

Titel:

Haustierhaltung in Wohnungseigentumsanlage ohne Genehmigung als Verstoß gegen die Hausordnung

Normenketten:

BGB § 1004 Abs. 1

WEG § 13 Abs. 1, § 14 Abs. 1 Nr. 1

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Genehmigungsvorbehalt, Hausordnung, Unterlassungsanspruch, Belästigung durch Tierhaltung, Interessenabwägung, Beschlussanfechtung, Hundehaltung, Verwalter, Unterlassung, Genehmigung

Vorinstanz:

AG Wolfratshausen, Endurteil vom 17.02.2023 – 1 C 622/21

Fundstellen:

GE 2026, 297

ZMR 2025, 1023

LSK 2024, 51047

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 17.02.2023, Az. 1 C 622/21 WEG, wird hinsichtlich des Berufungsantrags Ziffer 1 verworfen und im übrigen zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Wolfratshausen ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 7.500,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1

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

2

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen, dem wechselseitigen Parteivorbringen und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gem. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO zunächst auf das Endurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 17.02.2023 (Bl. 134/150 d.A.) Bezug genommen.

3

Erläuternd und ergänzend ist auszuführen, dass die Rechtsbeziehungen innerhalb der WEG durch die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 12.09.1996 geregelt sind. Gemäß § 14.2e) der Gemeinschaftsordnung ist der Verwalter berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen. Unter H „Haustiere“ der als Anlage B2 vorgelegten Hausordnung ist geregelt: „Kein Haustier oh – ne Genehmigung! Die allerdings im Regelfall, aber widerruflich, erteilt wird, soweit die an – deren Bewohner dadurch nicht belästigt werden und Verunreinigungen nicht entstehen. Wenn trotzdem einmal etwas „passiert“, muss es der Tierhalter natürlich sofort entfernen. Klar, dass ... innerhalb der Anlage immer an die Leine muss. Und ihrer Katze, die wie jede Katze Sandkisten heiß und innig lieben müssen sie beibringen, dass sie am Kinderspielfeld nichts

zu suchen hat. Sonst müsste die Genehmigung leider widerrufen werden – den. Denn Kinder sollen mit Sand und nicht mit Katzenkot spielen.“

4

Nachdem der Klägerin mit bestandskräftigem Beschluss vom 19.07.2017 die Haltung eines Golden Retrievers nicht genehmigt wurde, hält die Klägerin seit Anfang Februar 2020 in ihrer Wohnung einen ... namens ..., ohne dies der Hausverwaltung angezeigt bzw. eine Genehmigung erhalten zu haben.

5

Mit Beschluss der Eigentümergeinschaft vom 14.07.2020 sollte bis 15.10.2020 beobachtet werden, ob weiterhin Lärmbelästigung durch übermäßiges Gebell des klägerischen Hundes bestehe.

6

In der Eigentümersammlung vom 26.10.2021 wurde unter TOP 5 der folgende streitgegenständliche Beschluss gefasst:

„Die WEG beschließt, von Frau ... 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, gegen Frau ... zu beauftragen.“

7

Die Klägerin behauptet, ihr sei aus medizinischen Gründen empfohlen worden, einen anzuschaffen. Der Hund verhalte sich völlig normal und störe nicht. Den Anforderungen an die Haltung dieses Hütehundes werde sie gerecht.

8

Die Beklagte macht geltend, von dem Hund würden Lärmbeeinträchtigungen durch tägliches wiederholtes und anhaltendes Gebell, durchschnittlich 10 x täglich, mindestens 15 Sekunden und 2-3 x täglich auch mehrere Minuten, ausgehen.

9

Das Amtsgericht Wolfratshausen hat nach umfangreicher Beweisaufnahme mit Endurteil vom 17.02.2023, Az. 1 C 622/21 WEG, die Klage abgewiesen, die Klägerin und Widerbeklagte verurteilt, es zu unterlassen, den Hund namens ... der Rasse ... in der Wohnanlage und ..., zu halten sowie der Klägerin und Widerbeklagten für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verurteilung zur Unterlassung der Hundehaltung ein Ordnungsgeld bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, angedroht.

10

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die zulässige Anfechtungsklage unbegründet sei, da der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Es handle sich um einen sogenannten Aufforderungsbeschluss, der eine Beseitigung nicht konstitutiv begründe. Formelle Beschlussfehler seien nicht vorgetragen. Eine weitergehende inhaltliche Überprüfung finde nicht statt.

11

Die Widerklage sei zulässig und begründet, da der Beklagten gegen die Klägerin ein Anspruch auf Unterlassung der Hundehaltung gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG zustehe. Die Hundehaltung stehe nach der Hausordnung unter dem Vorbehalt der Genehmigung und erfolge ohne entsprechende Genehmigung. Ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, die im Regelfall zu erteilen sei, bestehe nicht, da aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme ein Versagungsgrund wegen Belästigungen der Bewohner gegeben sei.

12

Das Endurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 17.02.2023 wurde dem Klägervertreter am 23.02.2023 zugestellt. Dagegen legte die Klägerin mit am 14.03.2023 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz vom (gleichen) Tag Berufung ein. Die Berufungsbegründung vom 19.05.2023 ging nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 19.05.2023 am 19.05.2023 beim Berufungsgericht ein.

13

Die Klägerin stellt das erstinstanzliche Urteil des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 17.02.2023 sowohl in tatsächlicher als auch rechtlicher Hinsicht vollumfänglich zur Überprüfung durch das Berufungsgericht, soweit die Widerklage für begründet erachtet worden ist. Die Ausführungen hinsichtlich der Klage selbst zum Ermächtigungsbeschluss werden ausdrücklich nicht angegriffen.

14

Die Klägerin macht geltend, aus der Hausordnung ergebe sich die Wertung, dass grundsätzlich Hunde gehalten werden dürfen, da nach der Hausordnung die Genehmigung „in der Regel“ erteilt werde und die Versagung bzw. der Widerruf der Genehmigung eben von aufgetretenen Belästigungen abhängen. Diese Belästigungen müssten in Folge einer Abwägung ein derartiges Gewicht haben, dass eine bereits erteilte Genehmigung widerrufen werden könne. Die Wertung des § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG müsse gelten, dass ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwachse. Bei Immissionen müsse Maßstab das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen sein (BGH NZM 2020, 664, Rn. 20; NJW 2015, 2023 Rn. 10). Unvermeidbar und daher grundsätzlich unerheblich seien Geräusche, die durch Tierhaltung entstünden, da diese grundsätzlich sozialadäquat seien.

15

5 Zeugen hätten zwar das Bellen des Hundes bestätigt, 4 Zeugen hätten bekundet, dass der Hund völlig ruhig sei und sich artgerecht verhalte. Dass die Wohnanlage hellhörig ist, könne nicht dazu führen, dass ein Hund nicht mehr bellen dürfe.

16

Die fehlende Genehmigung führe nicht zu einer Treuwidrigkeit der Klägerin, da die Genehmigung ohne tragfähige Begründung nicht hätte versagt werden dürfen.

17

Das Gericht hätte eine ausführliche Würdigung möglicher Interessen der Beklagten einerseits und den Folgen für die psychische Gesundheit der Klägerin andererseits vornehmen müssen.

18

Die Wegnahme des Hundes würde bei der Klägerin zu einem massiven psychischen Einbruch führen, der durch psychiatrische Behandlungsmöglichkeiten nicht zu bessern wäre. Auch sei zu berücksichtigen, dass sich das Verhalten des Hundes „gebessert“ habe. Das Gericht hätte zwingend ein Gutachten zum artgerechten Verhalten des Hundes einholen müssen, um eine gewisse Objektivierbarkeit bei der vorzunehmenden Interessenabwägung zu erzielen.

19

Die Zeugen ... sowie ... hätten der Klägerin im Juli 2023 mitgeteilt, den Hund ... gar nicht mehr zu hören. Ein etwaiges Hundegebell rühre von anderen Hunden her.

20

Die Klägerin beantragt,

1. Unter Aufhebung des Endurteils des Amtsgerichts Wolfratshausen, Az. 1 C 622/21 WEG, vom 17.02.2023, wird der Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 26.10.2021 mit folgendem Inhalt „Die WEG beschließt, von Frau ... zu verlangen, es zu unterlassen, deren Hund, ein ..., 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 ..., gegen Frau ... zu beauftragen.“ für ungültig erklärt.

2. Die Widerklage wird abgewiesen.

21

Die Beklagte beantragt

Zurückweisung der Berufung.

22

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf sämtliche sonstigen Aktenbestandteile und die Sitzungsniederschrift vom 13.06.2024 (Bl. 201/204 d.A.) Bezug genommen.

II.

23

Die Berufung ist – soweit sie zulässig ist – unbegründet. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 546 ZPO noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 Abs. 1 ZPO).

24

1. Die Berufung ist hinsichtlich der Anfechtungsklage gegen den zu TOP 5 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.10.2021 unzulässig, da es insoweit an einer formgerechten Berufungsbegründung gem. § 520 Abs. 3 ZPO fehlt.

25

Eine Berufungsbegründung muss auf den konkreten, zur Entscheidung stehenden Streitfall zugeschnitten sein und erkennen lassen, aus welchen tatsächlichen und rechtlichen Gründen das Urteil unrichtig ist (BGH, NJW-RR 2004, 1716). Bei Mehrheit mit der Berufung verfolgter bzw. abzuwehrender Ansprüche bzw. Streitgegenstände – wie hier – ist an sich Begründung für jeden nötig. Zwar genügt der Angriff gegen einen Rechtsgrund, wenn dieser im angefochtenen Urteil hinsichtlich aller Ansprüche als durchgreifend angesehen wurde (vgl. Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 520 ZPO, Rn. 38). Vorliegend wurde die Anfechtungsklage der Klägerin abgewiesen und unter I. der Entscheidungsgründe gesondert begründet, während die Widerklage hin verurteilt wurde, was unter II. der Entscheidungsgründe gesondert begründet wurde. Ausweislich der Berufungsbegründung wird erstinstanzliche Urteil des AG Wolfratshausen vom 17.02.2023 nur zur Überprüfung durch das Berufungsgericht gestellt, soweit die Widerklage für begründet erachtet worden ist. Die Ausführungen hinsichtlich der Klage selbst zum Ermächtigungsbeschluss werden nicht angegriffen, so dass es insoweit an der für die Zulässigkeit der Berufung erforderlichen Berufungsbegründung im Sinne des § 520 Abs. 3 ZPO fehlt.

26

Hinsichtlich der Widerklage ist die Berufung gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und nach §§ 517, 519 Abs. 1, Abs. 2, § 520 Abs. 2, 3 ZPO form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, d.h. zulässig.

27

2. Die insoweit zulässige Berufung ist jedoch unbegründet.

28

Das Amtsgericht hat rechtsfehlerfrei der Beklagten einen Anspruch gegen die Klägerin auf Unterlassen der Haltung des Hundes ... gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB zuerkannt.

29

a) Gemäß § 13 Abs. 1 WEG darf ein Wohnungseigentümer mit seinem Sondereigentum, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, nach Belieben verfahren. Der Wohnungseigentümer ist nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG zur Einhaltung von gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen verpflichtet. Die Verpflichtung jedes Wohnungseigentümers besteht im Hinblick auf das gesamte Regelwerk der betreffenden Gemeinschaft. Das Nichtbeachten des Regelkanons kann in einem Tun oder Unterlassen bestehen. Der Anspruch aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG hat bei der Verletzung einer bestehenden Regelung keine weiteren Voraussetzungen und richtet sich ausschließlich auf die abstrakte Einhaltung des Regelwerkes und ist nicht vom Vorliegen konkreter Störungen abhängig. Geht es um konkrete Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Lärm, Geruchsbelästigung), übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Grund der ihr in § 9a Abs. 2 WEG zugewiesenen Ausübungsbefugnis die sich hieraus ergebenden sachenrechtlichen Abwehransprüche aus dem gemeinschaftlichen Eigentum aus (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 14 Rn. 14, 15).

30

Die Hundehaltung verstößt vorliegend gegen das Regelwerk der Gemeinschaft, da nach § 14.2e) der Gemeinschaftsordnung der Verwalter berechtigt ist, eine Hausordnung aufzustellen, so dass die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung für die Wohnungseigentümer bindend und zu beachten ist.

31

Unter H „Haustiere“ der als Anlage B2 vorgelegten Hausordnung ist geregelt: „Kein Haustier ohne Genehmigung!“ Diese Regelung, die Anschaffung von Haustieren unter den Vorbehalt der Zustimmung zu stellen, ist eine Beschränkung, die geeignet ist, üblicherweise bei der Tierhaltung zu erwartende Störungen der anderen Wohnungseigentümer zu unterbinden. Sie ist eine zulässige Regelung des ordnungsgemäßen Gebrauchs (vgl. OLG Saarbrücken, Beschluss vom 7. 5. 1999 – 5 W 365-98-105 in NZM 1999, 621).

32

Eine Genehmigung der Haltung eines Hundes ist der Klägerin nicht erteilt worden, so dass ein zum Unterlassungsanspruch (ggf. in Verbindung mit § 1004 BGB) führender Regelverstoß der Klägerin vorliegt, wobei die Vorschrift des § 1004 BGB insoweit in ihrer Funktion als allgemeiner Abwehranspruch und nicht als Anspruch bei Eigentumsstörungen herangezogen würde. Die erforderliche Beeinträchtigung liegt dabei bereits in dem Verstoß gegen § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG, so dass § 1004 BGB nur noch die Rechtsfolge (Beseitigung oder Unterlassung) bestimmt. Eine konkrete Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums spielt für diesen gemeinschaftsrechtlichen Anspruch keine Rolle (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer am Eigentum Rn. 29, beckonline).

33

b) Nach der Rechtsprechung des BGH zu baulichen Veränderungen vom 17. März 2023 – V ZR 140/22 Rn. 26, beckonline – ist es Sache des Wohnungseigentümers, der eine bauliche Veränderung beabsichtigt, eine Genehmigung gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) herbeizuführen, ehe mit der baulichen Maßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der seit dem 1. Dezember 2020 durch die GdWE ausgeübt wird (§ 9a Abs. 2 WEG). Diesem Unterlassungsanspruch kann der Wohnungseigentümer, der die bauliche Veränderung beabsichtigt, nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.

34

Diese Grundsätze sind auf den vorliegenden Fall übertragbar. Nach der die Wohnungseigentümer bindenden Hausordnung hätte die Klägerin, die die Hundehaltung beabsichtigte, vor Anschaffung des Hundes die erforderliche Genehmigung einholen müssen. Dies war der Klägerin bekannt, da sie 2017 vor der beabsichtigten Anschaffung eines Golden Retrievers eine entsprechende Genehmigung beantragte, die ihr jedoch versagt wurde. Auch im konkreten Fall hätte die Klägerin vor der Anschaffung des streitgegenständlichen Hundes eine Genehmigung gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen müssen, so dass sie dem Unterlassungsanspruch der Gemeinschaft nicht unter Berufung auf Treu und Glauben einen Gestattungsanspruch im Wege der doloagit-Einrede entgegenhalten kann.

35

Selbst wenn man dies anders sehen würde und den Einwand des Gestattungsanspruchs zulassen würde, sieht sich die Kammer im konkreten Fall aufgrund der Beschlussfassung vom 26.10.2021 zu TOP 5, der neben dem Aufforderungsbeschluss auch den Widerruf einer etwaig erteilten Genehmigung zum Gegenstand hat, außer Stande, zu prüfen, ob der Klägerin (gegenwärtig) ein Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung zusteht.

36

Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss abgewiesen. Die Berufung gegen diese Klageabweisung ist wegen fehlender Berufungsbegründung gem. § 520 Abs. 3 ZPO unzulässig, so dass dieser Beschluss materiellrechtlich nicht mehr zur Überprüfung durch die Kammer steht.

37

Ob die Klägerin wegen zwischenzeitlich veränderter Umstände (Besuch der Hundeschule, Medikation, weniger Bellen) nunmehr Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung hat, weil andere Bewohner nicht mehr belästigt werden, kann die Kammer nicht entscheiden. Wie der BGH zu baulichen Veränderungen am 17.03.2023 entschieden hat, ist es Sache des Wohnungseigentümers eine Genehmigung gegebenenfalls

im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen. Dafür ist aber zunächst eine Vorbefassung der Eigentümer erforderlich.

38

Ob vorliegend eine Belästigung der anderen Bewohner vorliegt und die Interessen der Klägerin, insbesondere ihr Gesundheitszustand, ausreichend berücksichtigt wurden, ist daher – in diesem Verfahren – nicht (mehr) entscheidungserheblich. Der Einholung etwaiger Sachverständigengutachten bedarf es daher nicht.

39

Der Berufung ist daher der Erfolg zu versagen.

III.

40

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

41

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgt gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wird (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 43 Aufl. 2022, § 708 Rn. 11).

42

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

43

Der Streitwert wurde gem. §§ 47, 49, 48 Abs. 2 GKG, 3 ZPO auf den in erster Instanz unbeanstandet gebliebenen Streitwert festgesetzt.