

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 19 WEG

- 1. Die Gemeinschaft hat eine Beschlusskompetenz über ein Hundehaltungsverbot zu entscheiden.**
- 2. Daher entspricht ein grundsätzliches Verbot der Hundehaltung ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zugleich sichergestellt ist, dass im Einzelfall eine Hundehaltung gleichwohl gestattet ist, wenn hierfür ein besonderes Interesse vorliegt.**
- 3. Ein generelles Tierhaltungsverbot ist mangels Beschlusskompetenz nichtig, wenn es auch Tiere erfasst, von denen weder Geräusch- noch Geruchsbelästigungen in den Bereich des Gemeinschaftseigentums ausgehen und die Tiere den Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht tangieren. Dies wird etwa für Zierfische, aber auch für Kanarienvögel und Kleinsttiere wie Schildkröten angenommen.**
- 4. Ein Tierhaltungsverbot ist bei objektiv-normativer Betrachtung allerdings von der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gedeckt, denn er regelt mit der Hundehaltung einen Bereich der Nutzung des Sondereigentums, der bei der insoweit gebotenen typisierenden Betrachtungsweise üblicherweise Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat. Denn der Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum liegt darin, dass Hunde Geräusche machen, die auch im Gemeinschaftseigentum wahrnehmbar sind, zudem besteht die Gefahr der Verdreckung, letztlich können sich Eigentümer oder deren Angehörige und Besucher durch den Kontakt mit dem Tier gestört fühlen. Dabei kommt es für die Beschlusskompetenz nicht darauf an, ob im Einzelfall von den konkret betroffenen Hunden derartige Auswirkungen ausgehen.**
- 5. Ein Verbot des Haltens von Tieren, die nicht stören, unverhältnismäßig ist und ein entsprechender Beschluss anfechtbar ist. Das ist nicht der Fall, wenn in dem Beschluss ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet wurde, dass die Eigentümer durch einen Mehrheitsbeschluss im Einzelfall eine Hundehaltung erlauben.**
- 6. Es ist nicht erforderlich, dass in dem Beschluss bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft die Hundehaltung genehmigt wird.**
- 7. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist, auch ohne dass in dem Beschluss Kriterien für die Genehmigung einer Hundehaltung angeführt werden, bei einem späteren Beschluss nicht völlig frei, ob sie die Hundehaltung gestattet oder nicht. Denn ein derartiger Beschluss muss,**

wie jeder Beschluss, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

- 8. Gleichwohl sind eine Reihe von Fällen denkbar, in denen lediglich die Genehmigung der Hundehaltung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Neben Konstellationen, in denen aus medizinischen oder sonstigen Gründen der Eigentümer auf einen Hund angewiesen ist (zB Blindenhund), werden hier vor allem Fälle denkbar sein, in denen durch die konkrete Ausgestaltung der Hundehaltung im Einzelfall eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums weitgehend ausgeschlossen ist.**
- 9. Zu berücksichtigen werden insoweit auch die Erfahrungen aus einer vorangegangenen Tierhaltung sein, so dass lediglich theoretische Einwände der Gemeinschaft umso schwächer wiegen, wenn sich praktisch aus der bisherigen Hundehaltung keine Beeinträchtigung des Zusammenlebens ergeben hat.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.03.2023; Az.: 2-13 S 89/21

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Gießen vom 14.09.2021 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 5.000,00 €

Tatbestand:

I.

Die Klägerin, Mitglied einer aus drei Personen bestehenden Eigentümergemeinschaft, ficht mit der Klage einen Beschluss der Eigentümerversammlung an. Der Beschluss lautet, soweit für das Verfahren von Relevanz: "Das Halten von Hunden ist nicht gestattet, es sei denn, die Mehrheit der Wohnungseigentümer fasst einen entsprechenden Beschluss, durch den die Hundehaltung ausnahmsweise gestattet wird. Sind für das Halten von Hunden alte Rechte vorhanden, so gelten diese nur so lange, wie das sich in der Gemeinschaft befindliche Tier noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden unterliegen dem vorstehend geregelten Genehmigungsvorbehalt."

Die Klägerin hält einen Hund und gibt an, sich ein Leben ohne Hunde nicht vorstellen zu können. Kontakt des Hundes zur Gemeinschaft bestehe nicht, sie trage ihn stets durch das Treppenhaus.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt: Zwar sei durch den Beschluss die Hundehaltung nicht generell verboten worden, ein derartiges Verbot mit Erlaubnisvorbehalt sei grundsätzlich nicht zu beanstanden. Erforderlich sei aber, dass bereits der Beschluss über die Gebrauchsregelung erkennen lasse, unter welchen Kriterien im Einzelfall die spätere Interessenabwägung stattzufinden habe. Im Übrigen entspreche der Beschluss deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil durch den Wortlaut des Beschlusses dem Eigentümer, der die Hundehaltung begehre, der Nachweis des Vorliegens eines Ausnahmefalles aufgebürdet werde.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der diese ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt. Die Klägerin verteidigt die angefochtene Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat Erfolg. Der angefochtene Beschluss ist von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt und entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, so dass die Klage abzuweisen ist.

1. Die Gemeinschaft hat eine Beschlusskompetenz über ein Hundehaltungsverbot zu entscheiden (§§ 18, 19 WEG). Durch den Beschluss, der eine Regelung der Hausordnung ist (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG), wird die Nutzung des Gemeinschaftseigentums geregelt und nicht lediglich die Nutzung des Sondereigentums, wozu eine Beschlusskompetenz nicht besteht.

Im Bereich des Rechtes der Tierhaltung ist insoweit anerkannt, dass ein generelles Tierhaltungsverbot mangels Beschlusskompetenz nichtig ist, wenn es auch Tiere erfasst, von denen weder Geräusch- noch Geruchsbelästigungen in den Bereich des Gemeinschaftseigentums ausgehen und die Tiere den Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht tangieren. Dies wird etwa für Zierfische, aber auch für Kanarienvögel und Kleinsttiere wie Schildkröten angenommen (OLG Saarbrücken, NZM 2007, 168; Lang-Lajendäcker in Elzer/SWK-WEG, Tiere Rn. 5; Jennißen/Sommer/Heinemann § 19 Rn. 93).

Einer Regelung durch Beschluss zugänglich ist die Nutzung des Sondereigentums allerdings dann, wenn die Nutzung Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat. Daher werden in Anbetracht der Auswirkung von Lärm auch auf das Gemeinschaftseigentum etwa Regelungen zum Musizieren im Rahmen der Hausordnung als von der Beschlusskompetenz gedeckt angesehen (vgl. BGH NJW 1998, 3713; Kammer ZWE 2017, 457). Gleiches gilt für eine Tierhaltung mit Bezug zum Gemeinschaftseigentum. Insoweit hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass von der Hundehaltung in einer Eigentumswohnung im Regelfall Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer (Verschmutzung der Gemeinschaftsanlagen, Lärmbelästigung, Beeinträchtigungen durch Begegnungen) ausgehen (BGHZ 129, 329 = NJW 1995, 2036). Allerdings stellte sich in der damaligen Entscheidung für den Bundesgerichtshof nicht entscheidungserheblich die Frage der Beschlusskompetenz, denn der Beschluss über das Verbot der Hundehaltung war in der vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fallkonstellation nicht angefochten worden. Nach der damaligen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes konnte ein unangefochtener und bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer ersetzen (BGH NJW 1994, 2330 ff.). Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof erst durch die Entscheidung vom 20. September 2000 aufgegeben (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500). Entscheidend war daher für den Bundesgerichtshof in der damaligen Entscheidung die Frage, ob ein Hundeverbot in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift, also die Möglichkeit der Hundennutzung zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum gehört und daher selbst eine entsprechende Vereinbarung nichtig wäre. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Blick auf die Wirkungen der Hundehaltung auf die Gemeinschaft verneint.

Der vorliegende Beschluss ist bei objektiv-normativer Betrachtung allerdings von der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gedeckt, denn er regelt mit der Hundehaltung einen Bereich der Nutzung des Sondereigentums, der bei der insoweit gebotenen typisierenden Betrachtungsweise üblicherweise Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat. Denn wie der Bundesgerichtshof ausgeführt hat, liegt der Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum darin, dass Hunde Geräusche machen, die auch im Gemeinschaftseigentum wahrnehmbar sind, zudem besteht die Gefahr der Verdreckung, letztlich können sich Eigentümer oder deren Angehörige und Besucher durch den Kontakt mit dem Tier gestört fühlen. Dabei kommt es für die Beschlusskompetenz nicht darauf an, ob im Einzelfall von den konkret betroffenen Hunden derartige Auswirkungen ausgehen. Maßgeblich ist,

da Beschlüsse dauerhaft wirken (§ 10 Abs. 3 WEG) und auch den Rechtsnachfolger binden, eine abstrakt normative Betrachtung.

Allerdings fallen bei dieser Betrachtung auch Kleinsthunde in den Anwendungsbereich der Regelung, die - wie der Hund der Klägerin - das Gemeinschaftseigentum nicht betreten. Zwar ist insoweit eine Gefahr der Verdreckung gering, aber auch Kleinsthunde können bellen und kläffen, so dass auch von diesen Geräuschmissionen möglich sind. Insoweit unterscheiden sich objektiv Hunde von anderen Kleinsttieren, wie Fische und Schildkröten, von denen keine Lärmbelästigungen zu erwarten sind. Zudem ist auch bei kleinen Hunden möglich, dass diese etwa durch eine offenstehende Tür in das Gemeinschaftseigentum entweichen und es daher zu Verschmutzungen kommt oder andere Eigentümer sich durch Begegnungen mit dem Tier beeinträchtigt fühlen. Diese objektiv nicht fernliegenden Möglichkeiten eines Bezuges zum Gemeinschaftseigentum genügen für eine Beschlusskompetenz.

2. Der hier gefasste Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss greift, wie der BGH bereits entschieden hat, nicht in den Kernbereich der Wohnungseigentümer ein. Durch das Bestehen einer Beschlusskompetenz ist allerdings nicht, wie der Bundesgerichtshof in der vorgenannten Entscheidung ausdrücklich betont, die Frage entschieden, ob der Beschluss über das Verbot einer Hundehaltung im konkreten Einzelfall ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (BGH aaO).

Insoweit besteht in Rechtsprechung und Literatur weitgehend Einigkeit darüber, dass ein Verbot des Haltens von Tieren, die nicht stören, unverhältnismäßig ist und ein entsprechender Beschluss anfechtbar ist (vgl. nur Lang-Lajendäcker in Elzer/SWK-WEG, Tiere Rn. 8; BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 19 Rn. 27 mwN). Dies nimmt auch die Beklagte nicht in Abrede, weshalb in dem Beschluss ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet wurde, dass die Eigentümer durch einen Mehrheitsbeschluss im Einzelfall eine Hundehaltung erlauben. Zudem enthält der Beschluss eine Übergangsregelung, die in der Gemeinschaft lebende Hunde, also auch den derzeitigen Hund der Klägerin, von der Regelung ausnimmt. Derartige Beschlüsse, die das Halten von Tieren, hier im Streitfall von Hunden, im Sondereigentum nicht generell verbieten, werden überwiegend als zulässig angesehen (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 104HW; Lang-Lajendäcker in Elzer/SWK-WEG, Tiere Rn. 12) Dies gilt insbesondere dann, wenn Tierhaltung von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht wird (OLG Saarbrücken NZM 1999, 621). Teils wird auch ein Beschluss, der - wie hier - einen Mehrheitsbeschluss für erforderlich hält, für ausreichend erachtet (AG Bonn ZMR 2019, 371). Die Kammer teilt diese Auffassung.

3. Da nach der vorgenannten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bei typisierender Betrachtung Hundehaltung durchaus negative Auswirkungen auf das

Gemeinschaftseigentum haben kann (Lärm, Verschmutzung, Unwohlbefinden anderer Eigentümer bei Kontakt im Gemeinschaftseigentum), entspricht ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn bei einem grundsätzlichen Verbot der Hundehaltung der Eigentümer, der gleichwohl einen Hund halten möchte, sich dies im Einzelfall durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erlauben lassen muss. Insoweit hat der Bundesgerichtshof zu Recht darauf abgestellt, dass eine Nutzungsbeschränkung, hier durch ein Verbot der Hundehaltung, welches auf konkrete Belästigungen abstellt, bei der Überwachung und Durchsetzung erhebliche praktische Schwierigkeiten bereitet und Anlass zu Streitigkeiten, die ihrerseits den Hausfrieden stört, liefert (BGH NJW 1995, 2036). Daher entspricht ein grundsätzliches Verbot der Hundehaltung ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zugleich sichergestellt ist, dass im Einzelfall eine Hundehaltung gleichwohl gestattet ist, wenn hierfür ein besonderes Interesse vorliegt.

Dem trägt die vorliegend beschlossene Regelung hinreichend Rechnung.

Das in dem Beschluss vorgesehene Verfahren, dass sich der Wohnungseigentümer die Hundehaltung durch einen Beschluss genehmigen lassen muss, ist dem Wohnungseigentümer nicht unzumutbar. Ein Beschluss auf einer Eigentümerversammlung ist die vom Gesetz vorgesehene Verfahrensweise zur Regelung der Intensität der Benutzung des Gemeinschaftseigentums (§ 19 WEG). Alleine die Verfahrensweise kommt daher nicht einem faktischen Verbot gleich, wie dies in der Rechtsprechung etwa für ein Zustimmungserfordernis sämtlicher Eigentümer angenommen wurde (OLG Karlsruhe ZMR 1988, 184).

Entgegen der Auffassung der Klägerin und des Amtsgerichts ist es nicht erforderlich, dass in dem Beschluss bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft die Hundehaltung genehmigt wird (so aber auch Lang-Lajendäcker in Elzer/SWK-WEG, Tiere Rn. 12). Probleme der Bestimmtheit des angefochtenen Beschlusses stellen sich insoweit von vornherein nicht, denn durch den Beschluss ist sowohl der Beschlussgegenstand (Verbot der Hundehaltung mit Erlaubnisvorbehalt) als auch das für eine Erlaubnis erforderliche Verfahren (Beschluss) eindeutig festgelegt.

Entgegen der Befürchtung der Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft, auch ohne dass in dem Beschluss Kriterien für die Genehmigung einer Hundehaltung angeführt werden, bei einem späteren Beschluss nicht völlig frei, ob sie die Hundehaltung gestattet oder nicht. Denn ein derartiger Beschluss muss, wie jeder Beschluss, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Dies bedeutet zunächst, dass das Gleichbehandlungsgebot einzuhalten ist, also einem Wohnungseigentümer nicht bei einem vergleichbaren Sachverhalt eine Hundehaltung gestattet werden darf und einem anderen nicht.

Inhaltlich handelt es sich bei der zu treffenden Entscheidung um eine Ermessensentscheidung, so dass die hierfür entwickelten Kriterien anzuwenden

sind. Zutreffend ist, dass im Regelfall die Eigentümer ein weites Ermessen haben werden und das grundsätzliche Verbot der Hundehaltung dazu führt, dass besondere Umstände vorliegen müssen, damit die Ablehnung eines Antrages auf Gestattung der Hundehaltung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Diese Grundregelung ist aber - wie ausgeführt - von dem Ermessen der Wohnungseigentümer bei der Gestaltung von Nutzungsregelungen gedeckt. Gleichwohl sind eine Reihe von Fällen denkbar, in denen lediglich die Genehmigung der Hundehaltung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Neben Konstellationen, in denen aus medizinischen oder sonstigen Gründen der Eigentümer auf einen Hund angewiesen ist (zB Blindenhund), werden hier vor allem Fälle denkbar sein, in denen durch die konkrete Ausgestaltung der Hundehaltung im Einzelfall eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums weitgehend ausgeschlossen ist. Dies dürfte etwa dann der Fall sein, wenn es sich um einen Hund handelt, bei dem etwa aufgrund der Rasse, Haltung, Abrichtung etc. keine Lärmemissionen zu befürchten sind und der Eigentümer sich verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Kontakt der Gemeinschaft zum Tier so gering wie möglich ist. Vorstellbar ist, dass wie dies die Klägerin tut, der Hund etwa durch das Treppenhaus zu tragen ist. Zu berücksichtigen werden insoweit auch die Erfahrungen aus einer vorangegangenen Tierhaltung sein, so dass lediglich theoretische Einwände der Gemeinschaft umso schwächer wiegen, wenn sich praktisch aus der bisherigen Hundehaltung keine Beeinträchtigung des Zusammenlebens ergeben haben. Andererseits werden bestehende Konflikte eher gegen einen Genehmigungsanspruch sprechen.

Aus den vorigen Ausführungen ergibt sich, dass gerade die Vielgestaltigkeit der denkbaren Möglichkeiten dagegenspricht, zu verlangen, dass in dem Beschluss über das Hundehaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt bereits die Kriterien aufzunehmen sind, unter denen die Hundehaltung gestattet wird. Ein derartiger Beschluss wäre rechtssicher auch kaum denkbar, da der Anfechtungskläger nahezu stets mit Erfolg einwenden könnte, dass eine denkbare Ausnahme in dem Kriterienkatalog keine Erwähnung findet.

Die Frage, ob die konkrete Hundehaltung zulässig ist, stellt sich vielmehr erst bei dem Beschluss über die Gestattung der Hundehaltung im Einzelfall. In vielen Fällen wird zudem auch die Möglichkeit bestehen, dass durch konkrete Auflagen (vgl. zur Anleinplicht BGH NZM 2015, 595; zur Beförderung im Aufzug (LG Karlsruhe ZWE 2014, 172) zur Zahl der Tiere (LG Lüneburg ZMR 2012, 728)), je nach den Umständen des Einzelfalls das Maß der theoretisch möglichen Beeinträchtigungen soweit reduziert wird, dass eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums faktisch ausgeschlossen ist und damit ein Anspruch auf den Genehmigungsbeschluss besteht. Die denkbaren Auflagen hängen allerdings immer von den konkreten Umständen ab, so dass auch insoweit es weder erforderlich noch möglich ist, die Kriterien für die Gestattung umfassend im Vorfeld festzulegen.

4. Nach alledem war auf die Berufung das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen. Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor.

Die Streitwertfestsetzung folgt der nicht angefochtenen amtsgerichtlichen Festsetzung.