.2008 (62 T 160/07 A / AS 325) den amtsgerichtlichen Beschluss aufgehoben und den Antrag der Antragsteller zurückgewiesen. Das Gericht hat zur Begründung ausgeführt, das Rechtsmittel der Antragsgegner sei bereits deshalb erfolgreich, weil sich die angegriffene Entscheidung des Amtsgerichts als „nicht vollstreckungsfähig“ darstelle. Erklärtes Ziel der Antragsteller sei es, dass der Hund der Antragsgegner nicht im Gartenbereich herumlaufe. Dann sei es aber Pflicht der Antragsteller gewesen, exakt in ihrem Antrag zu erläutern, wo das Gartengrundstück beginne; dieser Pflicht seien die Antragsteller trotz gerichtlichen Hinweises nicht nachgekommen.

I. ü. ergebe hier die gebotene Interessenabwägung im Zusammenhang der Beantwortung der Frage nach der Zulässigkeit der Hundehaltung, dass ein Hundeverbot nicht veranlasst sei. Die Argumentation des Amtsgerichts laufe darauf hinaus, dass Hunde in einer Wohnungseigentumsanlage grundsätzlich nicht gehalten werden dürften. Hier sei das Grundstück aber groß genug für eine Hundehaltung und die Antragsgegner hätten nachvollziehbar dargetan, weshalb sie einen Hund hielten. Wegen der Behauptung, der Hund verrichte seine Geschäfte auf dem Grundstück, fehle es an ausreichend exaktem Vortrag. Schließlich seien die gesundheitlichen Risiken von Hundekot für Menschen dadurch reduzierbar, dass das Tier regelmäßig entwurmt werde.

Gegen diese dem Vertreter der Antragsteller am 08.02.2008 (AS 355) zugestellte Entscheidung haben sie mit am 19.02.2008 (AS 357) beim Oberlandesgericht Karlsruhe eingegangenen Anwaltsschriftsatz sofortige weitere Beschwerde eingelegt, mit der die Abänderung des landgerichtlichen Beschlusses im Sinne der amtsgerichtlichen Entscheidung erstrebt wird. Sie machen geltend, das Landge-

richt hätte die Erstbeschwerde bereits (infolge Nichterreichens der Beschwerdesumme) für unzulässig erklären müssen. In der Sache sei jedenfalls die Sichtweise des Landgerichts, wonach die Entscheidung des Amtsgerichts auf ein Hundeverbot hinauslaufe, falsch. Zweifellos würden gegen die Haltung des Tieres in der Wohnung ebenso wie die Möglichkeit des direkten Zugangs mit dem Tier in die Wohnung der Antragsgegner keinerlei Einwände erhoben. Dem Landgericht wäre es möglich gewesen, ggfls. den Tenor des amtsgerichtlichen Beschlusses zu präzisieren, zumal Grundstücksskizzen zu den Akten gereicht worden seien. Von einer Interessenabwägung durch das Landgericht könne keine Rede sein. Erhebliche Beeinträchtigungen und Gefahren durch einen großen Hund könnten nicht geleugnet werden. Es sei unverantwortlich, ganz offenkundige, besonders Kindern drohende gesundheitliche Gefahren zu verniedlichen oder durch die angegriffene Entscheidung überhaupt erst zu ermöglichen.

Die Antragssteller halten demgegenüber den angegriffenen Beschluss für richtig, ergänzen und vertiefen ihren bisherigen Vortrag und beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG statthafte und auch im übrigen zulässige sofortige weitere Beschwerde ist sachlich des Inhalts begründet, dass eine Aufhebung und Zurückweisung an das Landgericht zu erfolgen hatte. Das von den Antragstellern verfolgte Ziel eines Unterlassungsausspruchs ist nämlich teilweise (entsprechend dem unten noch darzulegenden Inhalt) begründet; für den ausstehenden abschließenden Ausspruch eines gerichtlichen Verbots wird indes die Tatsacheninstanz zunächst noch eine Sachverhaltsaufklärung vornehmen müssen. Im Einzelnen:

Zwar hat das Landgericht die Erstbeschwerde zutreffend für zulässig gehalten, denn die von den Antragstellern angezweifelte Beschwerdesumme ist fraglos erreicht worden (insoweit wird auf die richtigen Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen); in der Sache indes stellt sich die landgerichtliche Entscheidung als rechtsfehlerhaft dar. Im Einzelnen:

- 1) Schon der Annahme des Landgerichts, das Erkenntnis des Amtsgerichts müsse allein deshalb abgeändert und der Antrag der Antragsteller zurückgewiesen werden, weil Letztere ihrer Mitwirkungspflicht bei der Fassung eines ausreichend bestimmten (und als Grundlage eines gerichtlichen Ausspruchs geeigneten) Antrages nicht genügt hätten, kann nicht gefolgt werden. Auf den Hinweis des Vorsitzenden der Kammer des Landgerichts aus seiner Verfügung vom 09.11.2007 (AS 293), der Antrag möge präzisiert werden, teilten die Antragsteller mit (vgl. Schriftsatz v. 14.11.2007 - dort S. 2 / AS 303),

„alles andere als die unmittelbaren Zuwege zur Wohnung ist als gemeinsames Gartengrundstück anzusehen“.

Diese Mitteilung in Verbindung mit dem bei den Akten befindlichen Plan (AS 259), der die Zuwege ausweist und bezeichnet, versetzte das Landgerichts in die Lage, einen geografisch eingeschränkten und gleichzeitig ausreichend klaren, nämlich vollstreckbaren gerichtlichen Ausspruch machen zu können. Dabei wäre es Pflicht des Landgerichts gewesen, gleichwohl noch vorhandene Unklarheiten gemeinsam mit dem Vertreter der Antragsteller im Termin zur mündlichen Verhandlung auszuräumen und ggfls. zusätzlich noch einen Augenschein einzunehmen. Dies alles gilt erst recht, wenn man beachtet, dass in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit an die Bestimmtheit gestellter Anträge weniger strenge Anforderungen zu stellen sind (wie das Landgericht selbst ausführt, ohne allerdings die angemessenen Konsequenzen zu ziehen).

Der Begriff „Gartengrundstück“, den das Amtsgericht in Übernahme der Formulierung aus der Antragstellung verwendet hat, ist, wie vom Landgericht zutreffend angenommen, zu unscharf. Dies gilt auch, wenn man die Klarstellung („mit Ausnahme der unmittelbaren Zuwege zur Wohnung“) durch die Antragsteller im landgerichtlichen Verfahren berücksichtigt:

Die Antragsteller werden zunächst (vor dem Hintergrund, dass ihnen nicht mehr zugesprochen werden darf, als sie beantragt haben) dem Landgericht erklären müssen, ob sie ein Verbot erstreben, wonach der Hund (ob angeleint oder nicht) auf dem gesamten Grundstück sich nicht aufhalten darf, ob sie m. a. W. unter Gartengrundstück auch den Bereich verstehen, im welchem die Garagen stehen. So könnte es dann auch quasi notgedrungen (damit nämlich das Tier die Wohnung der Antragsgegner überhaupt erreichen kann) dazu gekommen sein, dass die „unmittelbaren Zugänge“ ausgenommen werden soll-

ten. Wenn nun aber lediglich ein Aufenthalt des (wie nachfolgend beschrieben ordnungsgemäß angeleinten und geführten) Hundes rechtens ist, erscheint es dann aber nachgerade unsinnig, diese Regelung auf das gesamte Grundstück zu übertragen, die so bezeichneten „direkten Zugänge“ hingegen hiervon wiederum auszunehmen. Auch diesen Punkt (was ist als direkter Zugang gemeint) wird das Landgericht mit den Antragstellern zu erörtern haben.

2) Soweit das Landgericht (quasi hilfsweise) ausführt, im vorliegenden Fall ergebe eine (gebotene) Abwägung, dass ein Hundeverbot nicht veranlasst sei, ist dies gleich aus mehreren Gesichtspunkten rechtsfehlerhaft.

- Zum einen hat das Amtsgericht in keiner Weise „ein Hundeverbot“ (bezogen auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage) erlassen, sondern vielmehr das Herumlaufen des großen Hundes (ob angeleint oder nicht) im Gartenbereich untersagt, sodass (unbeschadet der Frage der ausreichenden Bestimmtheit/Vollstreckbarkeit) eben nicht sämtliche Räume des Hauses erfasst wurden. Diese Sichtweise ergibt sich ohne Zweifel aus dem Tenor der amtsgerichtlichen Entscheidung sowie den Gründen, in denen es ausdrücklich heißt: „Das Gericht hielt es für angemessen, dass der Hund der Antragsgegner nicht den Garten benutzt“.
- Der Sache nach erfolgt durch das Landgericht auch keine wirkliche, nämlich ausreichende und angemessene Abwägung der Interessen der Beteiligten:

Die Hinweise im angegriffenen Beschluss,

„zu einer konkreten Gefahr erfolgte ... kein Vortrag“ (der Antragsteller) und andererseits die Feststellung, „das Grundstück ist groß genug für eine Hundehaltung. Die Antragsgegner haben auch nachvollziehbar dargetan, weshalb sie einen Hund halten. Der Hund wird geschult; allein die Größe des Hundes ist kein Indiz für eine Gefährlichkeit.“

genügen den zu stellenden Anforderungen ebenso wenig wie die danach folgenden längeren Ausführungen zur Gefährlichkeit von Hundekot („die gesundheitlichen Risiken des Hundekots für Menschen sind reduzierbar, wenn der Hund, wie weitgehend üblich, regelmäßig entwurmt wird. Dies verhindert, dass Wurmeier über Kot auf Spielplätze gelangen ...“ usw.). Rechtlich allein entscheidend, vom Landgericht aber unberücksichtigt gelassen, ist folgendes:

Bei dem von den Antragsgegnern angeschafften Tier handelt es sich um einen sehr großen Hund. Ohne dass es deshalb entscheidend darauf ankäme, dass, wie die Antragsgegner betonen, ihr Hund noch niemanden gebissen hat, folgt aus der Größe des Hundes bereits, dass er **nicht unangeleint** (und gleichzeitig auch noch ohne Aufsicht) im Garten, in dem kleine Kinder spielen, sich aufhalten darf. Die durch das gleichermaßen nicht sicher vorhersehbare Verhalten einerseits des Hundes und andererseits der Kinder kann es zu Situationen kommen, in denen der Jagdinstinkt eines noch so (kinder)lieben und gut ausgebildeten Hundes erwacht. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Kinder der Antragsteller oder deren sie besuchenden Freunde einfach erschrecken oder sonst wie Angst bekommen. Die letzteren Gesichtspunkte gelten i. ü. auch für Erwachsene, die dem (unangeleinten) großen Hund im Garten begegnen.

Auch dem Gesichtspunkt, dass der Hund, wenn er nicht angeleint und nicht beaufsichtigt ist, in den Garten „sein Geschäft“ verrichten kann (und dies auch trotz aller entgegenstehenden Beteuerungen der Antragsgegner und trotz allen „Gassigehens“ immer wieder mal tun wird), kommt eine größere Bedeutung zu, als dies das Landgericht unter Hinweis auf „Entwurmungsmöglichkeiten“ angenommen hat. Auch der Kot/Urin von entwurmtten Hunden kann den Antragstellern auf dem auch ihnen gehörenden Grundstück nicht zugemutet werden. Dies bedarf keiner weiteren Begründung.

Diesen beiden, von den Antragstellern nicht hinzunehmenden Gegebenheiten, also der vom Hund der Antragsgegner ausgehenden latenten Gefährdung von Kindern wie Erwachsenen zum einen sowie den zu

erwartenden Verschmutzungen des Gartens andererseits, kann allein dadurch ausreichend begegnet werden, dass das Tier im „Gartenbereich“, also dem Terrain, für das allein eine Regelung erstrebt wird, stets mittels einer höchstens 3 Meter langen Führung angeleint und durch eine ausreichend für die Führung des großen Hundes geeignete erwachsene (nämlich mindestens 16 Jahre) alte Person begleitet wird.

Unter Beachtung dieser Rechtsauffassung des Senats wird nun nach Klärung der oben aufgezeigten Fragen das Landgericht erneut über die Sache zu verhandeln und (insoweit auch wegen der Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde) zu entscheiden haben.

III.

Die Geschäftswertfestsetzung folgt aus § 48 Abs. 3 WEG.

Bauer
Vorsitzender Richter am
Oberlandesgericht

Dr. Krauß
Richter am
Oberlandesgericht

Hörster
Richter am
Oberlandesgericht