

# **Amtsgericht Oldenburg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 15, 24, WEG

- 1. Die auf einer seit Jahrzehnten bestehenden und niemals gerügten fehlerhaften Rechtsauffassung beruhende Nichteinladung einiger Stimmberechtigten führt jedoch nicht zu einer Nichtigkeit des Beschlusses.**
- 2. Sie begründet auch keine Anfechtbarkeit des Beschlusses, wenn das Gericht ist davon überzeugt, dass sich dieser Mangel nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.**
- 3. Den Wohnungseigentümern steht auch die Beschlusskompetenz zu, ein Hundeverbot für Feriengäste als Gebrauchsregelung im Wege eines Mehrheitsbeschlusses zu fassen. Eine Vereinbarung bedarf es lediglich für ein vollständiges Tierhaltungsverbot oder eine unbegrenzte Tierhaltungserlaubnis.**
- 4. Eine Differenzierung zwischen Dauernutzern der Wohnungen und Feriengästen ist sachlich gerechtfertigt. Es ist gerichtsbekannt, dass Feriengäste sich eher häufiger nicht an die bestehenden Hausregeln halten und damit Störungen verursachen, als Dauernutzer der Wohnungen.**

AG Oldenburg, Urteil vom 07.11.2022; Az.: 16 C 14/22

#### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Gültigkeit eines WEG Beschlusses über das Verbot von Vermietung von Ferienwohnungen an Gäste mit Hund.

Die Kläger sind Wohnungseigentümer in der beklagten WEG.

Die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander sind geregelt in der Teilungserklärung (Anlage K2 - Blatt 28 der Akte). In der Teilungserklärung findet sich keine Regelung zur Hundehaltung.

Nach der Hausordnung (Anlage K3 - Blatt 43 der Akte) sind Hunde in der Wohnanlage anzuleinen.

Von den 73 Wohnungen der WEG werden ca. 40 Wohnungen regelmäßig an Feriengäste vermietet. 15 Wohnungen werden explizit an Gäste mit Hund vermietet.

Die Kläger sehen in der Möglichkeit, die Wohnungen an Feriengäste mit Hund zu vermieten, eine gute Möglichkeit gerade außerhalb der Hauptsaison eine bessere Auslastung der Wohnung erzielen. Unter ihren Stammkunden befinden sich viele Gäste mit Hund.

Es kam zu Beschwerden über angeblich durch Hundehaltung im Objekt verursachte Störungen.

So wurde in der Eigentümerversammlung vom 11.09.2021 berichtet, die Hausmeister hätten im Fahrstuhl und im Eingangsbereich Pfützen vorgefunden, mutmaßlich verursacht durch urinieren Hunde.

Auf der Eigentümerversammlung 2021 wurde ein Meinungsbild der Wohnungseigentümer für ein Vermietungsverbot an Feriengäste mit Hund eingeholt. Zu diesem Zeitpunkt sprach sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit 46 Ja-Stimmen bei keiner Nein-Stimme und 7 Enthaltungen für ein Hundeverbot aus.

Die Kläger bestreiten, dass von den im Objekt gehaltenen Hunden überhaupt Störungen ausgehen.

Die Kläger sehen in dem Beschluss einen willkürlichen erheblichen Eingriff in ihr Recht auf effektive und gewinnbringende Vermietung ihres Eigentums. Sie befürchten eine deutlich schlechtere Auslastung der Ferienwohnung und geringere Einnahmen sowie steuerliche Nachteile. Sie befürchten außerdem eine Wertminderung ihrer Wohnungen.

Die Kläger gehen davon aus, dass der WEG die Beschlusskompetenz fehlt.

Sie erhalten den Beschluss für ungeeignet, den gewünschten Zweck zu erreichen, da Hundehaltung durch Eigentümer weiterhin zulässig bleibt. Diese Unterscheidung bewerten die Kläger als willkürlich.

Die Kläger rügen außerdem, der Beschluss sei inhaltlich unbestimmt und widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Kläger rügen außerdem einen Mangel bei der Abstimmung und Auszählung der Stimmen. Nach der Teilungserklärung hat jede Wohnung bzw. Teileigentumseinheiten eine Stimme.

Die Verwaltung ging aufgrund eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Rechtsirrtums bei der Einladung und Abstimmung davon aus, dass nur 73 stimmberechtigte Einheiten vorhanden sind.

Es bestehen nach der Teilungserklärung 72 Wohnungserbbaurechte und 27 Teilerbbaurechte. 16 dieser Teilerbbaurechte (Garagen) befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Das sogenannte Heizkraftwerk steht im ideellen Miteigentum aller Eigentümer.

Weitere 7 Teilerbbaurechte (Garagen) stehen im Sondereigentum von Wohnungseigentümern der WEG. Die Eigentümer dieser Einheiten wurden nur als Wohnungseigentümer, nicht aber als Eigentümer der Garagen zur Wohnungseigentümerversammlung eingeladen. Es wurde ihnen kein Stimmrecht für die Garagen zugestanden. Auch dem Teilerbbaurecht "Restaurant" wurde kein Stimmrechte zugeordnet. Dies ist auf der Eigentümerversammlung nicht gerügt worden.

Das Teilerbbaurecht "Hotel" war auf der Wohnungseigentümerversammlung vertreten und hat sein Stimmrecht ausgeübt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 23.04.2022 wurde unter TOP 16 der angegriffene Beschluss gefasst.

Die Wohnungseigentümer haben mit 39 Ja-Stimmen bei 13 Nein-Stimmen und 9 Enthaltungen beschlossen, dass sich ab dem 01.01.2023 keine Gäste mit Hunden in der Appartementanlage aufhalten dürfen. Dies beinhaltet auch ein Verbot zur Vermietung an Gäste mit Hund.

Auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlage K1 - Blatt 5 fortfolgende der Akte) wird wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen.

Die Kläger beantragen,

den in der Eigentümerversammlung am 23.04.2022 unter dem Tagesordnungspunkt 16 gefassten Beschluss (Verbot für die Vermietung an Feriengäste mit Hund) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten gehen davon aus, dass sich der Fehler im Hinblick auf die Stimmrechte nicht ausgewirkt hat. Die Garageneigentümer waren auf der Versammlung anwesend und haben sich an der Sachdiskussion beteiligt. Nur das Stimmrecht für das "Restaurant" sei nicht vertreten gewesen, wobei davon auszugehen sei, dass das "Restaurant" keinerlei Interesse an einer Vermietung der Wohnungen an Feriengäste habe. Auch wenn man all diese Stimmen als Nein-Stimmen hinzurechnen würde, verbliebe es beim gleichen Beschlussergebnis.

Die Beklagten gehen ferner davon aus, dass es sich bei dem Beschluss um eine zulässige Gebrauchsregelung handelt. Die Wohnungseigentümer hätten das ihnen zustehende sehr weite Ermessen nicht überschritten.

Die Beklagten behaupten, im Vorfeld seien vermehrt "Hinterlassenschaften" von Hunden, die mit ihren Hundehaltern die vermieteten Apartments nutzten, aufgetreten. Der Leinenzwang sei nicht ausreichend gewesen, dies zu verhindern.

Der Beschluss sei auch nicht willkürlich, da sich Urlaubsgäste eher diszipliniert verhalten und die Hinterlassenschaften ihrer Hunde nicht beseitigen, als ständige Nutzer der Wohnanlage.

In den weiteren Einzelheiten des Sach- und Rechtsvortrag der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung ergänzen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

Der Beschluss zu TOP 16 der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.04.2022 ist nicht für ungültig zu erklären.

Zwar wurde fehlerhaft über den Beschluss abgestimmt. Es wurden nicht alle stimmberechtigten Eigentümer von Teilerbbaurechten zur Eigentümerversammlung eingeladen. Entsprechend wurden auch nicht alle Stimmrechte bei der Beschlussfassung berücksichtigt.

Die auf einer seit Jahrzehnten bestehenden und niemals gerügten fehlerhaften Rechtsauffassung beruhende Nichteinladung einiger Stimmberechtigten führt jedoch nicht zu einer Nichtigkeit des Beschlusses.

Sie begründet auch keine Anfechtbarkeit des Beschlusses. Denn das Gericht ist davon überzeugt, dass sich dieser Mangel nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

Den im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagen ist kein eigenes Stimmrecht zugeordnet.

Das Heizkraftwerk war ebenfalls nicht mit einem Stimmrecht zu berücksichtigen. Das Heizkraftwerk steht im ideellen Miteigentum aller Erbbauberechtigten. Diese können ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Da bereits die anwesenden Eigentümer offenbar nicht einheitlich abstimmen wollten, ist eine einheitliche Ausübung des Stimmrechts für das Heizkraftwerk nicht möglich. Ob noch weitere

Personen Eigentümer dieser Einheit sind, ist daher unerheblich. Das Stimmrecht ist daher nicht zu berücksichtigen.

Soweit die Eigentümer der 7 im Sondereigentum stehenden Garagen und des "Restaurants" nicht eingeladen und mit einem Stimmrecht berücksichtigt wurden, ist dies unschädlich.

Die Eigentümer der Garagen waren als Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung geladen und haben sich an der Diskussion und Abstimmung beteiligt.

Die Eigentümer der Einheit "Restaurant" waren zwar nicht eingeladen und konnten sich somit auch nicht an der Diskussion beteiligen. Es ist aber auch nicht dargelegt, dass die Eigentümer des Restaurants überhaupt gegen den gefassten Beschluss hätten stimmen wollen und mit welchen Argumenten sie sich an der Diskussion hätten beteiligen wollen. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer des Restaurants das Meinungsbild auf der Eigentümerversammlung zu Gunsten der klägerischen Position beeinflusst hätten, wenn sie eingeladen worden wären. Es kann nicht zu Gunsten der Kläger angenommen werden, dass ein Dritter Argumente vorgebracht hätte, die die Position der Kläger stützt und zu einem für die Kläger positiven Ergebnis geführt hätte, wenn bereits die von den Klägern tatsächlich vorgebrachten Argumente dieses Ergebnis nicht herbeiführen konnten.

Selbst wenn man alle fehlerhaft nicht berücksichtigten Stimmrechte als Nein-Stimmen berücksichtigen würde, ergäbe sich weiterhin eine Mehrheit für den Beschlussantrag.

Den Wohnungseigentümern steht auch die Beschlusskompetenz zu, das Hundeverbot als Gebrauchsregelung im Wege eines Mehrheitsbeschlusses zu fassen. Eine Vereinbarung bedarf es lediglich für ein vollständiges Tierhaltungsverbot oder eine unbegrenzte Tierhaltungserlaubnis.

Der Beschluss widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Den Wohnungseigentümern steht im Hinblick auf die Ausgestaltung der Regelungen zur Tierhaltung innerhalb der Wohnanlage ein weites Ermessen zu. Dieses Ermessen haben die Wohnungseigentümer nicht überschritten.

Der Beschluss war durch die vorgeschaltete Sachdiskussion ausreichend vorbereitet. Die Eigentümer hatten vor der Abstimmung die Gelegenheit, alle wichtigen Argumente auszutauschen.

Es kommt auch nicht darauf an, wie viele Störungen durch die Hunde von Feriengästen in der Vergangenheit tatsächlich erfolgt sind. Dies ist zwischen den Eigentümern offenbar streitig. Eine Klärung dieser Frage vor der Abstimmung war nicht erforderlich. Aus welchen Gründen die einzelnen Eigentümer für oder gegen den Beschluss gestimmt haben, ist unerheblich.

Jedenfalls liegt die beschlossene Einschränkung der Hundehaltung innerhalb des den Eigentümern zustehenden Ermessens.

Die Maßnahme ist geeignet, Störungen durch Hunde zu verhindern.

Das Verbot stellt eine zulässige Gebrauchsregelung und damit auch keinen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsrechte der vermietenden Eigentümer dar.

Die Regelung stellt auch keine willkürliche Ungleichbehandlung dar.

Eine Differenzierung zwischen Dauernutzern der Wohnungen und Feriengästen ist sachlich gerechtfertigt. Es ist gerichtsbekannt, dass Feriengäste sich eher häufiger nicht an die bestehenden Hausregeln halten und damit Störungen verursachen, als Dauernutzer der Wohnungen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.