

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 13, 14, 16 WEG

- 1. Durch Zweitbeschlusses kann auch ein vereinbarungseretzender Beschluss über ein generelles Tierhaltungsverbot aufgehoben werden und durch bloße Einschränkungen bei der Tierhaltung (hier: kein freies Herumlaufenlassen; kein Betreten fremder Flächen) ersetzt werden.**
- 2. Eine streitige lebensbedrohliche Tierhaar-Allergie eines Wohnungseigentümers zwingt nicht zum Erlass eines generellen Tier- oder Felltierhaltungsverbots.**
- 3. Angesichts des eher generalisierenden Ansatzes der WEG-Hausordnung kommt die Berücksichtigung jeder individuellen Besonderheit bzw. jeder individuellen Empfindlichkeit oder Unempfindlichkeit nicht in Betracht.**
- 4. Es ist dem (angeblich) hochallergischen Sondereigentümer in der Regel zumutbar, aus der Betroffenheit eigener Rechte in individuellen, risikoreichen Prozessen die betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch zu nehmen. Denn umgekehrt würde die gänzliche Ablehnung des Beschlussantrags auf Lockerung des Tierhaltungsverbots die Gemeinschaft einem erheblichen Prozessrisiko aussetzen.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 05.12.2023, Az.: 11 S 126/22

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Überlingen vom 10.10.2022, Az. 4 C 24/21 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Überlingen ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für beide Instanzen auf 20.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Kläger, Wohnungseigentümer in der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, begehren im Wege der Beschlussanfechtungsklage im Wesentlichen die Ungültigerklärung eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung vom 13.8.2021, wonach das bisherige generelle Tierhaltungsverbot in der Hausordnung aufgehoben und ersetzt wurde. Daneben haben sie zwei Geschäftsordnungsbeschlüsse mit angefochten.

Durch Beschluss vom 3.5.2004 hatte die Wohnungseigentümergeinschaft eine Hausordnung beschlossen, welche unter 6. folgende Regelung enthielt: „Die Tierhaltung ist nicht gestattet.“

In der Wohnungseigentümersammlung vom 13.8.2021 wurden mehrheitlich folgende Beschlüsse gefasst:

...

TOP 15:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und beauftragt die Verwaltung mit der Änderung der Hausordnung (Fassung vom 28.4.2004) unter Ziffer 6 wie folgt: Die Haltung von Haustieren ist nicht generell verboten, allerdings ist jeder Wohnungseigentümer in demjenigen Fall, dass er Haustiere hält, verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie in den Außenanlagen, im Haus sowie in der Tiefgarage nicht frei herumlaufen sowie die im Sondernutzungsrecht stehenden Anteile, sämtliches Sondereigentum, Wohnungen und Gartenanteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. Die geänderte Hausordnung ist mit Beschlussverkündung anerkannt und gültig. Gemäß Geschäftsordnungsbeschluss wird mit einfacher Mehrheit abgestimmt.

...

Die Kläger haben in erster Instanz behauptet,

die Klägerin zu 1. sei hoch allergisch gegen Allergene von Felltieren, was für sie aufgrund von Vorerkrankungen lebensbedrohlich sei. Die Kläger hätten im Vertrauen auf den Fortbestand des absoluten Tierhalteverbots in der bisherigen Hausordnung ihre Eigentumswohnung erworben. Für die Klägerin komme es nicht einmal in Frage, dass Felltiere wie Hunde und Katzen ausschließlich in den Wohnungen gehalten würden, weil es für eine allergische Reaktion bei ihr ausreichend sei, dass Personen mit tierallergenkontaminierter Kleidung durch das Treppenhaus gingen.

Die Kläger haben in erster Instanz beantragt:

1. ...

2. Der in der Wohnungseigentümersammlung der Beklagten am Freitag, den 13.8.2021 zu TOP 15 der Tagesordnung gefasste Beschluss:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und beauftragt die Verwaltung mit der Änderung der Hausordnung (Fassung vom 28.04.2004) unter Ziffer 6 wie folgt: Die Haltung von Haustieren ist nicht generell verboten, allerdings ist jeder

Wohnungseigentümer in demjenigen Fall, dass er Haustiere hält, verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie in den Außenanlagen, im Haus sowie in der Tiefgarage nicht frei herumlaufen sowie die im Sondernutzungsrecht stehenden Anteile, sämtliches Sondereigentum, Wohnungen und Gartenanteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. Die geänderte Hausordnung ist mit Beschlussverkündung anerkannt und gültig. Gemäß Geschäftsordnungsbeschluss wird mit einfacher Mehrheit abgestimmt“

wird für ungültig erklärt.

3. ...

Die Beklagte hat in erster Instanz beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat in erster Instanz die von den Klägern vorgetragene gesundheitlichen Auswirkungen der Tierhaltung im Haus für die Klägerin zu 1 sowie die Tatsache bestritten, dass das generelle Tierhaltungsverbot für die Kläger kaufentscheidend gewesen sei. Mit der nunmehr geänderten Hausordnung habe man zwar die Tierhaltung gestattet, aber zugleich sichergestellt, dass die Klägerin zu 1. nicht mehr belastet wird, als dies ohnehin im öffentlichen Raum unvermeidbar wäre.

Die Klage hatte in erster Instanz keinen Erfolg. Zur Begründung des klagabweisenden Urteils führt das Amtsgericht aus, die Änderung der Hausordnung könne mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die ebenfalls angefochtenen Geschäftsordnungsbeschlüsse hätten keinen eigenen Regelungsgehalt und widersprächen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf Aufrechterhaltung des absoluten Tierhaltungsverbots, auch nicht auf ein Verbot der Haltung von Hunden und Katzen oder anderen Felltieren. Der nunmehr gefasste Beschluss, die Tierhaltung mit der Einschränkung zu erlauben, dass die Tiere nicht frei herumlaufen dürften, entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Selbst ein Verbot, Felltiere im Haus zu halten, wäre kein geeignetes Mittel, um der Klägerin zu 1 mit ihrer nachvollziehbaren und sehr bedauernswerten Erkrankung nachhaltig zu helfen. Nach eigenem Vortrag der Kläger helfe es der Klägerin nicht, wenn die Haltung von Felltieren auf die Wohnungen beschränkt bliebe, da selbst das Passieren des Treppenhauses mit tierallergenkontaminierter Kleidung heftige allergische Reaktionen bei ihr auslöse. Selbst das Betreten des Hauses durch Besucher, welche Katzen oder Hunde halten, würde für die Klägerin zu 1 ein Problem darstellen. Um dem Anliegen der Klägerin gerecht zu werden, müssten dann Eingangskontrollen durchgeführt werden, um nur Personen den Zugang zum Haus zu gewähren, welche nicht in Kontakt mit Felltieren waren. Dass dies keine praktikable Lösung darstelle, liege auf der Hand. Hinzu komme, dass die formularmäßige Übertragung der Geltung der bisherigen Hausordnung auf Mietverhältnisse, wie es dort verlangt sei, jedenfalls insofern nicht wirksam sei, als es ein generelles Halten von Haustieren betreffe. Ein Mieter wäre demnach nicht an das bisherige Tierhalteverbot in der Hausordnung gebunden (BGH NJW 1993, 1061). Die neue, nunmehr beschlossene Regelung, wonach die Tierhaltung zwar erlaubt sei, aber das freie Herumlaufen der Tiere untersagt, stelle die Klägerin im Gegensatz zur bisherigen Regelung daher eher besser. Nicht mehr relevant sei deshalb die Frage, inwieweit die Kläger Vertrauensschutz auf die Beibehaltung der bisherigen Hausordnungsregelung bezüglich des Tierhalteverbots haben dürften, was für sie nach eigenen, bestrittenen Angaben kaufentscheidend gewesen sei. Gegen einen solchen Vertrauensschutz spreche nicht nur die generelle Abänderlichkeit von Hausordnungen durch Beschlüsse, sofern sie nicht auf (eingetragenen) Vereinbarungen beruhen. Vielmehr sei zu berücksichtigen, dass die bisherige, 2004 beschlossene Regelung zwar ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen habe, aber ausschließlich deshalb wirksam

geworden sei, weil sie damals nicht angefochten worden sei (BGH NJW 1995, 2036). Dass die Wohnungseigentümer die damalige, an sich unzulässige Regelung durch Beschluss nunmehr durch eine rechtskonforme Regelung ersetzt hätten, könne daher keinen Umstand darstellen, auf dessen Nichteintreten die Kläger sich hätten verlassen dürfen.

Die Kläger wenden sich mit ihrer Berufung vollumfänglich gegen das amtsgerichtliche Urteil. Die Parteien ergänzen und vertiefen in zweiter Instanz ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Die Klägerin beantragt in zweiter Instanz (in der Sache wie in der ersten Instanz)...

Die Beklagte verteidigt das amtsgerichtliche Urteil und beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Wegen des weiteren Vorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung der Kläger ist nicht begründet.

1.

Hinsichtlich der beiden angefochtenen Geschäftsordnungsbeschlüsse (bzgl. des Abstimmungsquorums) ist die Klage bereits unzulässig und deshalb bleibt die Berufung gegen das auch insoweit abweisende Urteil ohne Erfolg.

Insoweit fehlt das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage. Denn Geschäftsordnungsbeschlüsse sind nicht selbstständig anfechtbar (BayObLG, Beschluss vom 16.05.2002 - 2Z BR 32/02; Herrmann in: BeckOGK WEG, Stand 01.06.2022, § 24 Rn. 256; Bartholome in: BeckOK WEG, Stand 30.09.2022, § 24 Rn. 221). Sie werden regelmäßig mit Beendigung der Versammlung von selbst gegenstandslos. Ist die darin getroffene Regelung rechtswidrig, so kann sie, wenn sich der Fehler auswirkt, bei rechtzeitiger Anfechtung zur Ungültigkeit sonstiger in der Versammlung gefasster Beschlüsse führen (was konkret zu verneinen ist: s.u.). Eine selbstständige Anfechtung ist jedoch, da die Ungültigerklärung des Geschäftsordnungsbeschlusses rechtlich wirkungslos bliebe, unzulässig. Anders wäre dies nur, wenn sich der Beschluss über die gegenwärtige Versammlung hinaus auch auf künftige Versammlungen beziehen würde (BayObLG, Beschluss vom 16.05.2002 - 2Z BR 32/02). Letzteres ist hier aber nicht ersichtlich.

2.

Die Beschlussanfechtungsklage gegen TOP15 (Änderung der Hausordnung zur Frage der Haustierhaltung) wurde in erster Instanz zu Recht als unbegründet abgewiesen. Die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts sollen insoweit lediglich wie folgt ergänzt werden:

a.

In formeller Hinsicht begegnet die Beschlussfassung keinen Bedenken.

aa.

Die gemäß § 25 Abs. 1 WEG n.F. erforderliche einfache Stimmenmehrheit war erreicht. Denn für die beschlossene Änderung der Hausordnung wurden von 742,58 der 1.000 Miteigentumsanteilen Ja-Stimmen abgegeben.

Anders als die Berufung meint, ist die Regelung in § 11 der Teilungserklärung vom 27.04.1992 nicht einschlägig. Danach kann – wenn das Gesetz Einstimmigkeit nicht zwingend vorschreibt – die Teilungserklärung nur mit einer Dreiviertelmehrheit (750/1000 aller tatsächlich vorhandenen Stimmen) geändert werden.

(1)

Keineswegs kann § 2 Abs. 2 S. 2 der Teilungserklärung, der sich mit der Einwilligung des Verwalters zur Änderung der Nutzungsart einer Wohnung befasst (“Diese Einwilligung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden, insbesondere wenn die beabsichtigte Nutzung der von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Hausordnung widerspricht“) so verstanden werden, dass damit die in Bezug genommene Hausordnung Bestandteil der Teilungserklärung wurde und damit Vereinbarungscharakter hat. Zum Zeitpunkt der Fassung der Teilungserklärung im Jahr 1992 gab es die aus dem Jahr 2004 stammende Hausordnung, deren Fortbestand die Kläger als „vereinbart“ ansehen, noch nicht einmal. Diese Hausordnung wurde auch nicht Bestandteil der Grundakten. Die Teilungserklärung nimmt vielmehr eine dynamische Verweisung auf einen Text außerhalb ihrer selbst vor. Dadurch allein wird das Ziel der Verweisung aber nicht Inhalt der Teilungserklärung und bekommt auch nicht die Qualität einer Vereinbarung.

(2)

Soweit die Hausordnung 2004 von Klägerseite als „vereinbarungseretzender Beschluss“ angesehen wird, hat dies im vorliegenden Zusammenhang keine entscheidende Bedeutung. Insbesondere führt eine solche Betrachtung nicht dazu, dass diese Hausordnung nur noch durch eine Vereinbarung abgeändert werden kann.

Namentlich kann die Frage dahinstehen, ob ein generelles Tierhaltungsverbot (wie in der Hausordnung 2004 geregelt) den zugrundeliegenden Beschluss anfechtbar oder nichtig macht. In dem erstgenannten Fall wird der Beschluss bestandskräftig, wenn er nicht innerhalb der gesetzlichen Frist angefochten wird. Der BGH (BGHZ 129, 329 = NJW 1995, 2036) hat dies in der Entscheidung vom 4. 5. 1995 bejaht. Ein Beschluss über das generelle Verbot der Hundehaltung habe „vereinbarungseretzenden Charakter“ und binde alle Wohnungseigentümer. In einer späteren Entscheidung hat der BGH (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 = NZM 2000, 1184 – „Zitterbeschluss“) allerdings ausgeführt, dass ein vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nicht nur anfechtbar, sondern nichtig ist. Nach verbreiteter, aber umstrittener Meinung ist allerdings zu unterscheiden: Nichtig sind Mehrheitsbeschlüsse über einen Gegenstand, den die Wohnungseigentümer nur durch Vereinbarung regeln können. Über den ordnungsgemäßen Gebrauch des Eigentums - und damit über die Tierhaltung - können die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden. Werden die zulässigen Grenzen der Gebrauchsregelung überschritten, so ist der Beschluss nur anfechtbar (Nachweise bei Blank, Tierhaltung in Eigentums- und Mietwohnungen, NJW 2007, 729, 731).

Jedenfalls kann ein unangefochten gebliebener und bisher als bestandskräftig angesehener Eigentümerbeschluss, der die Gemeinschaftsordnung geändert hat (sog. Zitterbeschluss), durch einfachen Mehrheitsbeschluss wieder aufgehoben werden (OLG Stuttgart, Beschluss vom 9. 2. 2001 - 8 W 54/98, FGPrax 2001, 134; OLG Karlsruhe, Beschl. v. 31. 5. 2000 - 11 Wx 96/99 - OLG 2000, 350). Genau dies ist durch den nunmehr angefochtenen Beschluss, der insoweit ein Zweitbeschluss ist, geschehen.

bb.

Aus diesen Gründen fehlte im Jahr 2021 auch nicht die Beschlusskompetenz zur Fassung des Zweitbeschlusses zur Abänderung des ggf. „vereinbarungsersetzenden“ Beschlusses aus dem Jahr 2004.

b.

Die Beschlussfassung vom 13.08.2021 ist auch materiell-rechtlich nicht zu beanstanden, widerspricht insbesondere nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Soweit keine vorrangige Vereinbarung existiert, haben die Wohnungseigentümer bei der Ausgestaltung, Aufstellung und Änderung einen Ermessens- (besser: Beurteilungs-)spielraum. Dieses Ermessen besteht nicht hinsichtlich des „Ob“ einer Aufstellung, sondern nur hinsichtlich des „Wie“ der Art und des Umfangs der Ausgestaltung der Hausordnung. Dabei ist zu beachten, dass Adressat der Hausordnung alle Wohnungseigentümer (und Dritte) sind, so dass alle schützenswerten Interessen zu berücksichtigen sind und die Hausordnung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen zu entsprechen hat. Neben den Interessen der Wohnungseigentümer sind auch die Besonderheiten der Wohnanlage, deren Größe und Zuschnitt, zu berücksichtigen. Vertretbare Entscheidungen innerhalb des Rahmens sind von den Gerichten hinzunehmen, auch wenn sie zur Auslegung des Begriffs der Ordnungsgemäßheit befugt sind. Das Gericht ist grundsätzlich nicht befugt, eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Wohnungseigentümer zu setzen, sondern lediglich dazu, einen Beschluss auf Wirksamkeit zu prüfen (vgl. Sommer/Heinemann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 19 WEG, Rn. 81).

Gemessen daran ist die streitgegenständliche Passage der neuen Hausordnung („Die Haltung von Haustieren ist nicht generell verboten, allerdings ist jeder Wohnungseigentümer in demjenigen Fall, dass er Haustiere hält, verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie in den Außenanlagen, im Haus sowie in der Tiefgarage nicht frei herumlaufen sowie die im Sondernutzungsrecht stehenden Anteile, sämtliches Sondereigentum, Wohnungen und Gartenanteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können“) nicht zu bestanden.

Mit dem angefochtenen Beschluss kehrt die Hausordnung zum gesetzlichen Leitbild zurück: Denn enthält die Gemeinschaftsordnung keine Regelungen über die Tierhaltung und haben die Wohnungseigentümer hierüber keine Beschlüsse gefasst, so ist jeder Wohnungseigentümer zur Tierhaltung berechtigt. Dies folgt aus den gesetzlichen Bestimmungen, wonach jeder Wohnungseigentümer mit dem Sondereigentum nach Belieben verfahren kann (§ 13 Abs. 1 WEG) und zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums berechtigt ist (§ 16 Abs. 1 S. 3 WEG). Jedoch muss der Gebrauch so ausgeübt werden, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 16 Abs. 1 S. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 2 WEG). Hieraus ergeben sich gesetzliche Beschränkungen, die jeder Wohnungseigentümer zu beachten hat. Aus § 14 WEG sind Verbote und Rücksichtnahmepflichten abzuleiten, die über § 1004 BGB durchgesetzt werden können (vgl. Blank, Tierhaltung in Eigentums- und Mietwohnungen, NJW 2007, 729/730).

Den Klägern gehen die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getroffenen Einschränkungen (hier: kein freies Herumlaufenlassen; kein Betreten fremder Flächen) nicht weit genug. Diese Einschränkungen der Tierhaltung durch die gegenwärtige Hausordnung sollten nach den Erläuterungen der Beklagten sicherstellen, dass die Klägerin zu 1. nicht mehr belastet wird, als dies ohnehin im öffentlichen Raum unvermeidbar wäre. Grundsätzlich kommen je nach den Besonderheiten des Einzelfalls

zwar auch weitergehenden Beschränkungen in Betracht (vgl. zu weiteren Beschränkungsmöglichkeiten: zum Verbot der Beförderung von Tieren im Aufzug: LG Karlsruhe, Urteil v. 12.12.2013 – 5 S 43/13; zum Verbot mit Erlaubnisvorbehalt durch Beschlussfassung im Einzelfall: LG Frankfurt a. M. , Urt. v. 9.3.2023 – 2-13 S 89/21, NZM 2023, 566; zum Leinenzwang bzw. Freilauf auf Gemeinschaftsrasen: BGH, Urt. v. 8.5.2015 – V ZR 163/14). Im Sinne eines Maximalziels verlangen die Kläger die Rückkehr zum bisherigen absoluten Tierhaltungsverbot bzw. verlangen zumindest ein Felltierhaltungsverbot.

Das Ermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat sich jedenfalls nicht im Sinne der Kläger auf Null reduziert. Es bestand also keine Pflicht, das alte Verbot aufrechtzuerhalten bzw. zumindest als Felltierhaltungsverbot weitestgehend aufrechtzuerhalten. Dagegen spricht bereits, dass ein generelles Tierhaltungsverbot in der Hausordnung durch Beschluss vielfach sogar als nichtig, jedenfalls als anfechtbar angesehen wird (vgl. Drasdo/Elzer, Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Auflage 2023, § 13. Hausordnung Rn. 19, beck-online). Hätte die Wohnungseigentümerversammlung den Beschlussantrag auf Lockerung des Tierverbots gänzlich abgelehnt, hätte sie sich damit im Rahmen der dann absehbaren negativen Beschlussanfechtungsklage bzw. Beschlussersetzungsklage einem erheblichen Prozessrisiko ausgesetzt.

Die bereits angesprochenen Rücksichtnahmepflichten mögen in gewissem Umfang durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch im Rahmen der Aufstellung der Hausordnung und der dortigen Ermessensabwägung Berücksichtigung finden. Andererseits ist zu beachten, dass Adressat der Hausordnung alle Wohnungseigentümer (und Dritte) sind, so dass alle schützenswerten Interessen zu berücksichtigen sind und die Hausordnung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen zu entsprechen hat. Angesichts dieses eher generalisierenden Ansatzes der Hausordnung kommt die Berücksichtigung jeder individuellen Besonderheit im Rahmen dieser allgemeinen Beschlussfassung nicht in Betracht. Selbst bei der Betrachtung einzelner immissionsbedingter Unterlassungsansprüche kann nicht jede besondere individuelle Empfindlichkeit oder Unempfindlichkeit in Betracht gezogen werden. Die Möglichkeiten der Eigentumsnutzung würden sonst merklich beschränkt, wenn sich jeder Sondereigentümer an allen persönlichen Verhältnissen der Miteigentümer orientieren müsste. Andererseits ist es nicht ohne Weiteres so wie allgemeinen Nachbarrecht, dass Risiken und Mehrbelastungen, die sich aus einer im Vergleich zum Durchschnittsnachbarn gesteigerten individuellen Immissionsempfindlichkeit ergeben, grundsätzlich allein von dem Betroffenen zu tragen sind, selbst dann wenn aufgrund Überempfindlichkeit ein Gesundheitsschaden droht (vgl. zum Nachbarrecht: BeckOGK/Klimke, 1.8.2023, BGB § 906 Rn. 85). Bei zu starker Berücksichtigung individueller Besonderheiten wäre die Beschlussfassung über die Hausordnung erheblich erschwert, sowohl was den Abwägungsprozess als auch die Tatsachenermittlung angeht. Möglicherweise müsste sonst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer genaueste Ermittlungen dazu anstellen, wie erheblich die Allergie ist bzw. ob sie sogar lebensbedrohlich sein kann (vgl. BeckOGK/Klimke, 1.8.2023, BGB § 906 Rn. 85.1; lebensbedrohliche Allergien sollen selbst im Nachbarschaftsverhältnis zu beachten sein: OLG Bamberg NJW-RR 1992, 406 und LG Ellwangen NJW 1985, 2339). Auf der anderen Seite können insbesondere Aspekte des Bestandschutzes oder auch besondere gesundheitliche Gegebenheiten (z.B. Bedürfnis nach einem Therapiehund oder einem Blindenhund) für die Tierhaltung durch den Wohnungsnachbarn sprechen. Alle Kriterien, die für oder gegen die Tierhaltung sprechen, umfassend im Vorfeld festzulegen, ist allerdings praktisch nicht möglich (vgl. LG Frankfurt a. M. , Urt. v. 9.3.2023 – 2-13 S 89/21, NZM 2023, 566, Rn. 21).

Letztlich zu verwerfen ist auch der Gedanke, dass nur ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt (vgl. die Fallkonstellation bei: LG Frankfurt a. M. , Urt. v. 9.3.2023 – 2-13 S 89/21, NZM

2023, 566) hätte geregelt werden dürfen. Dies hätte zwar den Vorteil, dass sich dann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit jeder Sonderkonstellation im Einzelnen auseinandersetzen könnte. Andererseits würde dies die beschriebenen Erschwernisse auf die Ebene des Einzelfallbeschlusses verlagern (vgl. LG Frankfurt a. M. , Urt. v. 9.3.2023 – 2-13 S 89/21, NZM 2023, 566, Rn. 21). Eine Ermessensreduzierung auf genau diese Regelungstechnik ist daher abzulehnen, zumal auch die Kläger selbst eine solche Regelung noch für unzureichend halten.

Vielmehr ist es so, dass die Hausordnung die Tierhaltung nicht explizit in jedem Einzelfall genehmigt (sondern nicht generell verbietet). Es bleibt den Klägern unbenommen, aus der Betroffenheit eigener Rechte (insbesondere ihrer Gesundheit, gepaart mit Aspekten des Vertrauensschutzes) in individuellen Prozessen die betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch zu nehmen. Laut Aufteilungsplan bestehen im streitgegenständlichen Anwesen acht Sondereigentumseinheiten, von denen nach den Erörterungen in der mündlichen Verhandlung zwei von den Klägern gehalten werden, vier als Ferienwohnung genutzt werden und die beiden weiteren als Dauer- bzw. als Zweitwohnung genutzt werden. In dieser letztgenannten Zweitwohnung hält sich zeitweise eine Katze – als derzeit einziges Felltier im gesamten Haus – auf. Es ist den Klägern zumutbar, die Beseitigung jeglicher Felltiere aus dem Haus durch solche Einzelprozesse bzw. im konkreten Fall durch einen einzelnen Prozess auf eigenes Risiko anzustreben. Beispiele aus der Instanzrechtsprechung (gefunden zum Mietrecht: AG Köln - Az: 210 C 103/12: Allergie irrelevant; AG Köln - Az: 219 C 565/87: Allergie relevant; Landgericht München – Az: 34 S 16167/03: Allergisches Asthma bedeutsamer als Therapiehundbedarf) zeigen, wie wenig insoweit die Prozessrisiken und -chancen vorhergesagt werden können.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 713, ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß den Erörterungen in der mündlichen Verhandlung nach § 3 ZPO festgesetzt.