

# Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 15, 21 WEG

- 1. Die Haustierhaltung gehört nicht zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum (BGH NJW 1995, 2036).**
- 2. Daher kann in einer Hausordnung eine Regelung über einen Leinenzwang von Hunden und Katzen enthalten seien, da dadurch gewährleistet wird, dass jeder Sondereigentümer von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen kann, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst.**
- 3. Auch ein Anleinen von Katzen wird in der Rechtsprechung, der sich die Kammer anschließt, als zumutbar angesehen.**
- 4. Selbst wenn es bei Anschaffung der Katze eine entsprechende Regelung noch nicht gegeben hat, musste die Klägerin jedoch bei der Anschaffung der Katze damit rechnen, dass deren freies Herumlaufen durch eine zukünftige Änderung der Hausordnung untersagt wird (BayObLG NJW-RR 2004, 1380).**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.07.2015; Az.: 2-09 S 11/15

Die 9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Burckhardt, Richterin Dr. Reiche, Richter am Landgericht Dr. Zschieschack aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Juni 2015 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 16. Januar 2015 abgeändert.
2. Die Klage wird abgewiesen.
3. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
5. Die Revision wird nicht zugelassen.
6. Der Gegenstandswert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 5.000,00 Euro

festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Wohnungseigentümerversammlung beschloss am 12.08.2014 unter Tagesordnungspunkt 6 unter der Überschrift "Ergänzung der Hausordnung" unter Punkt 6.1 "Es ist untersagt, Katzen und Hunde auf dem Gemeinschaftsgelände frei herumlaufen zu lassen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Laubengänge, Kellerbereiche, Tiefgaragen, Außenanlagen und Gartenanlage".

Hiergegen wendet sich die Klägerin, die Katzen hat und diese freilaufen lässt, mit der Anfechtungsklage.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgen.

Von der weiteren Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung ist begründet. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichtes entspricht der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 6.1 der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.08.2014 ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine Hausordnung enthält im wesentlichen Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden soll, wobei insbesondere die §§ 13, 14 WEG, das öffentliche Recht und die Verkehrssicherungspflichten zu beachten sind. Dabei müssen die Regelungen der Hausordnung ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG und einem ordnungsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG entsprechen (vgl. nur LG Frankfurt a.M IMR 2015, 292 m. w. N.).

Bei Anlegung dieser Maßstäbe entspricht die angegriffene Regelung ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Hausordnung darf nur solche Regelungen enthalten, die dem ordnungsgemäßen Gebrauch gem. § 15 Abs. 2 WEG oder der ordnungsgemäßen Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG dienen. Insoweit verlangen die Regelungen einen vernünftigen Kompromiss zwischen den gegensätzlichen Interessen, hier der von Tierhaltern und Nichttierhaltern (vgl. Niedenführ/Vandenhouten § 21 Rn 58). Dem wird die angegriffene Regelung

gerecht.

Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, gehört die Haustierhaltung gerade nicht zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum (vgl. schon BGH NJW 1995, 2036). Daher kann in einer Hausordnung eine Regelung über einen Leinenzwang von Hunden und Katzen enthalten sein, da dadurch gewährleistet wird, dass jeder Sondereigentümer von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen kann, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dem wird die angegriffene Regelung jedoch gerecht und hält sich im Rahmen des weiten Ermessens, welches den Wohnungseigentümern bei der Regelung der Tierhaltung zusteht (vgl. BGH, Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 163/14).

Durch eine Anleinenpflicht werden Belästigungen der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus entgegengewirkt, denn hierdurch wird sichergestellt, dass das Tier in seiner Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist. So kann sichergestellt werden, dass das Tier bestimmte Bereiche - wie etwa den Spielplatz - nicht betritt oder verunreinigt und im Übrigen sich das Tier in Begleitung einer Person befindet, die jederzeit auf das Tier einwirken kann und etwaige Verunreinigungen unverzüglich beseitigen kann und Störungen, die von dem Tier ausgehen, unterbinden kann. Eine derartige Einflussmöglichkeit wäre nämlich nicht sichergestellt, wenn sich das Tier frei bewegen kann, da gerade bei Katzen keineswegs sichergestellt ist, dass diese zu jeder Zeit optisch von dem Halter überwacht werden und daher eine sofortige Beseitigung von Unrat möglich ist. Dementsprechend werden in der Rechtsprechung entsprechende Regelungen auch einhellig für zulässig gehalten (vgl. nur BayObLG NJW-RR 2004, 1380; NJW-RR 1994, 658; LG Lüneburg ZMR 2012, 728 auch jeweils für Katzen und Hunde; AG München ZMR 2013, 573 für Hunde).

Entgegen der Ansicht der Klägerin kommt die Regelung auch nicht einem Katzenhaltungsverbot gleich, denn es bleibt der Klägerin unbenommen, Hauskatzen in ihrer Wohnung zu halten und sie am freien Auslauf auf dem Grundstück zu hindern. Auch ein Anleinen von Katzen wird in der Rechtsprechung, der sich die Kammer anschließt, als zumutbar angesehen (vgl. LG Lüneburg a. a. O.; BayObLG NJW-RR 2004, 1380). Letztlich kommt es hierauf aber nicht an, denn innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) ist dies nicht geltend gemacht worden, die Klägerin hat sich hier nur darauf bezogen, dass frei laufende Katzen eine Komponente der Lebensqualität der Klägerin seien.

Insoweit ist vorliegend auch zu berücksichtigen, dass bereits in der Wohnungseigentümergeinschaft Regelungen existierten, die eine entsprechende Anleinverpflichtung vorsahen. Zwar sah die ursprüngliche Regelung in der Hausordnung eine derartige Pflicht nur für Hunde vor, die Garten- und Spielplatzordnung bezog sich jedoch ausdrücklich auch auf Katzen, so dass - wengleich in abgeänderter Form - eine entsprechende Regelung in der Wohnungseigentümergeinschaft bereits existierte, so dass die Regelung auch nicht deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sie in unzulässiger Weise in eine verfestigte Rechtsposition der Klägerin eingreift.

Im Übrigen ist die Kammer mit dem Bayrischen Oberlandesgericht allerdings auch der Ansicht, dass die Klägerin sich ohnehin nicht auf einen Vertrauensschutz berufen kann. Denn die Einschränkung der Bewegungsfreiheit von Tieren auf Wohngrundstücken ist aus Gründen des Zusammenlebens häufig anzutreffen. Selbst wenn es bei Anschaffung der Katze eine entsprechende Regelung noch nicht gegeben hat, musste die Klägerin jedoch bei der Anschaffung der Katze damit rechnen, dass deren freies Herumlaufen durch eine zukünftige Änderung der Hausordnung untersagt wird (BayObLG NJW-RR 2004, 1380), jedenfalls wenn - wie hier - bereits einschränkende Regelungen vorhanden sind.

Entgegen der Ansicht der Klägerin spricht gegen das Verbot auch nicht, dass eine Verunreinigung auch durch frei streunende Katzen von Eigentümern, welche nicht in der Wohnungseigentümergeinschaft leben, verursacht werden kann. Naturgemäß lässt sich durch eine Hausordnung derartiges nicht verhindern, gleichwohl hält sich der Beschluss im Rahmen des den Wohnungseigentümern zustehenden Ermessens, wenn diese versuchen, durch die angefochtene Regelung die Gefahr des freien Herumlaufens von Tieren auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten und nach Möglichkeit auszuschließen. Hierfür ist die Regelung geeignet.

Auch die Bedenken gegen die Bestimmtheit des Beschlusses teilt die Kammer nicht. Der Beschluss sieht vor, dass Katzen und Hunde nicht "frei herumlaufen" dürfen. Dies bedeutet in hinreichend eindeutiger Weise insoweit einen Leinenzwang, die von der Klägerin aufgeworfene Frage der Länge der Leine bedurfte in der Beschlussfassung keiner Regelung, damit dieser einen eindeutigen Inhalt erhält.

Nach alledem war die Klage abzuweisen.