

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen, die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ~~XXXXXXXXXX~~ in Wachtberg. Nach der Hausordnung aus 1996 sind Hunde innerhalb der Wohnanlage nur angeleint zu führen, Hundegeschäft innerhalb der Anlage zu vermeiden, gegebenenfalls sofort zu beseitigen.

Mit Einladung vom 11.07.2018 zur Eigentümerversammlung vom 02.08.2018 kündigte die Hausverwaltung unter TOP 24 "generell das Thema Tierhaltung und wie viele (Antrag ~~XXXXXXXXXX~~)" an mit dem Zusatz, der Antragsteller werde gebeten, einen Beschlussvorschlag vorzulegen.

In der Eigentümerversammlung vom 22.08.2018 wurde unter TOP 24 folgender Beschluss vorgelesen und getroffen:

"Die bestehende Hausordnung wird mit sofortiger Wirkung wie folgt geändert/ergänzt: Die Hundehaltung wird nur durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gestattet. Die übrigen Bestimmungen der Hausordnung bleiben weiterhin für alle Miteigentümer verbindlich. Die Miteigentümer sind verpflichtet, bei Vermietung die jeweils gültige Fassung der Hausordnung als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen."

Dem Verwalter lag dabei die von ihm für aktuell gehaltene Hausordnung zum Stand 1996 vor, diese wurde in der Versammlung nicht eingesehen.

Die Klägerin behauptet, die Hausordnung sei im Jahr 2004 geändert worden, und sehe folgenden Passus zur Tierhaltung vor: "Das grundsätzlich in begrenzter Zahl erlaubte Halten von Haustieren sieht folgende Regelungen vor: Der betreffende Tierhalter muss stets dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden. Hunde

sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der kurzen Leine zu führen. Verunreinigungen jeglicher Art der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Das Halten von Reptilien aller Art und als beängstigend oder als gefährlich zu bezeichnenden Hunden (insbesondere sogenannte Kampfhunde nach allgemein anerkannten Rassendefinitionen) ist untersagt. Mieter einer Eigentumswohnung sind nur aufgrund einer schriftlichen Genehmigung des Eigentümers zur Tierhaltung berechtigt."

Sie ist der Auffassung, der Beschluss unter TOP 24 sei in der Einladung nicht ausreichend stichwortartig benannt worden, es sei nicht erkennbar gewesen, dass ein Beschluss zur Änderung der bestehenden Hausordnung gefasst werden solle, hierauf hätten sich die Eigentümer auch nicht vorbereiten können. Das Wort "generell" weise auf eine Grundsatzdiskussion hin, danach könne alles zum Thema Tiere gemeint sein. Es sei nicht erkennbar, wie der Beschluss umgesetzt werden könne. Weiter fehle eine klare Regel, ob und wer künftig Hunde halten dürfe, so sei Willkür zu befürchten. Die Regelung sei nicht praktikabel, da die Eigentümerversammlung nur einmal jährlich tage, was Miet- und Kaufinteressenten abzuschrecken könne. Ein bereits vermietender Eigentümer könne die Regelung nicht erfüllen. Der Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da keine Vermietung an Hundehalter mehr möglich sei. Auch rechtlich könne Mietern nicht immer neue Hausordnung aufoktroziert werden.

Nachdem die Beklagten in Ihrer der Klägerin am 06.10.2018 zugegangenen Klageerwiderung auf die Hausordnung zum Stand 01.05.1996 verwiesen haben, hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 18.10.2018 noch einmal die Hausordnung aus 2004 als richtige Hausordnung bezeichnet und ausgeführt, dass die Beklagten somit von einem falschen Sachverhalt ausgehen. Mit Schriftsatz vom 29.11.2018 macht sie geltend, dass es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, eine überhaupt nicht mehr bestehende Hausordnung abzuändern, gar nicht zu wissen, wie die aktuelle Hausordnung aussehe und welche Regelungen sie enthalte und so gewissermaßen im "Blindflug" Beschlüsse zu fassen, die in Kenntnis der wahren Hausordnung wahrscheinlich nicht so gefasst worden wären.

Nachdem die Klägerin zunächst die Klage gegen die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ~~XXXXXXXXXXXX~~, 53343 Wachtberg gerichtet hatte unter Bezugnahme auf eine Eigentümerliste, auf der sich auch ihr eigener Name befindet, hat sie mit Schriftsatz vom 01.10.2018 mitgeteilt, dass sich die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet.

Zunächst ist der Beschlussgegenstand nach § 23 Abs. 2 WEG ausreichend in der Tagesordnung angekündigt worden. Insoweit ist anerkannt, dass eine schlagwortartige Bezeichnung des Beschlussgegenstands ausreicht. Es muss nicht jeder Beschlussgegenstand im Einzelnen erläutert und begründet werden. Da nur der Gegenstand der Beschlussfassung anzukündigen ist, müssen die beabsichtigten Beschlüsse nicht vorformuliert werden. Ein besonderer Hinweis darauf, dass zu den angekündigten Tagesordnungspunkten Beschlüsse gefasst werden können, ist nicht erforderlich, weil damit immer zu rechnen ist (vergleiche Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl., § 7 Rn. 40, 41). Insoweit ist hier unschädlich, dass der Einladung noch kein ausformulierter Beschlussantrag beilag. Zur Tierhaltung zählt auch die Hundehaltung, insbesondere weil üblicherweise nicht Kleintiere wie etwa Hamster, die sich nur im Bereich der jeweiligen Wohnungen aufhalten und von denen keine Geräusche ausgehen, Anlass für Beschlussfassungen betreffend die Tierhaltung sind. Dass Beschlussfassungen im Bereich der Tierhaltung Auswirkungen auf die Hausordnung haben, in der ansonsten die Tierhaltung geregelt ist, war auch absehbar und damit von der Beschlussankündigung umfasst.

Der Beschluss ist auch inhaltlich ausreichend bestimmt. Die Umsetzung ist hinreichend klar. Hundebesitzer bzw. diejenigen, die sich einen Hund anschaffen, müssen eine Genehmigung beantragen, indem sie die Verwaltung bitten, dies auf der nächsten Eigentümerversammlung auf die Tagesordnung zu setzen. Im Übrigen entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Haustierhaltung mehrheitlich beschließt, eine Genehmigungspflicht für die Tierhaltung bzw. hier für Hundehaltung zu beschließen (vergleiche Jennißen, WEG, 2017, § 15 Rn. 107; Saarländisches OLG v. 07.05.1999, 5 W 365/98 - nach juris). Soweit eine Vereinbarung nicht entgegensteht, können Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit, dies ergibt sich auch aus Ziff. III. 6 der Teilungserklärung, einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen (§ 15 Abs. 2 WEG). Dabei steht den Wohnungseigentümern ein nicht unerheblicher Ermessensspielraum zu.

Die Genehmigungspflicht darf zwar nicht zu einer Umgehung des Verbots der Tierhaltung führen (so angenommen vom OLG Karlsruhe v. 25.02.1988, 11 W 142/87 - nach juris, wenn die Hausordnung die schriftliche Genehmigung jedes

Wohnungseigentümers vorsieht), das ist hier aber nicht der Fall. Denn eine einem generellen Verbot der Hundehaltung praktisch gleichzusetzende Reglementierung ist in dem Beschluss vom 02.08.2008 nicht enthalten. Der Beschluss lässt die Bestimmung der Hausordnung, der zufolge die Tierhaltung grundsätzlich erlaubt ist, unberührt. Er trägt lediglich dem Gedanken Rechnung, dass eine unbeschränkte Hundehaltung in einer Eigentumswohnung eine unzumutbare Belästigung anderer Wohnungseigentümer darstellen kann und dass den Wohnungseigentümern deshalb das Recht zusteht, Regeln zu setzen, die geeignet sind, die bei der Hundehaltung üblicherweise zu erwartenden Belästigungen und Beeinträchtigungen von vornherein auszuschließen (vgl. Saarländisches OLG, a.a.O.). Wenn der Beschluss die Gründe nicht regelt, aus denen eine Zustimmung versagt werden darf, ist eine Zustimmung zur Weigerung nur aus sachlichen, im Rahmen einer Interessenabwägung gerechtfertigten Gründen zulässig (vergleiche Jennißen, a.a.O.; Saarländisches OLG, a.a.O.; AG Würzburg, v. 16.12.2014, 30 C 1598/14 - nach juris). Insoweit berücksichtigt das Gericht auch, dass eine genauere Differenzierung bei der Beschlussfassung kaum möglich bzw. sinnvoll ist. So hat der Bundesgerichtshof im Bereich des Wohnungsmietrechts (Urt. vom 20.03.2013, Az. VIII ZR 168/12) ausgeführt: "Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Vermieters." Der hierin zum Ausdruck kommende tatsächliche Gedanke lässt sich auch auf das Wohnungseigentumsrecht übertragen. Es ist deshalb zulässig und widerspricht nicht dem Bestimmtheitsanforderung, wenn die Kriterien für die Ermessensentscheidung nicht im Einzelnen festgelegt sind. Insbesondere bei der Entscheidung über die Genehmigung bereits vorhandener Hunde werden die Eigentümer daher bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen haben, dass der Hund bereits in der Anlage wohnt und Teil des jeweiligen Haushalts ist, ebenso müssen sie beispielsweise berücksichtigen, wenn Hunde nicht stören und auch nicht gefährlich sind. Ob eine Zustimmung zu Unrecht versagt worden ist, kann

der betroffene Wohnungseigentümer zudem gerichtlich überprüfen lassen (vergleiche Saarländisches OLG, a.a.O.), im Rahmen der Anfechtung des entsprechenden Beschlusses ist dann auch zu prüfen, ob das Ermessen durch die Wohnungseigentümer pflichtgemäß ausgeübt worden ist.

Der Beschluss ist auch nicht aufgrund des Zusatzes, nachdem bei Vermietung die jeweils gültige Fassung der Hausordnung als Bestandteil in dem Mietvertrag aufgenommen werden soll, unwirksam. Eine Auslegung dieser Regelung ergibt, dass in ihr kein Anspruch gegenüber den jeweilig vermietenden Eigentümern konstitutiv begründet werden soll, es sich vielmehr um eine entsprechende Aufforderung handelt. Nach herrschender Meinung sind Beschlüsse nämlich so auszulegen, dass keine rechtswidrigen Beschlüsse getroffen werden sollen. Nach § 14 Nr. 2 WEG sind Vermieter ohnehin verpflichtet, für die Durchsetzung der Hausordnung zu sorgen, kommen sie dieser Pflicht nicht nach, kann die Gemeinschaft sie im Klageweg dazu verpflichten (vgl. Jennißen, a.a.O., § 21 Rn. 54).

Der Anfechtungsgrund, dass es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, eine überhaupt nicht mehr bestehende Hausordnung abzuändern, gar nicht zu wissen, wie die aktuelle Hausordnung aussehe und welche Regelungen sie enthalte und so gewissermaßen im "Blindflug" Beschlüsse zu fassen, die in Kenntnis der wahren Hausordnung wahrscheinlich nicht so gefasst worden wären, erfolgte nicht innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S.2 WEG, so dass er hier nicht zu berücksichtigen ist. Dabei muss innerhalb der Begründungsfrist der wesentliche Kern des Grundes vorgetragen sein. Zum 02.10.2018 hatte die Klägerin lediglich zu der von ihr für aktuell gehaltenen Hausordnung vorgetragen.

Ein nach Ablauf der Klagebegründungsfrist nachgeschobener Anfechtungsgrund kann demgegenüber - entsprechend den der Klagebegründungsfrist zugrundeliegenden Regelungszwecken - bei der Sachentscheidung dann Berücksichtigung finden, sofern die Verspätung des Vorbringens unverschuldet ist und der Kläger rechtzeitig die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragt. Dies gilt für solche Anfechtungsgründe, die der Kläger vor Ablauf der Klagebegründungsfrist nicht kannte und auch nicht kennen konnte (vgl. Jennißen, a.a.O., § 46 Rn. 111). Hier kannte die Klägerin vor dem 04.10.2018 und musste auch nicht kennen, welche Hausordnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung beim Verwalter vorlag.

Der Umstand, dass in der Versammlung die Hausordnung offenbar nicht konkret besprochen ist, war der anwesenden Klägerin allerdings bekannt, auch ihr Ehemann hat im Termin mitgeteilt, dass kein Dokument vorgelegen oder konkret besprochen worden wäre. Die Klägerin war in der Versammlung anwesend und wusste also, dass keiner beim Verwalter verlangt hat, die Hausordnung einzusehen, und auch ansonsten offenbar der Inhalt der Hausordnung nicht konkret besprochen worden ist. Ansonsten wären die Differenzen bereits in der Versammlung aufgefallen. Insofern die Klage also darauf gestützt werden soll, dass eine Hausordnung gar nicht bekannt war oder besprochen worden ist, hätte die Klägerin diesen Anfechtungsgrund von vornherein vortragen müssen.

Sofern eine eventuell veraltete Version beim Verwalter vorlag und dies erst aufgrund der Klageerwiderung offenbar geworden ist, ist zum einen die Relevanz nicht ersichtlich, da eine solche Hausordnung in der Versammlung nicht eingesehen oder besprochen worden ist und sich insoweit nicht ausgewirkt hat. Zum anderen hat die Klägerin dies nicht innerhalb der Wiedereinsetzungsfrist von zwei Wochen geltend gemacht. Im Schriftsatz vom 18.10.2018 hat sie lediglich auf die eigene Hausordnung verwiesen und darauf, dass die Beklagten von einem falschen Sachverhalt ausgehen. Dieser Hinweis ist schon aufgrund der Zeitform lediglich dahingehend zu verstehen, dass damit die Richtigkeit der im Prozess vorgelegten Hausordnung der Beklagtenseite angezweifelt wird, ist aber nicht als eigener Anfechtungsgrund zu verstehen. Dass die Eigentümer in der Eigentümerversammlung von einem falschen Sachverhalt ausgegangen wären, ist diesem Hinweis nicht zu entnehmen, dies ist erstmals im Schriftsatz vom 29.11.2018 und damit zu spät vorgebracht. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwiefern eine eventuell veraltete Fassung der Hausordnung beim Verwalter eine Beschlussfassung beeinflusst haben könnte.

Im Übrigen ist die in der Eigentümerversammlung vom 02.08.2018 beschlossene Ergänzung der Hausordnung in keiner der beiden Fassungen der Hausordnung bereits enthalten und ergibt zu beiden Regelungen einen zusätzlichen Regelungsinhalt. Durch den Beschluss vom 22.08.2018 wurde auch nicht eine nicht mehr existierende Hausordnung geändert, sondern die „bestehende Hausordnung“ und damit die aktuelle, dies ergibt sich eindeutig aus dem Beschlusstext.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 2000 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Straße 101, 50939 Köln, 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 Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Dr. Wittmann