

Amtsgericht Konstanz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 14 WEG; 1004, 134, 138 BGB

- 1. Die Haltung eines Hundes in einer Eigentumswohnung kann bei typischen Verhaltensweisen nicht durch eine generelle Regelung des Verbotes einer Haustierhaltung in der Teilungserklärung wirksam untersagt werden.**
- 2. Die Wirksamkeit von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ist von Amts wegen zu prüfen.**
- 3. Auch wenn nicht das AGB-Recht Anwendung findet, so gilt trotzdem regelmäßig der Ausschluss der geltungserhaltenden Reduktion, soll heißen, dass es nicht genügt, dass nach jeder nächstliegenden Auffassung ein Streichel-Hund ein Haustier ist. Die Unbestimmtheit der Regelung macht sie insgesamt unwirksam.**
- 4. Zudem verstößt ein generelles Haustierverbot gegen den Kernbereich der Rechte eines Sondereigentümers bzw. gegen §§ 134, 138, 242 BGB und macht die Regelung ebenfalls nichtig.**

AG Konstanz, Urteil vom 10.02.2022; Az.: 4 C 397/21 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Es geht darum, ob die verklagten Wohnungseigentümer ihren Hund aus der Wohnung entfernen müssen.

Die Beklagten sind u.a. je hälftige Miteigentümer der Wohnung Nr. 2 der WEG. Diese liegt im zweiten OG und im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 1. Sie zogen Mitte 2019 von Berlin nach Konstanz. Ihre minderjährige Tochter wechselte im Herbst 2020 auf die weiterführende Schule und war von den Corona-Lockdowns betroffen.

Die Beklagten werden nun von der WEG verklagt.

Der Verwalter der WEG ist zugleich Alleineigentümer und Geschäftsführer der GmbH, die die absolute Stimmenmehrheit hat. Dies beruht darauf, dass es neben den insgesamt acht Wohnungen ein so genanntes Boardinghouse gibt, welches der GmbH gehört, die die Teilungserklärung als damalige Alleineigentümerin im Grundbuch eintragen ließ. Deren Miteigentumsanteile liegen bei fast 70 %, wobei sich das Stimmrecht gem. § 14 Z. 4 der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung von 2008 nach den Miteigentumsanteilen richtet (AS 37).

In § 6 Z. 5 der Gemeinschaftsordnung heißt es wörtlich (AS 32):

"Haustierhaltung ist - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen."

Den Gästen des Boardinghouse ist es verboten, Hunde und andere Haustiere mitzubringen.

Die Beklagten erwarben im Frühjahr 2021 als Welpen eine Flat Coated Retriever-Hündin (Kaufvertrag AS 41, der jedoch nur den Beklagten Z. 2 als Käufer nennt). Diese wird nun von den Beklagten und ihrer zehnjährigen Tochter in der Eigentumswohnung gehalten.

Bei der Eigentümerversammlung vom 30.04.2021 wurde unter TOP 6 die Ermächtigung der Verwaltung zum außergerichtlichen und gerichtlichen Vorgehen gegen die Hundehaltung beschlossen (AS 10).

Mit Schreiben vom 16.06.2021 (AS 44) wurden die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 17. 07.2021 vergeblich aufgefordert, den Hund aus der Wohnanlage zu entfernen.

Durch rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts Konstanz vom 28.10.2021 wurde die Anfechtungsklage der Beklagten zurückgewiesen (Az 4 C 226/21 WEG). Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass der angefochtene Beschluss nur auf die Wirksamkeit der Ermächtigung zu prüfen sei und diese bejaht, da eine Geltendmachung eines Anspruchs nicht offensichtlich aussichtslos sei.

Die Klägerin behauptet, dass mit dem Hund nicht nur der Nebeneingang benutzt werde. Der Hund verursache Lärm durch Bellen, Dreck und führe zu Geruchsbelästigungen, insbesondere wenn das Tier nass sei. Auch seien die allergenen Hundehaare nicht hinzunehmen. Es hätten sich schon Hotelgäste beschwert.

Die Klägerin bestreitet, dass die Tochter der Beklagten den Hund aus gesundheitlichen Gründen benötige und dessen Wegnahme das Kind mehr als andere Kinder beeinträchtige.

Die Klägerin ist der Meinung, dass die herrschende Meinung ein Tierhaltungsverbot in der Teilungserklärung für zulässig erachte und stellt auch auf eine BGH-Entscheidung vom 04.05.1995 zum Aktenzeichen V ZB 5/95 ab. Auch sei hier AGB-Recht nicht anwendbar.

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die schwarze Flat Coated Retriever-Hündin mit der Kennzeichnung GELB, Chipnummer 2...3, aus der im 2. OG und DG des Gebäudes 1 der Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zu entfernen.
2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Haltung und/oder Unterbringung der schwarzen Flat Coated Retriever-Hündin mit der Kennzeichnung GELB, Chipnummer 2...3, in der im 2. OG und DG des Gebäudes 1 der Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zu unterlassen.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten behaupten, dass ihre Tochter durch den Umzug und die zwei Schulwechsel sowie die Corona-Isolation einen Leidensdruck mit Angst und Depressionen sowie Symptome einer Computerspielsucht entwickelt habe. Der Hund sei daher nicht nur von einer Fachärztin für Psychotherapie als Therapiehund empfohlen worden. Er habe auch tatsächlich dazu geführt, dass es der Tochter nun wieder viel besser gehe. Würde ihr das Tier weggenommen, sei ein gravierender Rückschritt der psychischen Gesundheit des Kindes die Folge. Auch wird konkret beschrieben, wie vorsichtig man mit dem Tier umgehe, damit die Gemeinschaftsflächen der WEG nicht in Mitleidenschaft gezogen würden. Eine konkrete Belästigung ginge von dem Tier nicht aus. Die Beklagten sind der Meinung, dass das Tierhalteverbot in der Gemeinschaftsordnung gegen Treu und Glauben verstoße, auf jeden Fall hier dessen konkrete Durchsetzung. In einer BGH-Entscheidung sei zum Mietrecht ausgeführt worden, dass eine entsprechende Klausel gegen das AGB-Recht verstoße. Auch wird die Majorisierung des Mehrheitseigentümers, der gleichzeitig Verwalter sei, angegriffen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet. Es besteht keine Anspruchsgrundlage bzgl. der Untersagung der Hundehaltung.

Da auch die Klägerin keine Verhaltensweisen bezüglich des streitgegenständlichen Hundes behauptet, die über ein "normales Hundeverhalten" hinausgeht, kann sie die Entfernung des Hundes aus der WEG-Wohnung und eine Unterlassung künftiger Hundehaltung nur aus § 6 Nr. 5 der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung i.V.m. § 1004 BGB herleiten.

Die einschlägige Regelung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch unwirksam.

Die Wirksamkeit von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ist von Amts wegen zu prüfen (beck-online GK, Stand 01.12.2020, § 10 WEG, 192, Staudinger Kommentar zum BGB, Stand 2018, § 10, 136 u. 210 WEG).

Hiernach ist die Regelung in der Gemeinschaftsordnung unwirksam, weil sie zu unbestimmt ist. Da es sich hierbei keine AGB-Bestimmung handelt, ist jedoch § 307 BGB weder direkt noch entsprechend anwendbar (BGHZ 227, 289).

Hinsichtlich der Auslegung der Gemeinschaftsordnung gelten die für Grundbucheklärungen maßgeblichen Grundsätze (Staudinger, § 10, 123). Das Gericht hat hierbei selbstständig auszulegen, wobei maßgebend Wortlaut und Sinn

sind, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt (BGH NJW 2018, 41, OLG Karlsruhe NJW-RR 1987, 651, Staudinger § 10, 124).

Dies führt hier dazu, dass ein eindeutiger Inhalt, was Haustierhaltung ist, nicht zu finden ist. Die Regelung bleibt unbestimmt, d.h. nicht klar und eindeutig und das Verbot ist unwirksam (BGH ZMR 2017, 412, Jennißen, WEG, 7. Auflage, § 10, 14, Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 10, 132). Bei der Suche nach der Bedeutung des Wortes "Haustierhaltung" wurde wie folgt reflektiert:

-§ 833 S. 2 BGB, wonach Haustiere Nutztiere sind, spielt keine Rolle. Dies ist ein althergebrachtes Verständnis und wohl nur Juristen wissen von dieser speziellen Einordnung. Sie ist daher nicht naheliegend.

-Gleiches gilt für die Tiere, die nach tierschutzrechtlichen Bestimmungen in einer Wohnung (artgerecht) gehalten werden dürfen. Was darunter fällt, ist den meisten Menschen wohl unbekannt.

-Es ist vom Sprachgebrauch naheliegend, dass alle Tiere, die jemand bewusst in seiner Wohnung aufgenommen hat, Haustiere sind. Noch weiter geht die Definition in Wikipedia, wonach Haustiere Tierarten sind, die durch Domestikation aus Wildtierarten hervorgegangen sind. So musste sich die Rechtsprechung schon mit der Haltung von Ratten, Mäusen, Schlangen oder Schweinen auseinandersetzen (s. Rechtsprechungsnachweise bei Bärmann, § 21, 91). Der zuständige Richter hatte auch schon einen Fall, wo eine Mieterin Laufhühner in ihrer Wohnung hielt.

-Auch ist naheliegend, dass in Terrarien gehaltene Tiere wie giftige Skorpione oder Vogelspinnen noch Haustiere sind, da sie ein Hobby ihres Eigentümers sein können.

-In einem Aquarium gehaltene Fische sind für den einen noch Haustiere und für den anderen nicht.

-Es kann ebenfalls als naheliegend angesehen werden, dass Haustiere nur diejenigen Lebewesen sind, die ein Fell haben, so dass der Mensch sie streicheln will und kann. Dies sind die "klassischen" Haustiere.

Keinesfalls war für die Auslegung ein gerichtliches Gutachten einzuholen, bei dem erforscht wird, welches Verständnis in Deutschland überwiegt. Allein ein solcher Ansatz zeigt, dass nichts eindeutig nächstliegend ist, wenn erst ein Gutachten eingeholt werden muss.

Gewiss besteht Einigkeit, dass nicht bissige und ungefährliche Hunde wie jener der Beklagten, unter den gängigen Haustierbegriff fallen. Dies hilft der Klägerin jedoch nicht. Auch wenn nicht das AGB-Recht Anwendung findet, so gilt trotzdem regelmäßig der Ausschluss der geltungserhaltenden Reduktion (Staudinger § 10, 127), soll heißen, dass es nicht genügt, dass nach jeder nächstliegenden Auffassung ein Streichel-Hund ein Haustier ist. Die Unbestimmtheit der Regelung macht sie insgesamt unwirksam (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 10, 64).

Zudem verstößt ein generelles Haustierverbot gegen den Kernbereich der Rechte eines Sondereigentümers bzw. gegen §§ 134, 138, 242 BGB und macht die Regelung ebenfalls nichtig. Es wird hier das Gesamtpaket der bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zitiert zusammen mit dem vom WEG-Senat des BGH gefundenen dinglichen Kernbereich (NJW 1994, 3231). Nicht nur, dass in der Kommentierung dies nicht immer stringent auseinandergehalten wird (Jennißen, § 13, 47), tatsächlich kann auch die Problematik einheitlich abgehandelt werden (so verstanden BeckOK WEG, 47. Edition, § 10, 124-126).

Hierbei hilft der Klägerseite nicht eine BGH-Entscheidung zu einem unangefochtenen Mehrheitsbeschluss hinsichtlich des generellen Verbotes der Hundehaltung (BGHZ 129, 329). Diese wird allseits zitiert und dann unter Umständen auch noch auf die Haustierhaltung verallgemeinert (so z.B. Bärmann § 10, 102).

Auch wenn die genannte Entscheidung sich mit einem unangefochtenen Mehrheitsbeschluss auseinandersetzt, hier es jedoch um die Gemeinschaftsordnung geht, kann sie insoweit Berücksichtigung finden, als in beiden Fällen die Nichtigkeit das Ergebnis ist, wenn der dingliche Kernbereich betroffen ist oder §§ 134, 138 BGB greifen.

An der Entscheidung überzeugt nicht, dass mit einer "doppelten Mehrheit" ein Eingriff in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums verneint wird.

So wird ausgeführt, dass in der überwiegenden Zahl von Wohnungen keine Hunde gehalten werden. Dies ist kein Argument. Es überzeugt dann noch viel weniger, wenn nicht auf Hunde abgestellt wird, sondern auf die viel größere Gruppe der Haustiere. Es kann nicht sein, dass allein die Menge entscheidet, das heißt, sollten in mehr als der Hälfte der Haushalte in Deutschland Haustiere gehalten werden, kann dann der dingliche Kernbereich berührt sein? Das Mehrheitsargument wird z.B. dann ad absurdum geführt, wenn die Nutzung von Taschenfederkernmattressen oder Kupfergeschirr verboten wird und dies deshalb unbedenklich wäre, weil weniger als die Hälfte der Menschen diese Gegenstände hat. Gefährlich würde es, wenn damit das Wohnen von Familien oder Alleinerziehenden mit Kindern in einem normalen Wohnhaus (nicht einer Seniorenwohnanlage) verboten würde.

Das zweite Mehrheitsargument ist, dass die ganz herrschende Meinung in Literatur und Rechtsprechung das Verbot der Hundehaltung für zulässig erachtet. Auch dies ist kein Argument und das Gegenteil einer rechtlichen Auseinandersetzung.

Erst später wird in der Entscheidung ausgeführt, dass es nicht sittenwidrig nach § 138 Abs. 1 BGB ist, die generelle Hundehaltung zu verbieten. Hierbei wird erstmals ein sachlicher Grund genannt, nämlich, dass mit der Hundehaltung im Regelfall Beeinträchtigungen einhergehen, wie Verschmutzung der Gemeinschaftsanlagen und Lärmbelästigung. Stellt sich die Frage, ob bei Hunden, die weder die Wohnung verlassen noch bellen, ein Verbot sittenwidrig wäre. Oder weitergedacht, ist der Kernbereich doch verletzt bzw. sind §§ 134, 138, 242 BGB einschlägig, wenn ohne jeden sachlichen Grund in die Berechtigung eines Wohnungseigentümers eingegriffen wird, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, soweit nicht andere Eigentümer über das hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigt werden, §§ 13 Abs. 1 S. 1, 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG?

Dies ist zu bejahen. Es gibt viele Haustiere, von denen schlicht keine Beeinträchtigung übriger Wohnungseigentümer ausgehen kann, seien es Hauskatzen, Meerschweinchen, Kaninchen, Fische, Schildkröten oder allenfalls leise zwitschernde Käfigvögel (s OLG Saarbrücken, NJW 2007, 779 mit Rechtsprechungsnachweisen, Ermann, BGB/WEG, 16. Auflage, § 10,13, juris-PK-BGB, 9. Auflage, § 21, 240 WEG, offengelassen vom LG Karlsruhe, ZWE 2014, 173). Das überzeugende Argument ist hierbei die Willkürlichkeit, d.h. das Fehlen eines sachlichen Grundes, dessen es bedarf, um die freie Entfaltung der Persönlichkeit einzuschränken (Jennißen, § 23, 215).

Schließlich kann auch der Einschub in § 6 Nr. 5 der Gemeinschaftsordnung das Verbot nicht retten, wo auf die gesetzlichen Vorschriften verwiesen wird. Entweder ist die Regelung so zu verstehen, dass sie eine Selbstverständlichkeit ist und somit überflüssig. Oder sie wird im Hinblick auf die auch anwendbaren §§ 134, 138, 242 BGB so verstanden, dass die Verletzung dieser Vorschriften zur Unwirksamkeit des Verbotes in der Gemeinschaftsordnung führt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 709 S. 2 ZPO.