

Titel:

**Hundehaltung, Genehmigungsvorbehalt, Hausordnung, Belästigung,
Unterlassungsanspruch, Treuwidrigkeit, Beweisaufnahme**

Schlagworte:

Hundehaltung, Genehmigungsvorbehalt, Hausordnung, Belästigung, Unterlassungsanspruch,
Treuwidrigkeit, Beweisaufnahme

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 11.07.2024 – 36 S 3273/23 WEG

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, den Hund namens „...“ der Rasse ... in der Wohnanlage ... zu halten.
3. Der Klägerin und Widerbeklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verurteilung aus Ziff. 2 Ordnungsgeld bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, angedroht.
4. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist hinsichtlich der Verurteilung Ziff. 2 gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,- € vorläufig vollstreckbar. Im Übrigen ist das Urteil hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.500,- € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Hundehaltung durch die Klägerin in deren Sondereigentumseinheit.

2

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümerin in der WEG

3

Gemäß der die Klägerin und die übrigen Wohnungseigentümer verbindenden Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zur Urkunde des Notars ..., ist bestimmt, dass der Verwalter berechtigt ist, eine Hausordnung aufzustellen.

4

Durch die erste Verwalterin der Beklagten wurde eine Hausordnung aufgestellt, die seither unverändert gültig ist.

5

Dort ist unter lit H) geregelt:

„Kein Haustier ohne Genehmigung“ Die allerdings im Regelfall, aber widerruflich erteilt wird, soweit die anderen Bewohner dadurch nicht belästigt werden und Verunreinigungen nicht entstehen.

...“

6

Auf die Hausordnung, Anlage B 2, wird ergänzend Bezug genommen.

7

In der Eigentümerversammlung vom ... stellte die Klägerin den Antrag, ihr die Haltung eines ... zu genehmigen. Mit bestandskräftigem Beschluss vom 19.07.2017 wurde der Beklagten die Genehmigung verweigert, da es erhebliche Bedenken gab, ob die Klägerin für ihr Tier so sorgen könne, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Bewohner der Wohnanlage komme.

8

Ein Hund, insbesondere ein Golden Retriever, wurde durch die Klägerin danach zunächst nicht angeschafft.

9

Die Klägerin hat Anfang Februar 2020 einen 8 Wochen alten Welpen der Hunderasse Australian Shepherd angeschafft, den sie in ihrer Wohnung in der..., hält.

10

Die Haltung dieses Hundes wurde durch die Klägerin der Hausverwaltung der Beklagten nicht angezeigt. Eine Genehmigung zur Haltung dieses Hundes wurde der Klägerin von der Beklagten nicht erteilt.

11

Auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2020 wurde folgender Beschluss einstimmig gefasst:

„Bis 15.10.2020 wird beobachtet, ob weiterhin Lärmbelästigung durch übermäßiges Gebell des Hundes von ... besteht. Alle Beeinträchtigten werden gebeten ein Lärmprotokoll zu führen (Datum, Uhrzeit, von- bis). Wenn weiterhin Beschwerden bestehen, wird die Hausverwaltung ermächtigt, einen Rechtsanwalt zu einer Rechtseinschätzung zu beauftragen. Das Ergebnis wird im Anschluss an alle Miteigentümer verteilt und der weitere Weg über die Eigentümerversammlung entschieden.

12

In der Eigentümerversammlung vom 26.10.2021 wurde unter TOP 5 folgender Beschluss gefasst:

„Die WEG beschließt, von ... zu verlangen, es zu unterlassen, deren Hund, ein Australian Shepherd, in der Wohnanlage ..., zu halten, eine etwaige erteilte Genehmigung zur Hundehaltung zu widerrufen und die Hausverwaltung zu beauftragen und zu ermächtigen, einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und erforderlichenfalls gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs auf Beseitigung des Hundes, ein Australian Shepherd, gegen ... zu beauftragen.“

13

Die Klägerin behauptet, die Anschaffung des Hundes sei auf ärztlichen Rat erfolgt, da der Klägerin empfohlen worden sei, sich aus medizinischen Gründen einen Hund anzuschaffen. Dabei sei konkret die Anschaffung eines Australian Shephard empfohlen worden, welcher als Hütehund geeignet sei, in therapeutischer Hinsicht bei psychischen Erkrankungen eine positive Wirkung auf die erkrankten Personen zu entfalten.

14

Sie trägt vor, der Hund „...“ sei mittlerweile ein junger erwachsener Hund, der sich völlig normal, artgerecht und ruhig verhalte sowie nicht übermäßig belle. Der Hund störe nicht.

15

Sie werde den Anforderungen an die Haltung dieses Hütehundes, der unstreitig viel Auslauf, eine Beschäftigung sowie eine Leitfigur benötige, voll und ganz gerecht.

16

Die Klägerin behauptet, sie habe bei dem Hund ... am 11.12.2022 einen Hormon-Chip einsetzen lassen. Darüber hinaus sei das Medikament „Amitriptylin Micro Labs“ verordnet worden mit der Folge, dass der Hund ruhig gestellt sei.

17

Die Klägerin behauptet, für die Klägerin würde die Weggabe des Hundes einen massiven Einschnitt für ihr psychisches Wohlbefinden bedeuten. Bei Weggabe des Hundes würde die Klägerin in eine tiefe Depression verfallen.

18

Sie trägt weiter vor, in der Anlage würden weitere Hunde gehalten, sodass die Untersagung der Hundehaltung allein gegenüber der Klägerin einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot darstelle.

19

Die Klägerin ist der Auffassung, das Verlangen, den Hund wegzugeben, widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei treuwidrig, da bereits nach kürzester Zeit zwischen dem Hund und dem Besitzer ein intensives emotionales Verhältnis entstehe.

20

Die Klägerin beantragt:

Der Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 26.10.2021 mit folgendem Inhalt:

„Die WEG beschließt, von ... zu verlangen, es zu unterlassen, deren Hund, ein Australian Shepherd, in der Wohnanlage ..., zu halten, eine etwaige erteilte Genehmigung zur Hundehaltung zu widerrufen und die Hausverwaltung zu beauftragen und zu ermächtigen, einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und erforderlichenfalls gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs auf Beseitigung des Hundes, ein Australian Shepherd, gegen ... zu beauftragen.“

wird für ungültig erklärt.

21

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung und widerklagend:

Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, deren Hund namens „...“ der Rasse Australian Shepherd in der ... zu halten.

Für den Fall einer jeden Zuwiderhandlung gegen das Unterlassungsgebot gemäß vorstehender Ziff. 1) wird der Klägerin und Widerbeklagten die Verurteilung zu einem Ordnungsgeld bis zu maximal 250.000,00 und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, zu einer Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.

22

Hinsichtlich der Widerklage beantragt die Klägerin und Widerbeklagte

Klageabweisung.

23

Die Beklagte behauptet, von dem Hund ... gingen erhebliche Belästigungen, insbesondere Lärmbeeinträchtigungen durch wiederholtes und anhaltendes Gebell aus.

24

Bereits unmittelbar nach Aufnahme der Haltung des Hundes ... hätten die Bewohner der Wohnanlage ca. 10 mal täglich ein mindestens 15 Sekunden dauerndes, durchschnittlich 2-3 mal täglich auch mehrere Minuten währendes lautstarkes Bellen vernehmen müssen.

25

Die Beklagte trägt vor, auch nach der Beschlussfassung vom 14.07.2020 und nach dem 15.10.2020 hätten die Lärmbeeinträchtigungen bis heute unverändert angehalten.

26

Die Klägerin spiele in dem zu ihrer Wohnung gehörenden Gartenteil regelmäßig mit dem Hund, wobei dieser mehrere Minuten lautstark kläffe. Auch werde der Hund wiederholt allein in den Garten gelassen, wo er lautstark mehrere Minuten belle.

27

Wenn sich der Hund ... im Garten der Klägerin aufhalte, würden ruhig spielende Kinder auf dem angrenzenden Spielplatz von ... angebellt.

28

Ebenso würden Passanten im Treppenhaus oder auf den Wohnwegen der Wohnanlage der Beklagten aggressiv von ... angebellt.

29

Die Beklagte ist der Auffassung, die Klägerin könne sich nicht auf die behaupteten psychischen Beeinträchtigungen berufen, die durch die Weggabe des Hundes entstünden, da sie ihren Hund ohne die erforderliche Genehmigung erworben habe.

30

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen

31

Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird die Verhandlungsprotokolle vom 09.12.2022 und 27.01.2023 Bezug genommen.

32

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestands Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, die Verhandlungsprotokolle sowie die übrigen Aktenbestandteile.

Entscheidungsgründe

33

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet; die Widerklage ist zulässig und begründet.

I. Klage

34

1. Anfechtungsfrist und Klagebegründungsfrist des § 45 S. 1 WEG als materielle Ausschlussfristen sind gewahrt.

35

Die gegen den Beschluss vom 26.10.2021 gerichtete Klage ist am 23.11.2021 eingegangen und wurde am 27.11.2021, also demnächst i.S.d. § 167 ZPO, zugestellt.

36

Die Klagebegründung ist am 22.12.2021 eingegangen.

37

2. Der angefochtene Beschluss widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

38

a) Bei dem Beschluss handelt es sich um einen sogenannten Aufforderungsbeschluss. Durch den Wortlaut „Die WEG beschließt, von ... zu verlangen, es zu unterlassen, deren Hund ... zu halten ...“ wird deutlich, dass der Beschluss keine Unterlassungsverpflichtung begründen soll, sondern dass eine entsprechende Verpflichtung gegenüber der Klägerin durchgesetzt werden soll. Es wird gerade nicht konstitutiv beschlossen, dass die Klägerin zur Unterlassung verpflichtet ist, vielmehr wird durch die Wendung „verlangen, es zu unterlassen“ zum Ausdruck gebracht, dass der Beschluss eine entsprechende Aufforderung an die Klägerin beinhaltet und für den Fall von deren Fruchtlosigkeit aber sogleich die weiteren rechtlichen Schritte festlegt.

39

Diese Maßnahme ist eine Verwaltungsmaßnahme i.S.v. § 19 Abs. 1 WEG, weshalb dafür eine Beschlusskompetenz besteht. Für eine konstitutive Begründung der Beseitigungspflicht bestünde demgegenüber keine Beschlusskompetenz; eine konstitutive Begründung der Beseitigungspflicht ist aber ersichtlich nicht Gegenstand des Aufforderungsbeschlusses (vgl. Greiner in Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Müller, 5. Auflage 2022, Abschnitt I, VI. 9. 3.).

40

b) Die Anfechtung eines Aufforderungsbeschlusses kann nur auf formelle Beschlussfehler gestützt werden oder darauf, dass der Anspruch offenkundig auszuschließen ist. Eine weitergehende inhaltliche Überprüfung des Aufforderungsbeschlusses findet nicht statt (LG München I, Beschluss vom 17. März 2017, Az. 36 S 22212/15 WEG).

41

Formelle Beschlussfehler sind nicht vorgetragen.

42

Da die Tierhaltung unstreitig genehmigungspflichtig ist und die Klägerin weder eine Genehmigung beantragt hat noch eine solche erteilt wurde, ist nicht offenkundig auszuschließen, dass die Beklagte von der Klägerin die Unterlassung der Hundehaltung verlangen kann.

II. Widerklage

43

Die Beklagte hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Unterlassung der Haltung ihres Hundes der Rasse Australian Shepherd aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG, da die Haltung des Hundes entgegen der Hausordnung ohne Genehmigung erfolgt und eine Genehmigung auch nicht zu erteilen ist.

44

1. Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten.

45

Die Verpflichtung jeden Wohnungseigentümers besteht im Hinblick auf das gesamte Regelwerk der betreffenden Gemeinschaft. Das Nichtbeachten des Regelkanons kann in einem Tun oder Unterlassen bestehen. Der Anspruch hat bei der Verletzung einer bestehenden Regelung keine weiteren Voraussetzungen (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 14 Rn. 14).

46

2. Der Anspruch auf Einhaltung aller in der betreffenden Gemeinschaft geltenden Regeln steht gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG entgegen der bisherigen Rechtslage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

47

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG suggeriert zwar, dass der Anspruch auf Unterlassung ein eigenes Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei, da die Pflicht als eine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer benannt ist. Es handelt sich wie bei § 9 a Abs. 2 WEG nach Sinn und Zweck aber nur um eine Ausübungsbefugnis. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist weder aus dem Gesetz, noch aus einer Vereinbarung noch aus einem Beschluss berechtigt. Diese Rechte und Pflichten bestehen nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist also streng genommen nicht Inhaberin des Anspruchs auf Unterlassung, sondern übt diesen auch nach § 14 Abs. 1 WEG nur für die Wohnungseigentümer aus.

48

3. In der Teilungserklärung ist unter IV. geregelt, dass sich das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer zueinander nach den Vorschriften des WEG bestimmt, soweit in der als Anlage beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. In der als Anlage beigefügten Gemeinschaftsordnung wurde unter § 14 der erste Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt und dieser ermächtigt, eine Hausordnung aufzustellen und ihre Einhaltung zu überwachen.

49

Die Gemeinschaftsordnung kann vorsehen, dass die Hausordnung vom Verwalter aufgestellt wird. In diesem Fall ist die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung für alle Wohnungseigentümer in gleicher Weise verbindlich wie eine von den Wohnungseigentümern durch Mehrheitsbeschluss getroffene Regelung (BayObLG NJW 2001, 3635).

50

4. Aus der vom Verwalter aufgestellten Hausordnung, die mangels Aufhebung oder Änderung nach wie vor gültig ist, ergibt sich, dass die Zulässigkeit der Tierhaltung in der Anlage der Beklagten unter dem Vorbehalt der Genehmigung steht.

51

Eine Tierhaltung ohne Vorliegen der erforderlichen Genehmigung widerspricht damit der verbindlichen Regelung in der Hausordnung.

52

5. Die Klägerin hat vor Anschaffung des Hundes „...“ keine Genehmigung beantragt und demzufolge ist ihr die Haltung eines Hundes der Rasse „Australian Shepherd“ auch nicht genehmigt worden. Ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht nicht.

53

a) Nachdem sich aus der Hausordnung ergibt, dass die Genehmigung in der Regel erteilt wird, sofern keine Belästigungen auftreten, hätte die Klägerin grundsätzlich einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, die nur bei Vorliegen von Belästigungen versagt werden könnte.

54

Die Beweislast dafür, dass kein Regelfall vorliegt, in dem die Genehmigung zu erteilen ist, sondern dass eine solche aufgrund von Belästigungen zu versagen ist, liegt bei der Beklagten.

55

Dadurch, dass die Hausordnung aufgrund der Wendung „in der Regel erteilt wird“ grundsätzlich davon ausgeht, dass die Haustierhaltung zu genehmigen ist, wenn keine Belästigungen auftreten, ist von einem Anspruch auf Erteilung der Genehmigung auszugehen, der nur durch den Zusatz eingeschränkt ist. Dass aber nicht der Regelfall der Genehmigungsfähigkeit, sondern ein Versagungsgrund wegen Belästigungen gegeben ist, ist nach dem Wortlaut der Vorschrift von der Beklagten darzulegen.

56

b) Nach der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass durch die Lautäußerungen von ... andere Bewohner belästigt werden.

57

Ausreichend für die Versagung der Genehmigung der Tierhaltung ist die Belästigung der anderen Bewohner, nicht erforderlich ist eine bestimmte Intensität oder Erheblichkeit der Belästigung. Im Gegensatz zu der Bestimmung des § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, die darauf abstellt, ob der Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht, ist eine solche Einschränkung hier nicht geboten.

58

Nachdem die Hundehaltung durch Vereinbarung bzw. Beschluss der Wohnungseigentümer sogar vollständig untersagt werden könnte (BGH NJW 1995, 2036), gibt es im vorliegenden Fall kein unvermeidliches Maß der Beeinträchtigung durch die Hundehaltung.

59

Es ist daher nicht darauf abzustellen, ob der Hund der Klägerin sich artgerecht und normal verhält oder ob er übermäßig bellt.

60

Aufgrund der konkreten Regelung in der Hausordnung hängt die Frage der Genehmigungsfähigkeit allein davon ab, ob andere Bewohner belästigt werden oder nicht, ob diese Belästigungen auf fehlerhafter Haltung, den Eigenschaften des konkreten Tieres oder sonstigen Umständen beruhen, ist völlig irrelevant.

61

c) Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass andere Bewohner durch den Hund der Klägerin belästigt werden.

62

aa) Der Zeuge ... gab an, dass er von Anfang an Hundegebell mitbekommen habe. Er habe in einer Wohnung im Erdgeschoss gewohnt. Es sei im ganzen Haus zu hören gewesen. Das Bellen sei zu verschiedenen Zeiten gewesen, es sei im Hausflur, im Garten und in der Wohnung gewesen. Auf Frage nach der Dauer des Bellens gab der Zeuge an, dass es verschieden gewesen sei, es sei auch so Jaulen gewesen. Es sei auch so gewesen, dass die Bewohner von anderen Häusern ihn angesprochen hätten, was man da machen könne. Man habe es überall gehört.

63

bb) Der Zeuge ... sagte aus, dass er in der ... im Dachgeschoss wohne, auf der anderen Seite zur Wohnung der Klägerin.

64

Unter der Woche bekomme er nichts mit, da er das Haus früh verlasse und spät komme.

65

Am Wochenende sei es öfter vorgefallen, dass er um 9 Uhr senkrecht im Bett stehe, wenn die Klägerin mit dem Hund Gassi gehe.

66

Er habe auch eine Stellvertreterfunktion. Es sprächen ihn Leute an, ob man etwas machen könne.

67

Weiter gab der Zeuge ... an, dass er nur sporadisch da sei. In der kurzen Zeit, in der er da sei, bekomme er es mit und frage sich, ob es sein müsse. Er bekomme es nur mit, wenn der Hund Gassi gehe. Der Hund laufe am Haus vorbei und belle. Es dauere dann, bis sie am Haus vorbei und ein, zwei Ecken weiter sei. Das sei dann schon so zwei bis drei Minuten.

68

Wenn der Hund in der Wohnung belle, sei es sehr dumpf, aber hörbar.

69

Der Zeuge ergänzte, dass seine Toleranzschwelle ziemlich hoch sei. Deswegen führe er auch keine Protokolle. Er finde es aber bemerkenswert, dass der Hund sogar ihm auffalle.

70

Es habe sich in den letzten Jahren nicht wirklich verbessert oder verändert.

71

cc) Die Zeugin ... schilderte, dass sie den Hund höre. Als die Klägerin ihn bekommen habe, habe er ständig gebellt. Sie höre den Hund täglich, sie wolle ihn aber nicht hören, also mache sie die Musik lauter. Sie wohne im zweiten Stock und die Klägerin im Parterre.

72

Wenn der Hund rausgehe, belle er. Sie höre auch, wenn der Hund in der Wohnung der Klägerin belle und auch, wenn er im Garten sei.

73

Im Vergleich zum Anfang, als der Hund klein gewesen sei, sei es schon besser geworden, aber es sei immer noch. Der Hund belle jeden Tag.

74

dd) Der Zeuge ... führte aus, dass die Wohnsituation unerträglich sei, seit der Hund im Haus sei. Es gebe keinen Tag, an dem er nicht belle oder länger jaulle. Er belle in der Wohnung, im Treppenhaus und auch im Garten. Am Anfang sei es noch extremer gewesen. Es sei nicht so, dass das Gebelle nicht mehr sei. Es sei absolut störend. Wenn man ausschlafen wolle und der Hund belle, dann könne man aufstehen. Es gehe morgens los, wenn er raus müsse. Es gehe dann im Treppenhaus weiter. Das Gebelle im Treppenhaus sei sehr laut, weil das Treppenhaus sehr halle.

75

Der Zeuge gab an, dass ihn das Bellen des Hundes bei seiner Konzentration beim Arbeiten im Homeoffice störe.

76

Das Bellen sei extrem laut. Es gehe durch die Wohnung durch. Die Wohnungen seien vom Schallschutz nicht besonders.

77

ee) Die Zeugin ... gab an, dass an sie als Beirätin relativ häufig Beschwerden herangetragen worden seien. Sie selbst fühle sich auf dem Balkon gestört.

78

Das Problem sei, dass der Hund am Stück belle.

79

Sie höre auch, wenn der Hund drinnen belle, da sei es gedämpft, aber sie kriege es mit.

80

Zu den von ihr erstellten Lärmprotokollen mit konkreten Zahlenangaben erläuterte die Zeugin, dass dies wahrscheinlich gewesen sei, wenn man früh geweckt worden sei. Da sei man dann so entnervt, dass man tatsächlich mitzähle.

81

ff) Der Zeuge ... schilderte, dass er mit der Klägerin und dem Hund ... ca. 1 mal im Monat wandern gehe. Der Zeuge gab bezüglich des Verhaltens des Hundes an, dass dieser schnell in Erregung gekommen sei, im dritten Jahr habe er sich aus seiner Sicht hervorragend entwickelt. Man könne ... gut aus der Erregung wieder herausholen.

82

Der Zeuge führte aus, dass er seit einiger Zeit auf dem Parkplatz der B. parke und der Klägerin eine Nachricht schicke und sie dann mit ... komme. Dies sei so, weil sich freue, wenn er ihn sehe und weil bei ... Freude Bellen sei.

83

gg) Der Zeuge ... gab an, dass es so sei, dass ... Vielleicht zur Begrüßung der Klägerin belle. Ein Jaulen könne auch mal länger dauern. Langanhaltendes Bellen habe er in letzter Zeit nicht wahrgenommen. Grundsätzlich höre er es schon. Man höre relativ viel in dem Haus. Der Zeuge schilderte, dass er das Bellen als normal einschätzen würde und es ihn in keinster Weise störe.

84

hh) Der Zeuge ... sagte aus, dass es ein liebevoller Hund sei, der nur belle, wenn er raus müsse. Er belle, wenn er im Hausflur sei, ganz kurz. Wenn der Hund in der Wohnung der Klägerin belle, höre er es schon, aber es sei nicht störend. Es sei so ein Hintergrundgeräusch.

85

Der Hund freue sich, wenn er einen sehe. Er belle schon, es sei aber auf jeden Fall weniger geworden.

86

ii) Die Zeugin ..., führte aus, dass sie von ... gar nichts mitbekomme. Sie sei der Meinung, dass sie den Hund hören müsste, weil bei ihr Tag und Nacht die Schlafzimmerfenster offen seien. Ihre Wohnung sei leicht versetzt von der Wohnung der Klägerin.

87

Die Zeugin gab an, dass sie nicht höre, was im Hausflur des Hauses Nr. 3 passiere.

88

jj) Die Zeugin ... schilderte, dass ... für sie ein vernünftiger und gut erzogener Hund sei. Natürliche belle er mal. Das sei, wenn er rausgehe und wenn er vom Spaziergang zurückkomme. Oder es sei, wenn er sich freue, dass die Klägerin wiederkomme. Sie wohne ein Haus weiter. Das Bellen störe sie nicht. Wenn der Hund im Garten sei, belle er nicht. Meistens belle er zwei bis drei Mal. Wenn die Klägerin nach Hause komme, sei es etwas länger. Dann könne es mal so eine Minute sein.

89

Sie höre das Bellen aus der Wohnung der Klägerin. Die Wohnanlage sei sehr hellhörig.

90

d) Die Aussagen der Zeugen waren glaubhaft. Die jeweiligen Angaben waren schlüssig und nachvollziehbar.

91

Das Gericht erachtet die Zeugen auch für glaubwürdig.

92

Die Zeugen haben sachlich ihre Wahrnehmungen in Bezug auf den Hund der Klägerin geschildert. Zwar trat bei den Zeugen der beklagten Partei der Unmut über das Verhalten des Hundes deutlich zu Tage, jedoch erachtet das Gericht dies als dem Gegenstand der Aussage geschuldet und sieht hierin kein Indiz für einen

gegen die Klägerin gerichteten Belastungseifer und damit einhergehend mangelnde Glaubwürdigkeit der Zeugen.

93

Dem Gericht drängte sich nicht der Eindruck auf, dass hier die vernommenen Zeugen der beklagten Partei gegenüber der Person der Klägerin an sich eine ablehnende Haltung einnehmen. Die Schilderungen bezogen sich fast ausnahmslos auf die Wahrnehmungen zum Verhalten des Hundes, Äußerungen zur Person der Klägerin erfolgten nur vereinzelt am Rande.

94

Nach dem Eindruck des Gerichts zeigen die Zeugen in keinster Weise ein „obsessives und zwanghaftes, gegen die Klägerin gerichtetes Verhalten“.

95

Aufgrund des persönlichen Eindrucks der Zeugen in der Hauptverhandlung stellt sich für das Gericht die Sachlage vielmehr so dar, dass die Zeugen tatsächlich in erheblichem Maße von dem Hund der Klägerin genervt sind.

96

e) Nach Würdigung der Aussagen der Zeugen steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass durch den Hund ... Belästigungen ausgehen.

97

Zwar haben einige Zeugen angegeben, dass sie sich durch die Haltung des Hundes nicht gestört fühlen, allerdings haben alle Zeugen bestätigt, dass der Hund bellt und dies wahrnehmbar ist.

98

Dass von dem Hund überhaupt keine Geräusche ausgehen, hat keiner der Zeugen geschildert.

99

Das von den Zeugen wahrgenommene Bellen bzw. Jaulen stellt eine Belästigung dar. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Bellen von allen Bewohnern auch als störend empfunden wird, die Schwelle, ab wann ein Geräusch oder Lärm als störend empfunden wird, hängt von vielen Faktoren ab wie der Tageszeit, der eigenen Beschäftigung, sowie der individuellen Sensibilität.

100

Maßgeblich ist vielmehr, dass durch den Hund eine Geräuschquelle geschaffen wird, die auf die Bewohner einwirkt. Das dauerhafte Bellen des Hundes schafft so einen geräuschintensiveren Zustand als denjenigen, der ohne die Hundehaltung bestehen würde. Es ist auch ohne Weiteres die Annahme gerechtfertigt, dass das Gebell eines Hundes nicht als ausschließlich positiv und angenehm empfunden wird.

101

Dies ist für das Vorliegen einer Belästigung ausreichend.

102

f) Eine Vernehmung der weiteren von der Klagepartei benannten Zeugen war nicht veranlasst, da diese Zeugen nicht in der Wohnanlage der Beklagten wohnen. Da es lediglich darauf ankommt, ob Belästigungen anderer Bewohner der Wohnungseigentümergeinschaft verursacht werden, ist es irrelevant, wie andere Personen den Hund wahrnehmen.

103

Nachdem es auch nicht auf die Frage ankommt, ob sich der Hund der Klägerin artgerecht verhält, war auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Verhalten des Hundes nicht erforderlich.

104

6. Über das Vorliegen einer bloßen Belästigung hinaus muss nicht zusätzlich eine Beeinträchtigung als ungeschriebenes Tatbestandsvoraussetzung für den Unterlassungsanspruch nachgewiesen werden.

105

Die Geltendmachung von Ansprüchen wegen eines vorliegenden Verstoßes gegen das Regelwerk der Wohnungseigentümergeinschaft erfordert keine konkrete Beeinträchtigung i.S.d. § 1004 BGB, denn damit würde die Regelung wieder in die Nähe zu § 1004 BGB gerückt. Wenn § 14 Abs. 1 WEG eine

Verpflichtung des einzelnen Eigentümers normiert, sich an die Regelungen des Binnenrechts zu halten, so ist es naheliegender, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft dann auch die Einhaltung des Binnenrechts verlangen kann, und zwar ohne jeweils zugleich eine konkrete Beeinträchtigung nachweisen zu müssen (BeckOK WEG/Müller, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 14 Rn. 20-30).

106

7. Der Beklagten ist es auch nicht verwehrt, den Unterlassungsanspruch geltend zu machen. Die Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs ist nicht treuwidrig.

107

a) Die Geltendmachung ist nicht deshalb treuwidrig, weil die Klägerin eine Bindung zu dem Hund aufgebaut hat und das Unterlassen der Haltung für die Klägerin emotional belastend wäre.

108

Diese Situation hat die Klägerin durch die Anschaffung des Hundes ohne Einholung einer Genehmigung selbst verursacht. Der Klägerin war aufgrund der Versagung der Genehmigung der Hundehaltung in der Vergangenheit auch bewusst, dass Bedenken gegen eine Hundehaltung seitens der übrigen Wohnungseigentümer bestehen.

109

Die Klagepartei hat ja sogar ausgeführt, dass eine Genehmigung ohnehin nicht zu erwarten gewesen wäre und deswegen nicht hätte verlangt werden können, dass sich die Klägerin vor Anschaffung des Hundes um eine solche bemüht.

110

Da aber die Klägerin in Kenntnis dieser Umstände einen Hund anschafft und die übrigen Wohnungseigentümer somit vor vollendete Tatsachen gestellt hat, handelt sie selbst treuwidrig, wenn sie sich nunmehr darauf beruft, dass ihr die Trennung von dem Hund emotional nicht zuzumuten sei.

111

b) Dass hier aus sachfremden Gründen gegen den Hund der Klägerin vorgegangen werden soll, hat sich für das Gericht in keinsten Weise so dargestellt. Wie oben ausgeführt hat das Gericht aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme vielmehr den Eindruck gewonnen, dass hier tatsächlich ein Leidensdruck mehrerer Bewohner besteht, der Auslöser für die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs gewesen ist.

112

c) Der Anspruch ist auch nicht verwirkt, weil erst nach einer gewissen Zeit ein Vorgehen gegen den Hund in die Wege geleitet wurde.

113

Weder das Zeit- noch das Umstandsmoment ergeben hier eine Verwirkung.

114

So wurde bereits im Juli 2020, also wenige Monate nach Anschaffung des Hundes, beschlossen, dass bis 15.10.2020 beobachtet werden solle, ob weiterhin eine Lärmbelästigung durch übermäßiges Gebell bestehe. Nach Ablauf dieses Zeitraums wurde in der nächsten stattfindenden Eigentümerversammlung dann beschlossen, von der Klägerin die Unterlassung der Hundehaltung zu fordern.

115

Vor diesem Hintergrund geht die Annahme der Klägerin, dass der Lärm zunächst toleriert worden sei und deswegen nicht so stark sein könne, völlig fehl.

116

Es ist vielmehr nachvollziehbar, dass erst abgewartet wurde, ob sich mit zunehmendem Alter des Hundes eine Besserung einstellt.

117

Aufgrund der Befassung der Eigentümerversammlung bereits im Juli 2020 mit der Thematik konnte die Klägerin nicht darauf vertrauen, dass die Haltung ihres Hundes dauerhaft geduldet bzw. nachträglich genehmigt werden würde.

118

d) Der Beklagten ist es auch nicht verwehrt, aufgrund der zu erwartenden Folgen für die psychische Gesundheit der Klägerin die Unterlassung der Hundehaltung zu verlangen.

119

Die Durchsetzung des Hundehaltungsverbots kann im Einzelfall unzulässig sein, weil ihr der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegensteht (BayObLG NZM 2002, 26).

120

Im vorliegenden Fall stellt jedoch nach Abwägung der als gewichtig zu erachtenden Interessen der Klägerin mit den ebenfalls als schutzwürdig zu erachtenden Interessen der Beklagten die Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs keine unzulässige Rechtsausübung dar.

121

Auch bei Annahme, dass die Durchsetzung der Unterlassung der Haltung des Hundes ... zu einer Verschlechterung des psychischen Zustandes der Klägerin führen würde, überwiegt diese Folge für die Klägerin nicht das Interesse der Beklagten in einem Maße, das die Durchsetzung des Anspruchs der Beklagten verbieten würde.

122

Zwar sind die behaupteten möglichen Auswirkungen auf den psychischen Zustand der Klägerin gravierend, jedoch hat die Klägerin durch ihr eigenes treuwidriges Vorgehen erst diese Situation herbeigeführt. Die Klägerin wusste, dass in der Wohnungseigentumsanlage die Hundehaltung unter dem Genehmigungsvorbehalt steht und durch die Haltung keine Belästigungen auftreten dürfen. Sie kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Anschaffung des Hundes für die Verbesserung ihrer psychischen Verfassung zwingend erforderlich gewesen wäre. Denn selbst wenn die Tierhaltung für sie von wesentlicher Bedeutung ist, müssen deswegen nicht die Interessen der übrigen Bewohner völlig zurückstehen. Hier wäre zu prüfen, ob die übrigen Bewohner es über mehrere Jahre hinnehmen müssen, dass sie in ihrem häuslichen Umfeld Hundegebell ausgesetzt sind, um der Klägerin die Besserung ihres psychischen Zustandes zu ermöglichen. Dies ist nicht der Fall. Die übrigen Bewohner, deren Interessen die Beklagte mit der Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs geltend macht, haben ein Recht darauf, dass ihr häuslicher Bereich aus Gründen eines Ruhe- und Erholungsbedürfnisses von störenden Geräuschquellen freizuhalten ist. Nachdem hier aufgrund der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts feststeht, dass das Bellen des Hundes der Klägerin von mehreren Bewohnern als störend empfunden wird, überwiegen die gesundheitlichen Belange der Klägerin nicht das Interesse der Beklagten an der Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs. Die Besserung der psychischen Verfassung der Klägerin darf nicht auf Kosten der übrigen Wohnungseigentümer gehen; die Rücksichtnahme auf die gesundheitliche Verfassung der Klägerin gebietet es nicht, über einen womöglich viele Jahre dauernden Zeitraum eine als störend empfundene Geräuschquelle tagtäglich hinzunehmen.

123

e) Dem Anspruch auf Unterlassung steht auch nicht entgegen, dass die Wahrnehmung des Hundegebells auch auf der Hellhörigkeit des Hauses beruht. Gerade wenn ein Haus hellhörig ist, ist im Rahmen der Anschaffung eines Tieres sorgfältig zu überlegen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben sind, also keine Belästigungen anderer Bewohner auftreten können.

124

7. Die Androhung des Ordnungsmittels beruht auf § 890 Abs. 1, Abs. 2 ZPO.

III.

125

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1, S. 2 ZPO.

126

Hinsichtlich der Verurteilung zur Unterlassung der Haltung des Hundes ist die Höhe der Sicherheitsleistung nach dem möglichen materiellen Vollstreckungsschaden zu bemessen. Die Vorschriften über die Sicherheitsleistung dienen dem Schutz des Schuldners vor Schäden aus einer materiell-rechtlich unberechtigten Vollstreckung und damit der Sicherung seiner Ersatzansprüche aus § 717 ZPO

(Musiak/Voit/Lackmann, 19. Aufl. 2022, ZPO § 709 Rn. 3). Ersatzfähig im Rahmen des § 717 Abs. 2 ZPO sind nur Vermögensschäden, keine immateriellen Schäden (MüKoZPO/Götz, 6. Aufl. 2020, ZPO § 717 Rn. 18).

127

Bei der Bemessung der Sicherheitsleistung kommt es daher nur auf mögliche vermögensrechtliche Vollstreckungsschäden durch die Vollstreckung des Unterlassungsurteils an.

128

Hier ist an etwaige Kosten einer anderweitigen Unterbringung des Hundes zu denken. Das Gericht erachtet daher eine Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,- € für angemessen.

IV.

129

Die Festsetzung des Streitwertes beruht hinsichtlich der Klage auf § 49 GKG bzw. hinsichtlich der Widerklage auf § 48 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO. Das Gesamtinteresse im Rahmen des § 49 GKG bemisst sich nach dem Interesse der Klägerin an der Haltung des Hundes sowie dem Interesse der Beklagten, die Hundehaltung zu untersagen.

130

Im Rahmen des Unterlassungsbegehrens ist dagegen allein auf das Interesse der Beklagten an der Abwehr der von der Hundehaltung ausgehenden Störung abzustellen.

131

Nachdem der angefochtene Aufforderungsbeschluss und der Unterlassungsantrag sich gleichermaßen auf die Hundehaltung der Klägerin beziehen und somit derselbe Gegenstand betroffen ist, findet keine Zusammenrechnung des Wertes von Klage und Widerklage statt, § 45 Abs. 1 S. 3 GKG.

132

Maßgeblich ist daher hier das Gesamtinteresse gemäß § 49 GKG. Dieses bemisst das Gericht aufgrund der Bedeutung der Hundehaltung für die Klägerin und dem Maß der von der Beklagten geltend gemachten Belästigungen mit 7.500,- €.