

# Amtsgericht Gießen

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 19 WEG

- 1. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann ein generelles Verbot der Hundehaltung nur im Wege einer Vereinbarung, die die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erfordert, festlegen.**
- 2. Sieht ein Beschluss der Wohnungseigentümer die Regelungstechnik eines Verbotes mit Erlaubnisvorbehalt vor, muss bereits dieser Beschluss erkennen lassen, dass jeweils eine Interessenabwägung im Einzelfall stattzufinden hat.**

AG Gießen, Urteil vom 14.09.2021, Az.: 50 C 3/21

#### **Tenor:**

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft „...“ in „...“ vom 12. Januar 2021 zu Tagesordnungspunkt 3 (Änderung der Hausordnung) wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Schuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird festgesetzt auf 5000,00 €.

#### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft „...“ in „...“. Bei der Beklagten handelt es sich um die Wohnungseigentümergeinschaft.

Verwalterin ist die „...“.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt 3 Mitgliedern. Eine Teilungserklärung liegt dem Gericht nicht vor.

Am 12. Januar 2021 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Fristen und Formalien im Zusammenhang mit der Einberufung der Versammlung werden durch die Parteivertreter nicht beanstandet.

In der Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 12. Januar 2021 heißt es

unter dem Tagesordnungspunkt 3:

### Änderung der Hausordnung

Antrag: Das Halten von Hunden ist nicht gestattet, es sei denn, die Mehrheit der Wohnungseigentümer fast 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 Tiere noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden unterliegen dem vorstehend geregelten Genehmigungsvorbehalt. Die übrigen Bestimmungen der Hausordnung bleiben weiterhin für alle Miteigentümer verbindlich. Die Miteigentümer sind verpflichtet, bei der Vermietung die jeweils gültige Fassung der Hausordnung als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen.

Zu den genannten Tagesordnungspunkten ergibt sich das folgende Abstimmungsbild laut der Niederschrift der Wohnungseigentümerversammlung:

Ja-Stimmen: 2,0

Nein-Stimmen: 1,0

Enthaltungen: 0

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 12. Januar 2021 zu Tagesordnungspunkt 3 (Änderung der Hausordnung) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragt,

die Klage abzuweisen.

Mit Einverständnis der Parteivertreter hat das Gericht durch Beschluss vom 14. Juli 2021 (Bl. 38 der Akte) gemäß § 128 Abs. 2 ZPO das schriftliche Verfahren angeordnet und Schriftsatzfrist auf den 12. August 2021 bestimmt.

Hinsichtlich des Parteivorbringens wird auf die wechselseitig gefertigten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

Der angefochtene Beschluss war für ungültig zu erklären, da er nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne von § 19 WEG entspricht.

Die Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 13 Abs. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1, Abs. 2 WEG

Der angefochtene Beschluss entspricht jedoch nicht dem ordnungsgemäßen Gebrauch dieser Beschlusskompetenz.

Grundsätzlich ist die Tierhaltung im Bereich des Sondereigentums zulässig, wenn von ihr Störungen der anderen Wohnungseigentümer nicht ausgehen können. Zu bedenken sind insbesondere Art, Größe Verhalten und Anzahl der Tiere, Art Größe, Zustand und Lage des Sondereigentums sowie des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum

befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus (vergleiche BGH, 20.03.2013, VIII ZR 168/12; Hügel-Elzer, § 14, Rz. 55).

Ein generelles Verbot der Hundehaltung können die Wohnungseigentümer nur im Wege einer Vereinbarung, die die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erfordert, festlegen (BGHZ 129,329).

Ein generelles Hundehaltungsverbot haben die Wohnungseigentümer in der Versammlung vom 12. Januar 2021 nicht beschlossen. Der angefochtene Beschluss sieht die Möglichkeit von Ausnahmen vom Hundehaltungsverbot vor und beschreibt die dazu vorgesehene Verfahrensweise.

Die beschlossene Regelung überschreitet das zulässige Maß der gestatteten Konkretisierung, wobei ein Verbot des Gebrauchs und die Erweiterung des Gebrauchs gerade nicht zugelassen sind. Maßgeblich Voraussetzung für eine Gebrauchsbeschränkung ist vor allem, dass schützenswerte Interessen anderer Hausbewohner beeinträchtigt werden.

Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die gewählte Regelungstechnik eines Verbotes mit Erlaubnisvorbehalt angewendet wird. So ist eine effektive Durchsetzung einer entsprechenden Gebrauchsregelung grundsätzlich möglich. Durch sie wird auch verhindert, dass die Wohnungseigentümergeinschaft durch einen Miteigentümer vor vollendete Tatsachen gestellt wird.

Jedoch ist es erforderlich, dass bereits der Beschluss über die Gebrauchsregelung erkennen lässt, dass in jedem Fall eine sachgerechte Abwägung der Interessen der beteiligten Personen stattzufinden hat und diese Abwägung von den über eine ausnahmsweise zu erteilende Gestattung der Hundehaltung (z.B. Verwalter oder Wohnungseigentümersammlung) im Einzelfall jeweils auf stattzufinden hat. Dafür anzuwendende Kriterien sind beispielsweise die im Urteil des BGH vom 20.3.2013 genannten Umstände (vgl. oben). Jedem Falle muss aber erkennbar sein, dass jeweils eine Interessenabwägung im Einzelfall stattzufinden hat.

Gemessen an diesen Kriterien ist der angefochtene Beschluss insoweit zu eng gefasst. Indem der Beschluss vorgeht, dass eine Hundehaltung „nicht gestattet“ sei und die Hundehaltung „durch Beschluss ausnahmsweise“ erfolgen könne, gibt der Beschluss ein ermessensleitendes Element vor, dass auf die Versagung einer Genehmigung gerichtet ist. Regelungstechnisch bürdet es den Nachweis des Vorliegens eines Ausnahmefalles dem jeweiligen Wohnungseigentümer über.

Die Kostenentscheidung findet ihre Rechtsgrundlage in den §§ 91, 269 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus den §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO. Dabei ist das Gericht dem Streitvorschlag der Klägerseite in der korrigierten Fassung (Schriftsatz vom 26.8.2019, Bl. 60 der Akte) gefolgt, nachdem die Beklagtenseite hiergegen keine Einwendungen erhoben hat.