

# Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 15 Abs. 2 WEG

- 1. Nichtig ist ein Beschluss, wenn er infolge inhaltlicher Unbestimmtheit keine durchführbare Regelung enthält. Das ist der Fall wenn unklar ist, wann ein Fahrrad "häufig" und wann es "weniger häufig" genutzt wird. Diese Unklarheit lässt sich auch nicht durch Auslegung beseitigen.**
- 2. Die Wohnungseigentümer können einen Bereich als Stellplatz für Besucher zur Verfügung zu halten oder für ein Zweitfahrzeug zu nutzen. Diese Berechtigung ist jedoch durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen des § 15 Abs. 2 WEG einschränkbar.**
- 3. In einer Wohnungseigentümergeinschaft gibt es keinen Anspruch auf eine generelle Anleinplicht von Hunden, wenn das Interesse der übrigen Mitglieder auch durch andere Verhaltensregeln gewahrt werden kann (a.A.: so insbesondere AG München, Urt. v. 19.09.2011 - 485 C 1864/11 WEG, ZMR 2012, 307; tendenziell auch OLG Köln, Beschl. v. 28.07.2008 - 16 Wx 116/08, WuM 2009, 372; LG Konstanz, Beschl. v. 15.12.2008 - 62 T 73/08, ZMR 2009, 634).**

LG Itzehoe, Urteil vom 28.05.2014; Az.: 11 S 58/13

### **Tenor:**

I. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 26.07.2013 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die nachfolgende Regelung des Beschlusses zu TOP 3. der Eigentümerversammlung vom 15.01.2013 nichtig ist:

"Fahrräder, die weniger häufig benutzt werden, sind im hinteren Bereich, häufig genutzte Fahrräder im vorderen Bereich abzustellen."

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

III. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der

Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

V. Die Revision wird hinsichtlich der streitgegenständlichen Beschlussfassung zu TOP 4 ("Klarstellung der Beschlüsse zur Hundehaltung") zugelassen.

VI. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 1.100,00 Euro festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Der Kläger begehrt die Feststellung der Nichtigkeit, hilfsweise die gerichtliche Ungültigkeitserklärung von zwei Wohnungseigentümerbeschlüssen.

Es wird zunächst in vollem Umfang auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen (vgl. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Ergänzend und zusammenfassend stellt die Kammer Folgendes fest:

Die Parteien bilden die im Passivrubrum bezeichnete Wohnungseigentümergeinschaft. Diese besteht aus sechs Wohneinheiten, von denen sich eine im Sondereigentum des Klägers befindet. Dieser nutzt das Objekt zu gewerblichen Zwecken. Eine weitere Wohneinheit steht im Sondereigentum des Sohnes des Klägers, R.

Nach der Teilungserklärung vom 19.12.1980 ist sämtlichen Wohnungseigentümern ein Sondernutzungsrecht an einem der auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze zugewiesen. § 5 der Teilungserklärung lautet:

"Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt."

Der Teilungserklärung ist ein Lageplan angefügt, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird (Anlage B 5). Über die Zulässigkeit einer Hundehaltung auf dem Grundstück trifft die Teilungserklärung keine Aussage. Nach Ziffer 2. der Hausordnung "soll keine Tierhaltung außerhalb der Wohnung erfolgen".

Die Stellplätze sind durch einen Carport überdacht. An diesen schließt sich ein mit überdachter Abstellplatz für Fahrräder an. Vor den Stellflächen befindet sich eine ca. 8,50 m breite gepflasterte Zufahrtsfläche. Die Stellplätze des Klägers und seines Sohnes R. sind nebeneinander angeordnet. In der Vergangenheit kam es vor, dass der Kläger oder dessen Gäste ein weiteres Fahrzeug quer vor diesen beiden Stellflächen parkten. Zur Veranschaulichung wird auf die Fotos (Anlagen B 2 bis 4) Bezug genommen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Stellplätze ist eine langgestreckte rechteckige Rasenfläche angelegt. Diese wurde zuletzt lediglich von dem Mieter einer der beklagten Wohnungseigentümer dazu genutzt, um mit seinem kleinen Hund darauf Ball zu spielen. Die Hundehaltung war auf vorangegangenen Eigentümerversammlungen mehrfach Thema. So wurde der Verwalter laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.01.2010 darum gebeten, eine Bewohnerin der Anlage erneut darauf hinzuweisen, dass deren Hunde auf der Fläche nicht "ihr

Geschäft verrichten dürfen".

Mit Schreiben vom 03.12.2012 lud die Verwaltung zu einer Eigentümerversammlung am 19. 12. 2012 ein. Diese wurde später auf Wunsch des Klägers auf den 15.01.2013 verlegt. In dem Einladungsschreiben heißt es zur Tagesordnung u. a.:

"TOP 3 Beschlussfassung über eine Parkplatzordnung einschl. Regelung zum Fahrradstellplatz" "TOP 4 Klarstellung der Beschlüsse zur Hundehaltung"

Auf der Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer zu TOP 3 ("Beschlussfassung über eine Parkplatzordnung einschl. Regelung zum Fahrradstellplatz") mit vier Stimmen bei zwei Gegenstimmen wie folgt:

"Außerhalb der gem. Teilungserklärung zugewiesenen Carport-Stellplätze ist das Parken ab sofort verboten. Falschparker werden zukünftig kostenpflichtig abgeschleppt. Lediglich kurzes Anhalten zum Be- und Entladen, sowie rücksichtsvolles Parken von Handwerkern und dem Gärtner sind zukünftig in diesem Bereich erlaubt.

Der Fahrradstellplatz bietet bei gegenseitiger Rücksichtnahme Platz für maximal 6 Fahrräder. Fahrräder, die weniger häufig benutzt werden, sind im hinteren Bereich, häufig genutzte Fahrräder im vorderen Bereich abzustellen. Wegen der relativen Enge in diesem Bereich können Fahrradbesitzer andere Fahrräder, die das Herausnehmen ihres eigenen Fahrrades behindern, vorsichtig umrangieren. Dabei ist darauf zu achten, dass der daneben parkende Pkw nicht behindert oder beschädigt wird. Kraftfahrzeuge dürfen dort nicht mehr abgestellt werden."

Zu TOP 4 ("Klarstellung der Beschlüsse zur Hundehaltung") beschlossen die Wohnungseigentümer mit vier Stimmen bei zwei Enthaltungen:

"Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z. B. durch Anspringen belästigen."

Der Kläger hat erstinstanzlich beantragt, die zu TOP 3 und 4 gefassten Beschlüsse für nichtig, hilfsweise für ungültig zu erklären. Im Übrigen hat er eine Berichtigung des Versammlungsprotokolls zu TOP 5 beantragt, was in der Berufungsinstanz allerdings nicht mehr streitgegenständlich ist.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.01.2013 weder als nichtig erachtet, noch für ungültig erklärt. Die betreffenden Tagesordnungspunkte seien in der Einladung hinreichend konkret bezeichnet worden. Der Beschluss zu TOP 3 stelle keine Änderung der Teilungserklärung, sondern eine nach § 15 Abs. 2 WEG zulässige Gebrauchsregelung dar. Das beschlossene Parkverbot außerhalb der Carportstellflächen unter Ausnahme des Parkens von Handwerkern und dem Gärtner sowie eines kurzfristigen Anhaltens zum Be- und Entladen entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch die Regelungen betreffend den Fahrradstellplatz seien durch das den Wohnungseigentümern zum Erlass von Gebrauchsregelungen zustehende Ermessen gedeckt. Das gelte mit Blick auf die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Fahrradstellplatzes auch für die Regelung, dass Kraftfahrzeuge - gemeint seien Krafträder - dort nicht mehr

abgestellt werden dürften. Auch die Differenzierung nach der Häufigkeit der Fahrradnutzung sowie die Erlaubnis zum vorsichtigen Umrangieren von abgestellten Fahrrädern sei nicht zu beanstanden. Die Gemeinschaft dürfe Gebrauchsregelungen auch für schwierig zu konkretisierende Nutzungsweisen treffen, die an den gesunden Menschenverstand appellierten und im Wege einer Auslegung nach Treu und Glauben einen durchführbaren Regelungsinhalt noch erkennen ließen.

Auch der Beschluss zu TOP 4 sei weder nichtig, noch für ungültig zu erklären. Die Bezeichnung des Beschlussthemas in der Einladung sei zwar nicht präzise, doch sei dessen Inhalt überschaubar; zudem sei ein anderes Abstimmungsergebnis nicht zu erwarten gewesen. Die Bestimmung in der Hausordnung stehe dem hier gefassten Beschluss nicht entgegen. Dieser regle nicht die Hundehaltung als solche, sondern lediglich die Bedingungen für eine Nutzung der Rasenfläche zum Spielen mit Hunden.

Die Wohnungseigentümer hätten auch hier durch Mehrheitsbeschluss nach § 15 Abs. 2 WEG einen ordnungsgemäßen Gebrauch geregelt. Eine Änderung der Teilungserklärung sei damit nicht verbunden. Die Wohnungseigentümer dürften weder ein generelles Verbot der Haustierhaltung noch deren unbeschränkte Zulassung in der Anlage beschließen. In diesem Rahmen halte sich die getroffene Regelung; sie sei geeignet, die bei einer Tierhaltung üblicherweise zu erwartenden Belästigungen und Beeinträchtigungen zu mindern und die Einhaltung dieser Regeln sicher zu stellen.

Der in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung, Hunde seien im Bereich der Anlage generell nur angeleint zu führen, ist das Amtsgericht nicht gefolgt. Angesichts der geringen Größe der Rasenfläche sei auch eine Aufteilung in einen für die Nutzung mit Hunden zugelassenen und einen dafür nicht zugelassenen Bereich nicht sinnvoll. Die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer seien durch die hier getroffene Regelung hinreichend gewahrt.

Den Protokollberichtigungsantrag des Klägers hat das Amtsgericht wegen fehlender Passivlegitimation der Beklagten als unbegründet erachtet.

Mit seiner Berufung wendet sich der Kläger gegen die amtsgerichtliche Entscheidung, soweit diese die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 betrifft. Der Kläger macht geltend:

Die beiden Tagesordnungspunkte seien in dem Einladungsschreiben nicht ausreichend bezeichnet. Der Beschluss zu TOP 3 verstoße bereits gegen § 5 der Teilungserklärung, denn durch das Parken eines weiteren Fahrzeugs vor seinen und seines Sohnes Stellplätzen würden die Rechte von anderen Eigentümern nicht beeinträchtigt.

Insbesondere weil die Parkgelegenheiten auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft knapp bemessen seien, müsse die Möglichkeit bestehen, auf nicht zugewiesenen Flächen Fahrzeuge zu parken, solange dadurch niemand behindert werde. Der Beschluss zu TOP 3 diene allein dazu, ihn - den Kläger - zu maßregeln. So dürfe sein Mitarbeiter sein Motorrad seither weder im Fahrradabstellraum noch im Bereich davor abstellen. Zudem seien die Regelungen betreffend die Aufteilung des Fahrradraums sowie das Umrangieren von Fahrrädern nicht praktikierbar.

Auch der Beschluss zu TOP 4 verstoße gegen die Teilungserklärung. In dem dieser

beigefügten Lageplan seien Rasenflächen, u. a. auch ein Spielplatz eingezeichnet, nicht jedoch ein Hundespielplatz.

Das Herumlaufen und Spielen von nicht angeleinten Hunden auf der Rasenfläche sei den Eigentümern - insbesondere wenn diese Angst vor Hunden hätten - nicht zumutbar. Zudem erlaube der Beschluss selbst Dritten, nämlich den Mietern von Eigentumswohnungen, deren Hunde auf der Rasenfläche frei herumlaufen zu lassen. Es bestehe stets das Risiko, dass ein Besucher, Mitbewohner oder auch Mitarbeiter in seinem - des Klägers - Betrieb durch einen nicht angeleinten Hund angesprungen oder gar gebissen werde.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 16.08.2013 dahingehend abzuändern, dass die auf der Eigentümerversammlung vom 15.01.2013 gefassten Beschlüsse zu TOP 3 und 4 für nichtig, hilfsweise für ungültig erklärt werden.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten verteidigen die angefochtene Entscheidung. Sie sind der Auffassung, dass der Beschluss zu TOP 4 die Leinenpflicht für Hundehalter nicht aufhebe. Die Fläche vor den

Stellplätzen werde zum Rangieren von Fahrzeugen benötigt; dies sei nur möglich, wenn sie von abgestellten Fahrzeugen freigehalten werde.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung ist nach §§ 511 Abs. 2 Nr. 1, 517, 519, 520 ZPO zulässig, sie hat aber in der Sache nur teilweise Erfolg. Die Entscheidung des Amtsgerichts erweist sich in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen geringen Umfang als rechtsfehlerhaft (vgl. §§ 513 Abs. 1, 546 ZPO); im Übrigen ist sie frei von Rechtsfehlern, zudem rechtfertigen die im Berufungsrechtszug nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen keine andere Entscheidung.

1. Der Antrag des Klägers, die auf der Eigentümerversammlung vom 15.01.2013 gefassten Beschlüsse zu TOP 3 und 4 für nichtig zu erklären, ist als Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit dieser Beschlüsse auszulegen. Der Antrag ist zulässig, denn der Kläger hat ein schutzwürdiges Interesse an einer alsbaldigen Feststellung dieses Inhalts (vgl. § 256 Abs. 1 ZPO). Ein Feststellungsinteresse besteht, wenn dem Recht des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (vgl. BGH, Urt. v. 13.01.2010 - VIII ZR 351/08, NJW 2010, 1877, 1879 Rn. 12). Das ist hier der Fall. Ein unwirksamer Wohnungseigentümerbeschluss schafft eine Rechtsunsicherheit innerhalb der Gemeinschaft bereits dadurch, dass sich einzelne

Wohnungseigentümer auf ihn berufen und zudem versuchen könnten, Rechte daraus herzuleiten. Diesen Zustand kann ein gerichtlicher Feststellungsausspruch beseitigen.

2. Die Klage ist in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfang begründet.

a) Der Beschluss zu TOP 3 ist hinsichtlich der darin erfolgten Vorgabe für das Abstellen von Fahrrädern auf dem Fahrradstellplatz als nichtig zu bewerten. Nichtig ist ein Beschluss insbesondere dann, wenn er infolge inhaltlicher Unbestimmtheit keine durchführbare Regelung enthält (vgl. OLG Hamburg, Beschl. v. 27.03.2001 - 2 Wx 149/00, ZMR 2002, 725; Kümmel, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 23 Rn. 79). Das ist hier der Fall. Es unklar, wann ein Fahrrad "häufig" und wann es "weniger häufig" genutzt wird. Diese Unklarheit lässt sich auch nicht durch Auslegung beseitigen. Eine solche kann hier allein nach dem Wortlaut der Regelung und ihrem Sinn erfolgen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung erschließt (BGH, Beschl. v. 10.09.1998 - V ZR 11/98, NJW 1998, 3713, 3714; OLG München, Beschl. v. 20.03.1998 - 34 Wx 46/07, NZM 2009, 548, 549). Auch ein unbefangener Leser des Beschlusses, etwa der spätere Erwerber einer Wohnungseigentumseinheit, kann unter der "häufigen Nutzung" eines Fahrrads dessen mehrmals wöchentlichen Gebrauch, gleichermaßen aber dessen zumindest tägliche Inanspruchnahme als Fortbewegungsmittel verstehen. Letztlich hängt es von dem individuellen Nutzerverhalten der in der Anlage lebenden Personen ab, wann ein häufiger und wann ein weniger häufiger Gebrauch eines Fahrrads vorliegt. Dies lässt sich jedoch anhand des objektiven Beschlussinhalts nicht ermitteln, so dass es bei der Auslegung keine Rolle spielen kann.

b) Im Übrigen ist der zu TOP 3 gefasste Beschluss der Wohnungseigentümer betreffend die Stellflächen nicht zu beanstanden; er ist weder nichtig noch für ungültig zu erklären. Gleiches gilt für den Beschluss zu TOP 4 betreffend das Spielen mit Hunden auf der Rasenfläche.

aa) Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass keiner der beiden Beschlüsse wegen einer Abweichung von der Teilungserklärung nichtig ist. Nach dem dortigen § 5 Abs. 1 hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung widerspricht. Diese Regelung entspricht inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften der §§ 13 Abs. 2 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14 und 15 WEG berechtigt. § 14 Nr. 1 WEG bestimmt, dass ein Wohnungseigentümer von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur insoweit Gebrauch machen darf, als dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Was ein zulässiger Gebrauch in diesem Sinne ist, kann indes gem. § 15 Abs. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss konkretisiert werden (vgl. Kümmel, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 15 Rn. 14). Nichts anderes ist hier durch die streitgegenständlichen Beschlüsse zu TOP 3 und 4 geschehen.

Auch im Übrigen enthält die Teilungserklärung keinerlei Vorgaben zur Einschränkung der Hundehaltung in der Anlage. Entgegen der Auffassung des

Klägers ist in der zu TOP 4 beschlossenen Regelung keine Umgestaltung der Rasenflächen in einen Hundespielplatz zu sehen. Dies folgt bereits daraus, dass der Aufenthalt von Hunden in diesem Bereich lediglich "bis auf Widerruf" erfolgen darf. Demgemäß handelt es sich hier um eine jederzeit - wiederum durch Mehrheitsbeschluss - abänderbare Gebrauchsregelung.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem der Teilungserklärung als Anlage beigefügten Lageplan (Anlage B 5). Sofern in diesem eine Rasenfläche mit Spielgeräten, offenbar einer Sandkiste und einer Schaukel, eingezeichnet sind, handelt es sich nicht um eine bindende Nutzungsvorgabe, sondern lediglich um einen Nutzungsmöglichkeit. Denn die Aufgabe einer derartigen Planskizze besteht nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG allein darin, Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen, nicht jedoch die Rechte der Wohnungseigentümer zu definieren (vgl. BGH, Urt. v. 16.11.2012 - V ZR 246/11, NZM 2013, 153).

bb) Auch sind die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 der hier in Rede stehenden Eigentümerversammlung nicht für ungültig zu erklären. Es ist weder ein Einberufungsmangel i. S. von § 23 Abs. 2 WEG erkennbar (1), noch sind die Beschlüsse aus inhaltlichen Gründen zu beanstanden (2).

(1) Ein Einberufungsmangel liegt nicht vor. Nach dem Urteil des BGH vom 13.01.2012 (V ZR 129/11, NZM 2012, 75) reicht es aus, wenn in dem Einladungsschreiben die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet sind, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen die betreffenden Entscheidungen haben werden. Eine schlagwortartige Bezeichnung reicht regelmäßig aus. Jedenfalls eine solche ist in dem Einladungsschreiben vom 19.06.2012 erfolgt. Aus diesem ergibt sich, dass zu TOP 3 eine Beschlussfassung über eine Parkplatzordnung und zu TOP 4 eine solche über die Hundehaltung in der Anlage vorgesehen war. Damit hat jeder Eigentümer, der das Einladungsschreiben erhalten hat, erkennen und überblicken können, was auf der Versammlung beschlussgegenständlich hat sein sollen.

Das gilt auch für den zu TOP 4 gefassten Beschluss betreffend die "Klarstellung der Beschlüsse zur Hundehaltung". Die Wohnungseigentümer konnten dem Einberufungsschreiben entnehmen, dass - u. U. anknüpfend an frühere Beschlüsse zu dieser Thematik - eine Regelung über die Hundehaltung getroffen werden sollte. Wann lediglich eine Klarstellung und wann bereits eine Neuregelung vorliegt, lässt sich schwer erfassen, insoweit sind die Übergänge fließend. Jedenfalls genügt es, wenn die Wohnungseigentümer anhand der Einladung erkennen können, um welches Thema es geht, so dass sie im Hinblick darauf entscheiden können, ob sie an der Versammlung teilnehmen wollen oder nicht. Das ist hier zweifelsohne der Fall.

(2) Der Beschluss zu TOP 3 ist aber auch inhaltlich nicht zu beanstanden. § 15 Abs. 2 WEG erlaubt es den Wohnungseigentümern, im Beschlusswege einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch zu beschließen. Gerade das ist hier geschehen. Die Wohnungseigentümer haben eine Regelung darüber getroffen, wie das Gemeinschaftseigentum außerhalb der ihnen speziell zugewiesenen Stellflächen zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann. Die von ihnen getroffenen Regelungen sind zwar restriktiv; sie liegen jedoch im Rahmen des ihnen zustehenden großzügigen Ermessensspielraums, unter

mehreren möglichen Regelungen eine solche zu treffen, die ihren Bedürfnissen entspricht. Das Gericht kann derartige Beschlüsse lediglich auf Ermessensfehler hin überprüfen (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 06.08.2003 - 20 W 22/02, NZM 2004, 31). Derartige Ermessensfehler sind jedoch nicht erkennbar. Die Grenzen des Ermessens sind dort zu ziehen, wo ein billigerswerter Gebrauch entweder gänzlich verboten oder einer dem faktisch gleichzusetzenden Reglementierung unterzogen wird (vgl. BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98, NJW 1998, 3713). Das ist hier nicht der Fall.

(a) Ein Parken außerhalb der den Wohnungseigentümern zugewiesenen Stellflächen, welches deren Benutzung erschwert, stellt keinen billigerswerten Gebrauch des Gemeinschaftseigentums dar. Insoweit hat das Amtsgericht ausgeführt, es liege nach den räumlichen Verhältnissen, wie sie durch die Fotografien und den Lageplan zum Ausdruck kämen, auf der Hand, dass eine Nutzung des Grundstücks zum Parken außerhalb der den Wohnungseigentümern zugewiesenen Stellflächen jeweils anderen Nutzungsberechtigten das dortige Parken nicht unerheblich erschwere. Die Kammer sieht sich an diese Beweiswürdigung des Amtsgerichts nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 BGB gebunden. Durchgreifende Zweifel an deren Richtigkeit und Vollständigkeit hat der Kläger nicht aufzeigen können. Im Übrigen werden die diesbezüglichen Feststellungen des Amtsgerichts bestätigt durch die vom Kläger im Verhandlungstermin mitgeteilte Breite der vor den Stellplätzen belegenen gepflasterten Auffahrt von etwa 8,50 m. Wird eine solche Fläche durch ein an einer Seite geparktes Fahrzeug mit einer annehmbaren Breite von ca. 1,80 m eingeschränkt, so bereitet das Einfahren in den hinter diesem Fahrzeug belegenen Stellplatz nicht unerhebliche Schwierigkeiten. Jedenfalls wird ein zusätzliches Rangieren erforderlich.

Indes ist das Abstellen von Fahrzeugen durch Handwerker oder Gärtner sowie zum kurzfristigen Be- oder Entladen als billigerswerter Gebrauch des Gemeinschaftseigentums selbst dann zu betrachten, wenn davon gewisse Beeinträchtigungen für die Stellplatzinhaber ausgehen. Gerade diese Fälle haben die Wohnungseigentümer in dem Beschluss zu TOP 3 auch explizit ausgenommen.

Die Kammer sieht sich nicht im Widerspruch zu der vom Kläger angeführten Entscheidung des OLG Hamm vom 19.04.1995 (15 W 26/95). Auch danach ist eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit von Flächen vor den Stellplätzen möglich, wenn besondere Gründe dafür bestehen, etwa wenn diese Flächen zum Rangieren benötigt werden, damit andere Wohnungseigentümer auf den ihnen zugewiesenen Stellplatz gelangen können. Davon ist das Amtsgericht nach dem oben Gesagten jedoch ausgegangen. Zu einer anderen Bewertung gibt auch die vom Kläger zitierte Entscheidung des LG Karlsruhe vom 26.05.2009 (11 S 83/08) keine Veranlassung. In dem dortigen Fall ging es nicht um die Grenzen einer mehrheitlich beschlossenen Gebrauchsregelung, sondern um den Unterlassungsanspruch eines Wohnungseigentümers hinsichtlich der Nutzung von Gemeinschaftsflächen zum Abstellen von Fahrzeugen, worüber die Wohnungseigentümer gerade keine (beschlussförmige) Gebrauchsregelung getroffen hatten. Hier besteht in der Tat eine grundsätzliche Berechtigung der Wohnungseigentümer, diesen Bereich als Stellplatz für Besucher zur Verfügung zu halten oder für ein Zweitfahrzeug zu nutzen. Diese Berechtigung ist jedoch nach Auffassung der Kammer durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen des § 15 Abs. 2 WEG einschränkbar.

(b) Als unbedenklich stuft die Kammer schließlich die übrigen in dem Beschluss zu TOP 4 enthaltenen Regelungen hinsichtlich des Fahrradstellplatzes ein. Auch ein Verbot des Abstellens von Kraffrädern liegt im Rahmen des den Eigentümern nach § 15 Abs. 2 WEG zustehenden Ermessensspielraums. Der Stellplatzbereich ist

offensichtlich allein dem Abstellen von Fahrrädern gewidmet. Das schließt zwar noch das Abstellen von Fahrrädern mit Hilfsmotor ein, nicht jedoch von ausschließlich motorbetriebenen Fahrzeugen.

Der Hinweis auf den hier vorhandenen Platz für maximal sechs Fahrräder enthält keinen selbstständigen Regelungscharakter; er soll nach seiner objektiv erkennbaren Intention diesen Bereich lediglich beschreiben. Ebenso wenig ist der in dem Beschluss erfolgte Appell an ein vorsichtiges Umrangieren von Fahrrädern, die infolge der beengten Verhältnisse die Ausfahrt behindern, zu beanstanden. Durch diesen werden keine neuen Rechte der Wohnungseigentümer begründet, sondern lediglich das klargestellt, was ohnehin aus den besitzschützenden Vorschriften des BGB (vgl. §§ 858 Abs. 1, 859 Abs. 1 BGB) hergeleitet werden kann.

(3) Auch der zu TOP 4 gefasste Beschluss betreffend die Nutzung der Rasenfläche mit Hunden verlässt nicht die Grenzen des den Wohnungseigentümern durch § 15 Abs. 2 WEG zur Regelung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs eingeräumten Ermessens.

Dem Kläger ist allerdings insoweit Recht zu geben, dass der Beschluss auch das Spielen mit nicht angeleinten Hunden auf der gemeinschaftlichen Rasenfläche legitimiert. Dies folgt wiederum aus einer objektiven Auslegung der Regelung nach ihrem Wortlaut und ihrem objektiven Sinngehalt (s. dazu unter II. 2. a). Ist darin der Hinweis auf eine erforderliche Anleinung nicht enthalten, kann sie aus Sicht eines unbefangenen Betrachters allein dahin verstanden werden, dass eine derartige Pflicht bei einem Aufenthalt mit einem Hund auf dem Rasenstreifen nicht besteht.

Das führt aber nicht dazu, dass die Regelung gegen § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Gefahrhundegesetzes (GefHG) des Landes Schleswig-Holstein vom 28.01.2005 (GVBl. Schl.-H. 2005, S. 51), dass die vom Kläger zitierte Gefahrhundeverordnung zum 01.04.2005 außer Kraft gesetzt hat (vgl. § 19 GefHG), verstoßen könnte. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 GefHG sind Hunde bei Mehrfamilienhäusern auf Zuwegen, in Treppenhäusern, in Aufzügen, in Fluren und in sonstigen von der Hausgemeinschaft gemeinsam genutzten Räumen an einer zur Vermeidung von Gefahren geeigneten Leine zu führen. Hier geht es jedoch nicht um einen dieser geschützten Bereiche, sondern um Rasenflächen. Derartige Gemeinschaftsflächen sind -anders als beispielsweise bei § 2 Abs. 2 Nr. 3 GefHG - nicht in die Regelung miteinbezogen.

Der Beschluss zu TOP 4 kollidiert auch nicht mit Ziffer 2. der Hausordnung. Das zeitweilige Spielen mit Hunden auf einer Rasenfläche stellt keine "Tierhaltung außerhalb der Wohnung" dar. Gemeint ist damit nach dem maßgeblichen objektiven Sinngehalt der Vorschrift ein Halten von Tieren außerhalb des Wohnbereichs in speziellen Käfigen oder Zwingern. Darum geht es hier nicht.

Die Kammer berücksichtigt bei der Prüfung des Beschlusses auch den Umstand, dass die Teilungserklärung keinerlei Einschränkung der Hundehaltung vorsieht, das Halten von Hunden in der Anlage also grundsätzlich erlaubt ist. Das ist entgegen der vom Kläger geäußerten Rechtsansicht keineswegs selbstverständlich, denn eine Einschränkung der Tierhaltung in der Teilungserklärung wäre durchaus zulässig. Der BGH hat dies für eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer entschieden (BGH, Beschl. v. 04.05.1995 - V ZB 5/95, NJW 1995, 2036); entsprechendes gilt für die einseitige Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG (vgl. Bärmann/Klein, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 68, 102). Enthält die Teilungserklärung im vorliegenden Fall aber gerade keine

Einschränkung der Tierhaltung, so muss jeder Wohnungseigentümer damit rechnen, dass die Eigentümer im Beschlusswege auch großzügige Gebrauchsregelungen unter Ausschöpfung des ihnen insoweit zustehenden Ermessensspielraums treffen. Nichts anderes ist hier geschehen. Der Beschluss legitimiert einerseits allein das Spielen von Hunden auf dem Rasenstreifen, wobei ein Anspringen von Personen zu unterbleiben hat, was die Anwesenheit des Hundehalters oder einer vertrauten Person erfordert. Er untersagt andererseits die bei Hundehaltern nicht selten zu beobachtende Unsitte, die Rasenfläche zur Verrichtung des "täglichen Geschäfts" durch das Tier zu nutzen. Wenn der Beschluss den Bewohnern der Anlage gleichwohl eine Begegnung mit Hunden sowie gewisse Belästigungen wie etwa durch Bellen oder das Vorhandensein von Hundehaaren nicht gänzlich erspart, so liegt dies noch im Rahmen eines ordnungsgemäßen Gebrauchs i. S. von § 15 Abs. 2 WEG. Dieser verlangt jedem Wohnungseigentümer eine gewisse Rücksichtnahme auf die Interessen der Mitbewohner ab, wozu auch die Duldung von moderaten Beeinträchtigungen infolge sozialadäquater Tierhaltung zu rechnen ist.

Entgegen der Auffassung des Klägers beinhaltet der Beschluss zu TOP 4 weder eine Diskriminierung von Wohnungseigentümern, die keinen Hund halten, noch eine Nutzungserweiterung zugunsten von hundehaltenden Nichteigentümern. An einer Diskriminierung fehlt es bereits deswegen, weil eine etwa unterschiedliche Behandlung von Personen auf einem legitimen Zweck beruht. Ein solcher kann auch auf einer wirksamen wohnungseigentumsrechtlichen Regelung, etwa einem Beschluss, beruhen. Adressaten des Beschlusses sind überdies lediglich die Wohnungseigentümer und deren Mieter, nicht hingegen fremde Personen, die in der Anlage nicht ansässig sind.

Nicht hinnehmen müssen die Eigentümer der Anlage zwar - insoweit ist dem Kläger Recht zu geben - ein unverhofftes Anspringen, insbesondere durch nicht angeleinte Hunde, oder gar ein Erscheinen von nicht angeleinten Hunden in fremden Wohnungen. Ebenfalls nicht zu dulden brauchen sie eine völlige Verdrängung von Nichthundehaltern von der Rasenfläche durch frei herumlaufende und tobende Hunde. Gegen derartige Auswüchse der Hundehaltung haben die Eigentümer in dem zu TOP 4 gefassten Beschluss jedoch Vorkehrungen getroffen. Belästigungen von Personen durch Anspringen sind absolut untersagt; die Nutzung der Rasenfläche durch bestimmte Hunde darf bei derartigen Vorkommnissen durch Mehrheitsbeschluss widerrufen werden. Insofern eröffnet die zu TOP 4 beschlossene Regelung hinreichende Spielräume, um eine in der Anlage grundsätzlich ja erlaubte Hundehaltung für alle Bewohner zumutbar zu gestalten.

Die Kammer sieht sich nicht im Widerspruch zu der Entscheidung des OLG Hamburg vom 20.08.2007 (2 Wx 72/07 = ZMR 2008, 151). Aus dieser ergibt sich lediglich, dass es den Wohnungseigentümern im Rahmen eines ordnungsgemäßen Gebrauchs unbenommen bleibt, Tierhaltung in der Anlage durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 15 Abs. 2 WEG zu regeln. Dabei darf weder ein vollständiges Verbot der Haustierhaltung noch eine unbeschränkte Haustierhaltung beschlossen werden; im Übrigen steht den Eigentümern jedoch bei der Regelung der Tierhaltung ein Ermessen zu. Dass die Grenzen dieses Ermessens allein dadurch gewahrt sein können, dass die Wohnungseigentümer einen uneingeschränkten Leinenzwang festlegen, lässt sich dieser Entscheidung nach Ansicht der Kammer jedoch nicht entnehmen. In dem dortigen Fall geht es um die Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses, in welchem den Eigentümern generell untersagt wird, Hunde in den gemeinschaftlichen Garten zu führen (TOP 7). Insoweit hat das OLG Hamburg im Rechtsbeschwerdeverfahren die Entscheidung des Landgerichts bestätigt, das diesen Beschluss für ungültig erklärt hat. Nur in

diesem Zusammenhang weist es darauf hin, dass die Interessen der übrigen Miteigentümer hinreichend gewahrt seien, wenn die Hunde angeleint seien, eine Nutzung der Gartenfläche als Hundetoilette untersagt werde und der Hundehalter verpflichtet werde, unbeabsichtigt abgesonderten Hundekot umgehend selbst zu beseitigen (s. OLG Hamburg, a. a. O., Rn. 16). Auch aus der vom Kläger im Schriftsatz vom 05.12.2013 (S. 3 oben) besonders hervorgehobenen Passage der Entscheidungsgründe ("Nur eine derartige Gebrauchsregelung ...") folgt nichts anderes. Es geht erkennbar darum, dass eine Gebrauchsregelung besteht, die es dem hundehaltenden Wohnungseigentümer ermöglicht, die im Gemeinschaftseigentum stehende Gartenfläche mitzubenuetzen. Durch eine Anleinpflcht werden Belästigungen der übrigen Miteigentümer über das bei angeordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus (vgl. § 14 Nr. 1 WEG) entgegengewirkt. Das bedeutet aber nicht, dass eine Anleinpflcht das einzige Mittel ist, um die Interessen der nichthundehaltenden Wohnungseigentümer zu wahren.

Im Übrigen hat dem Beschluss des OLG Hamburg auch eine andere Fallgestaltung zugrunde gelegen. Dort ging es um eine gemeinschaftliche Gartenfläche mit einer Größe von 2.400 qm, die von einer Vielzahl von Wohnungseigentümern im Rahmen ihrer sehr unterschiedlichen Freizeitgestaltung genutzt wurde. Der hier in Rede stehende Rasenstreifen ist zuletzt lediglich von dem Mieter einer der Wohneinheiten zum Spielen mit seinem kleinen Hund genutzt worden. Sofern andere Bewohner der Anlage eine regelmäßige Nutzung der Rasenfläche beanspruchen, kann ohne weiteres ein "Widerruf" der zu TOP 4 beschlossenen Hundennutzungsurlaubnis erfolgen, wozu es allerdings eines Mehrheitsbeschlusses bedarf.

Die Kammer verkennt indes nicht, dass in der Rechtsprechung teilweise die Auffassung vertreten wird, im Bereich der Wohnungseigentumsanlage einschließlich der gemeinschaftlichen Außenflächen bestehe eine generelle Anleinpflcht für Hunde (so insbesondere AG München, Urt. v. 19.09.2011 - 485 C 1864/11 WEG, ZMR 2012, 307; tendenziell auch OLG Köln, Beschl. v. 28.07.2008 - 16 Wx 116/08, WuM 2009, 372; LG Konstanz, Beschl. v. 15.12.2008 - 62 T 73/08, ZMR 2009, 634). Das soll nach Ansicht des AG München (a. a. O.) bereits aus den §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG folgen. Das Laufenlassen von Hunden in einer Wohnungseigentumsanlage stelle stets eine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer dar, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgehe. Das gelte unabhängig davon, ob der Hund im Einzelfall gefährlich sei oder dazu neige, an Personen hochzuspringen. Nur wenn dieser angeleint sei, könnten die übrigen Eigentümer sicher sein, dass er nicht auf sie zugelaufen komme und sie belästige. Allein deren Besorgnis, von einem Hund angesprungen zu werden, stelle eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die sie nicht hinnehmen müssten.

Dem möchte sich die Kammer jedoch nicht anschließen. Sie ist der Auffassung, dass den Eigentümern - soweit die Teilungserklärung hierzu keine Vorgaben enthält - für die Regelung der Hundehaltung auf den Freiflächen der Anlage ein weites Ermessen zusteht, dessen absolute Grenzen lediglich durch ein vollständiges Tierhaltungsverbot einerseits sowie eine unbeschränkte Tierhaltungserlaubnis andererseits gebildet werden. Alles Weitere hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Diese können einen Leinenzwang für Hunde gebieten, müssen es jedoch nicht zwangsläufig. Gegenteiliges lässt sich auch nicht aus den §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG herleiten. § 15 Abs. 3 WEG bestimmt, dass jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und im Übrigen billigem Ermessen entspricht. Hier haben die Eigentümer eine Regelung durch Beschluss getroffen, die an den Vorgaben des § 15 Abs. 2 WEG zu messen ist. Diesen hält der zu TOP 4 gefasste Beschluss stand; es kann auf die obigen

Ausführungen Bezug genommen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2, 97 Abs. 1; das Unterliegen der Beklagten ist in beiden Instanzen als geringfügig anzusehen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfang zuzulassen. Das Berufungsgericht lässt gem. § 543 Abs. 2 ZPO die Revision zu, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Nach Auffassung der Kammer, hat die Frage einer generellen Anleinplicht für Hunde, wie sie vom AG München (a. a. O.), tendenziell aber auch vom OLG Köln und vom LG Konstanz (jew. a. a. O.) befürwortet wird, grundsätzliche Bedeutung. Sie kann in einer unbestimmten Vielzahl von weiteren Fällen aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrechts auftreten (vgl. BGH, Beschl. v. 04.07.2002 - V ZB 16/02, NJW 2002, 3029); zudem ist sie klärungsbedürftig, denn sie lässt sich mit plausiblen Argumenten in die eine wie die andere Richtung beantworten, und ist höchstrichterlich noch nicht entschieden (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 08.12.2010 - 1 BvR 381/10, NJW 2011, 1276, 1277). Die Rechtsfrage ist auch entscheidungserheblich. Sofern man eine generelle Anleinplicht für Hunde befürwortet, lässt sich diese auch nicht durch eine anderweitige Regelung, wie sie etwa im vorliegenden Fall erfolgt ist, kompensieren. Die Gefahr, dass ein Hund andere Personen anspringt oder auch nur auf sie zuläuft, ist im nicht angeleinten Zustand größer als im angeleinten Zustand.

Die Revisionszulassung ist allerdings auf diesen Teil des Streitgegenstands zu beschränken. Die den weiteren Streitstoff betreffenden entscheidungserheblichen Rechtsfragen sind entweder bereits höchstrichterlich geklärt, wie etwa die formellen Anforderungen an das Einberufungsschreiben nach § 23 Abs. 2 WEG, oder es handelt sich um solche des Einzelfalls, was für die Nutzung der Fläche vor dem Stellplatzbereich zutrifft. Eine Beschränkung der Revisionszulassung ist zulässig, wenn sich die als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage nur in einem selbstständigen Teil des Streitstoffs stellt (vgl. BGH, Beschl. v. 29.01.2004 - V ZR 244/03, NJW-RR 2004, 1365, 1366). Das ist bei dem zu TOP 4 gefassten Beschluss über die Hundehaltung auf der Rasenfläche der Fall.