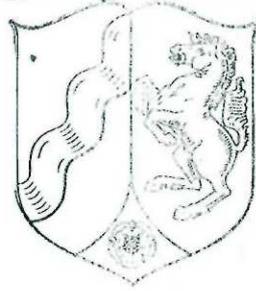


Beglaubigte Abschrift

Verkündet am 17.10.2014



Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.:	Früher not.	KR/ KGA	Mot.:
RA	EINGEGANGEN		Kennzeichen
SB	24. OKT. 2014		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungn.

1. der Frau J. [redacted] Bottrop,
2. der Frau C. [redacted] Bottrop,
3. der Frau A. [redacted] Bottrop,

Klägerinnen,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [redacted]
[redacted] Bottrop

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG [redacted] Bottrop,
bestehend aus,

1. Herr [redacted] Bottrop,
2. Frau [redacted] Bottrop,
3. Frau [redacted] Schlangen,
4. Frau [redacted] Bottrop,
5. Herr [redacted] Bottrop,
6. Frau [redacted] Bottrop,
7. Herr [redacted] Bottrop,
8. Frau [redacted] Bottrop,
9. Frau [redacted] Bottrop,
10. Frau [redacted] Bottrop,
11. Herr [redacted] Bottrop,
12. Frau [redacted] Bottrop,
13. Herr [redacted] Bottrop,
14. Frau [redacted] Bottrop,

15. Herr [REDACTED] Oberhausen,
16. Frau [REDACTED] Dortmund,
17. Frau [REDACTED] Bottrop,
18. Herr [REDACTED] Bottrop,
19. Frau [REDACTED] Bottrop,
20. Frau [REDACTED] Bottrop,

vertr. d. d. Verw. Hausverwaltung [REDACTED] Bottrop,
Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 17.06.2014
durch den Richter am Amtsgericht Schilling

für Recht erkannt:

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.06.2014 zu TOP 3 gefasste Beschluss (Neufassung der Hausordnung) wird insoweit für unwirksam erklärt, als Hunde verboten sind.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits bei einem Streitwert von 3.000,00 Euro.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherungseinstellung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft P [REDACTED] Bottrop.

Am 23.06.2014 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnis in der Niederschrift vom 24.06.2014 festgehalten ist. Unter TOP 3 wurde eine neu gefasste Hausordnung mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen beschlossen. Diese Hausordnung sieht vor, dass gefährliche Tiere und Hunde verboten seien.

Die Kläger sind mit dem Verbot von Hunden nicht einverstanden. Ein generelles Verbot von Hunden entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Regelung sei viel zu unbestimmt, weil sie zu weitgehend sei. Sie schränke die Rechte der Kläger in nicht zumutbarer Weise ein.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss zu TOP 3 (Neufassung der Hausordnung) insoweit aufzuheben, als Hunde verboten sind

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der angefochtene Beschluss sei nicht zu beanstanden. Er regle den Gebrauch nach § 15 Abs. 2 WEG. Es sei zulässig per Mehrheitsbeschluss die komplette Hundehaltung zu untersagen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 1 Ziff. 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet.

Grundsätzlich ist die Eigentümerversammlung befugt, mit Mehrheitsbeschluss eine Hausordnung aufzustellen, in der Verhaltensvorschriften zum Schutz der Liegenschaft und der Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung und des Hausfriedens enthalten sind. Das folgt aus § 21 Abs. 3 und 5 Ziffer 1 WEG. Gegenstand einer zulässigen Hausordnung können alle Regelungen und Umschreibungen von Sorgfaltspflichten der Eigentümer sein, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Diese Voraussetzungen erfüllt das Verbot der Hundehaltung in der am 23.07.2014 beschlossenen Neufassung der Hausordnung nicht. Denn anders als vorgesehen für die Art und Weise der Hundehaltung kann das generelle Verbot der Hundehaltung nicht Gegenstand einer Hausordnung sein, da ein solches die dem Grundeigentum immanente Rechte des Wohnungseigentümers beschränkt. Das Grundeigentum ist Individualeigentum,

mit dem der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach Belieben verfahren kann (§ 903 BGB). Dazu gehört auch das grundsätzliche Recht auf Haltung von Hunden als Freiheitsrecht des Sondereigentümers (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rdnr. 39 mN). Derartige Freiheitsrechte sind mehrheitsfest, das heißt, die Gemeinschaft kann sie dem einzelnen Mitglied nicht gegen dessen Willen wegnehmen. Zulässig ist die Beschränkung dieser Freiheitsrechte daher nur dann, wenn die Eigentümer gemeinschaftlich auf deren Ausübung im Rahmen einer Vereinbarung verzichten. Diese Voraussetzungen erfüllt der Mehrheitsbeschluss vom 23.06.2019 nicht. Er hat daher keinen Bestand.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Woche von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

wp

Dag

Justizobersekretär

