

# Landgericht Stuttgart

## BESCHLUSS

§ 15 Abs. 2 WEG

- 1. Eine unbeschränkte Haustierhaltung in einer Eigentumswohnung stellt - auch wenn die Teilungserklärung oder die Hausordnung eine Beschränkung nicht vorsieht - eine unzulässige Belästigung anderer Wohnungseigentümer dar, ohne dass es auf eine konkrete Geruchs- oder Geräuschbelästigung einzelner Wohnungseigentümer ankommt.**
- 2. Die Wohnungseigentümer können deshalb unabhängig von konkreten Geruchsbelästigungen mehrheitlich Nutzungsregelungen treffen, die beispielsweise auch die Haltung bestimmter Tiere verbieten. Das gilt jedenfalls dann, wenn es sich hierbei um Tierarten handelt, die nach den hiesigen tradierten soziokulturellen Vorstellungen keine übliche oder typische Haustierhaltung darstellen (vgl. OLG Frankfurt, NJW-RR 1990, 1430).**
- 3. Die Haltung eines ca. 1 m langen, 50 cm breiten und 100 kg schweren Hausschweins in einer Wohnung ist weder typisch noch gewöhnlich. Damit konnte die Wohnungseigentümergeinschaft aber eine dahingehende Regelung treffen, dass die Haltung dieses Schweins untersagt wird. Konkreter Geruchsbeeinträchtigungen bedurfte es hierzu nicht.**
- 4. Zwar steht nach der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 129, 329) die Durchsetzung eines solchen Verbots unter dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und kann daher im Einzelfall unzulässig sein. Ein etwaiger Verstoß gegen Treu und Glauben ist aber (erst) im Unterlassungsprozess zu prüfen. Die Beschlussfassung über das Verbot an sich und über die -gegebenenfalls danach einzuleitenden - also jedenfalls einer nochmaligen anwaltlichen Prüfung unterworfenen - rechtlichen Schritte begegnet aus Sicht der Kammer aber keinen Bedenken.**

LG Stuttgart; Beschluss vom 28.11.2011; Az.: 2 S 21/11

### **Tenor:**

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Ludwigsburg vom 16.03.2011 (Az.: 20 C 2906/10 WEG) durch einstimmigen Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Die Kläger können hierzu Stellung nehmen bis zum 16.12.2011.

### **Gründe:**

Die Berufung der Kläger bietet nach der bisherigen Auffassung der Kammer keine Aussicht auf Erfolg.

Die Kläger können den in der Eigentümerversammlung vom 28.09.2010 unter TOP 2.1 gefassten Beschluss nicht mit Erfolg anfechten, da dieser § 15 Abs. 2 WEG entspricht.

Nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. etwa OLG Frankfurt, NZM 2006, 265; OLG Zweibrücken, ZMR 1999, 854; KG, NJW-RR 1998, 1385; ebenso Wenzel in Bärman, WEG, 10. Aufl., § 14, Rn. 36) stellt eine unbeschränkte Haustierhaltung in einer Eigentumswohnung - auch wenn die Teilungserklärung oder die Hausordnung eine Beschränkung nicht vorsieht - eine unzulässige Belästigung anderer Wohnungseigentümer dar, ohne dass es auf eine konkrete Geruchs- oder Geräuschbelästigung einzelner Wohnungseigentümer ankommt. Der Grundsatz des § 13 Abs. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren darf, wird mit Rücksicht auf das notwendige Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft dadurch eingeschränkt, dass nach § 14 Nr. 1 WEG der Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die Wohnungseigentümer können deshalb unabhängig von konkreten Geruchsbelästigungen mehrheitlich Nutzungsregelungen treffen, die beispielsweise auch die Haltung bestimmter Tiere verbieten. Das gilt jedenfalls dann, wenn es sich hierbei um Tierarten handelt, die nach den hiesigen tradierten soziokulturellen Vorstellungen keine übliche oder typische Haustierhaltung darstellen (vgl. hierzu etwa OLG Frankfurt, NJW-RR 1990, 1430; Lafontaine in jurisPK-BGB, 5. Aufl., § 15 WEG, Rn. 39 m.w.N.).

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Hausschwein -Franzl um ein ca. 1 m langes, 50 cm breites und 100 kg schweres Schwein. Die Haltung eines solchen Schweins in einer Wohnung ist zweifellos weder typisch noch gewöhnlich. Damit konnte die Wohnungseigentümergeinschaft aber eine dahingehende Regelung treffen, dass die Haltung dieses Schweins untersagt wird. Konkreter Geruchsbeeinträchtigungen bedurfte es hierzu nicht.

Zwar steht nach der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 129, 329) die Durchsetzung eines solchen Verbots unter dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und kann daher im Einzelfall unzulässig sein. Ein etwaiger Verstoß gegen Treu und Glauben ist aber (erst) im Unterlassungsprozess zu prüfen. Die Beschlussfassung über das Verbot an sich und über die -gegebenenfalls danach einzuleitenden - also jedenfalls einer nochmaligen anwaltlichen Prüfung unterworfenen - rechtlichen Schritte begegnet aus Sicht der Kammer aber keinen Bedenken.