

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§ 15 WEG

- 1. Gemäß § 15 Abs. 3 WEG a.F. kann eine Gebrauchsregelung dahingehend beschlossen werden, dass keine Kampfhunde gehalten werden dürfen und sonstige Hunde sich nur in Begleitung und angeleint im Garten aufhalten dürfen. Die beschlossene Gebrauchsregelung gewährleistet neben einer Einschränkung der Bewegungsfreiheit des Hundes auch, dass er sich in Begleitung einer Person befindet, die auf das Tier einwirken kann.**
- 2. Die Regelung einer Hundehaltung muss geeignet sein, den Garten als Gemeinschaftsfläche vor einer etwaigen Verunreinigung zu schützen. Dies ist nur dann gewährleistet, wenn die Nutzung der Gartenfläche als Hundetoilette untersagt und der Hundehalter verpflichtet wird, dennoch abgesonderten Hundekot umgehend selbst zu beseitigen (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2008, 151). Ein Leinenzwang ist nicht geeignet, eine Verkotung des Gartens zu verhindern.**

OLG Köln, Beschluss vom 28.07.2008; 116 Wx 116/08

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers werden die Beschlüsse der 8. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 13.05.2008 - 8 T 232/07 - sowie der Beschluss des Amtsgerichts Siegburg vom 23.11.2007 - 3 II 75/07 WEG - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 03.05.2007 zu TOP 7 wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Die weitergehenden Rechtsmittel werden zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten der Verfahren erster und zweiter Instanz tragen die Antragsgegner zu 84 % und der Antragsteller zu 16 %. Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden den Antragsgegnern zu 86 % und dem Antragsteller zu 14 % auferlegt.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 2.100,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig und hat in der Sache teilweise Erfolg.

Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht in vollem Umfang stand (§§ 27 FGG, 546 ZPO).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts widerspricht der Eigentümerbeschluss vom 03.05.2007 zu TOP 7 den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist deshalb für ungültig zu erklären.

Das Landgericht hat zutreffend ausgeführt, dass die Wohnungseigentümer berechtigt waren, durch Mehrheitsbeschluss Regeln zu setzen, die geeignet sind, die bei der Hundehaltung möglicherweise zu erwartenden Belästigungen und Beeinträchtigungen auszuschließen oder zu mindern. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung verwiesen. Der Senat folgt dem Landgericht auch insoweit, als zum Ausschluss der "Tiergefahr" ein ordnungsgemäßer Gebrauch im Sinne von § 15 Abs. 3 WEG a.F. beschlossen worden ist. Einer etwaigen "Tiergefahr" wird ausreichend dadurch Rechnung getragen, dass nach der Hausordnung ohnehin keine Kampfhunde gehalten werden dürfen und sonstige Hunde sich nach TOP 7 des Eigentümerbeschlusses vom 03.05.2007 nur in Begleitung und angeleint im Garten aufhalten dürfen. Hierdurch werden auch die Interessen der übrigen Miteigentümer, insbesondere des Antragstellers und seiner Ehefrau in hinreichender Weise gewahrt; denn - aus objektiver Sicht - ist durch die Anleinpflcht ausreichend sichergestellt, dass unliebsame Begegnungen der Ehefrau des Antragstellers mit einem Hund vermieden werden. Die beschlossene Gebrauchsregelung gewährleistet neben einer Einschränkung der Bewegungsfreiheit des Hundes auch, dass er sich in Begleitung einer Person befindet, die auf das Tier einwirken kann. Gegen anderweitige Beeinträchtigungen wird in dem angefochtenen Beschluss indes keine Vorsorge getroffen. Die Interessen der übrigen Miteigentümer werden nur dann in hinreichender Weise gewahrt, wenn **die Regelung der Hundehaltung auch geeignet ist, den Garten als Gemeinschaftsfläche vor einer etwaigen Verunreinigung zu schützen. Dies ist nur dann gewährleistet, wenn die Nutzung der Gartenfläche als Hundetoilette untersagt und der Hundehalter verpflichtet wird, dennoch abgesonderten Hundekot umgehend selbst zu beseitigen (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2008, 151). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdegerichts ist der Leinenzwang nicht geeignet, eine Verkotung des Gartens zu verhindern, zumal der Aufenthalt des Hundes im Garten unbeschränkt erlaubt ist.**

Der die Hundehaltung regelnde Beschluss war deshalb für ungültig zu erklären.

Im Übrigen bleibt das Rechtsmittel des Antragstellers, soweit es um die Anfechtung von TOP 6 des Eigentümerbeschlusses vom 03.05.2007 geht, aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung, auf die verwiesen wird, ohne Erfolg.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG a.F. Es entspricht billigem Ermessen, die Gerichtskosten der Verfahren nach dem jeweiligen Obsiegen und Unterliegen der Beteiligten zu verteilen. Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten verbleibt es hingegen bei dem Grundsatz, dass jeder Beteiligte im Wohnungseigentumsverfahren seine Kosten selbst zu tragen hat.

Die Festsetzung des Geschäftswertes folgt aus § 48 Abs. 3 WEG a.F. in Übereinstimmung mit der nicht angegriffenen Festsetzung durch das Landgericht.