

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 10, 15, 23 WEG; § 138 BGB

- 1. Ein unangefochtener Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, der die Hundehaltung in einer Wohnanlage generell verbietet, hat vereinbarungsersetzenden Charakter (vergleiche BGH, 1994-09-16, V ZB 2/93, NJW 1994, 3230) und bindet alle Wohnungseigentümer, weil er weder sittenwidrig ist noch in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift.**
- 2. Von einer Hundehaltung in einer Eigentumswohnung können im Regelfall Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer (Verschmutzung der Gemeinschaftsanlagen, Lärmbelästigung) ausgehen. Ein generelles Verbot der Hundehaltung ist damit weder willkürlich noch sachlich völlig unbegründet, zumal sich Beeinträchtigungen nie ausschließen lassen.**

BGH, Urteil vom 04.05.1995, Az.: V ZB 5/95

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird unter Zurückweisung der Anschlußrechtsbeschwerde der Antragsgegner der Beschluß der 3. Zivilkammer des Landgerichts Landshut, ergangen auf mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1994, aufgehoben.

Die Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts Landshut vom 8. Juni 1994 wird auf Kosten der Antragsgegner zurückgewiesen.

Die Antragsgegner haben den Antragstellern die außergerichtlichen Kosten der Rechtsmittelverfahren zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beträgt 5.000 DM.

Gründe:

I.

1

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Wohnungseigentümer in einer Wohnanlage. Die Antragsgegner haben ihre Eigentumswohnung im Jahre 1991 gekauft und sie vermietet. Ihre Mieterin hält einen Hund.

2

Am 1. August 1974 hatten die Wohnungseigentümer unter Abänderung und Ergänzung der Hausordnung beschlossen, daß die Hundehaltung in der Wohnanlage grundsätzlich

untersagt ist. Sie erneuerten diesen Beschluß am 18. Mai 1992 im Hinblick auf die Hundehaltung in der Wohnung der Antragsgegner.

3

Die Antragsteller haben beantragt, die Antragsgegner zur Unterbindung der Hundehaltung in ihrer Wohnung zu verpflichten, hilfsweise das Mietverhältnis mit ihrer Mieterin zu kündigen und Räumungsklage zu erheben. Die Antragsgegner haben ihre Wohnung inzwischen an ihre Mieterin verkauft, die Verwaltung verweigert die hierzu erforderliche Zustimmung. Die Antragsgegner haben beantragt, festzustellen, daß Hunde gehalten werden dürfen, soweit sie nicht durch ständiges lautes Bellen oder Verunreinigung der Gemeinschaftsanlagen eine erhebliche Belästigung darstellen. Sie wollen ferner festgestellt haben, daß der Eigentümerbeschuß vom 18. Mai 1992 ungültig ist; hilfsweise beantragen sie, die Antragsteller zu verpflichten, einer Änderung der Beschlüsse vom 1. August 1974 und vom 18. Mai 1992 dahin zuzustimmen, daß Hundehaltung erlaubt ist.

4

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 27. Mai 1994 unter Zurückweisung der übrigen Anträge die Antragsgegner verpflichtet, Sorge für die Beseitigung der Hundehaltung in ihrer Wohnung zu tragen. Das Landgericht hat auf teilweise geänderte Anträge der Antragsgegner unter Abänderung dieses Beschlusses die Antragsteller verpflichtet, die Hundehaltung in der Wohnanlage zu dulden, soweit sie nicht durch ständiges Bellen oder Verunreinigung der Gemeinschaftsanlagen in erheblicher Weise belästigt werden. Es hat ferner festgestellt, daß die Eigentümerbeschlüsse vom 1. August 1974 und vom 18. Mai 1992 nichtig sind. Dagegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller. Die Antragsgegner haben gegen die Kostenentscheidung des Landgerichts "selbständige Beschwerde" eingelegt.

5

Das Bayerische Oberste Landesgericht hält die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller für begründet, sieht sich aber an einer Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Beschlusses durch die Entscheidung des Kammergerichts vom 13. Januar 1992 (NJW 1992, 2577 = OLGZ 1992, 420) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

6

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1 WEG, § 28 Abs. 2 FGG). Das vorlegende Gericht hält die unangefochtenen und damit bestandskräftigen Beschlüsse der Eigentümer als sog. vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschlüsse unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes für wirksam. Die Beschlüsse seien auch nicht sittenwidrig und griffen auch nicht in den Kernbereich oder Wesensgehalt des Sondereigentums ein. Demgegenüber hat das Kammergericht (NJW 1992, 2577) in der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung die Auffassung vertreten, ein Mehrheitsbeschuß der Wohnungseigentümer, der die Hundehaltung ohne Vorliegen konkreter Belästigungen verbiete, sei auch ohne Anfechtung unwirksam. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage.

III.

7

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach § 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29, 22 Abs. 1 FGG zulässig. Sie ist auch begründet. Der Senat folgt der Auffassung des vorlegenden Gerichts.

8

1. Ein generelles Verbot der Hundehaltung in der Wohnanlage betrifft den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, den die Wohnungseigentümer grundsätzlich nur durch Vereinbarung regeln können (§ 15 Abs. 1; § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG). Eine solche Vereinbarung liegt nicht vor. Mehrheitsbeschlüsse können die Wohnungseigentümer nur im Hinblick auf einen ordnungsgemäßen Gebrauch fassen (§ 15 Abs. 2 WEG). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 54, 65, 69; 73, 302, 307; 74, 258, 267; 78, 166, 170) ist jedoch ein Beschluß der Wohnungseigentümer, der in der Frist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht angefochten worden ist, auch dann allgemein und gerade für den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers verbindlich (§ 10 Abs. 3 WEG), wenn an sich eine Vereinbarung notwendig gewesen wäre. Diese Auffassung hat der Senat mit eingehender Begründung bestätigt (Beschl. v. 16. September 1994, V ZB 2/93, NJW 1994, 3230 ff mit zustimmender Anmerkung von Niedenführ, LM WEG § 10 Nr. 14). An dieser Rechtsprechung wird festgehalten. Das vorliegende Gericht geht zutreffend von ihr aus. Auch das Kammergericht hat seinen oben genannten Beschluß nicht auf eine von dieser Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes teilweise abweichende Meinung gestützt (vgl. NJW 1992, 2577, 2578 ff). Wie der Senat (aaO S. 3231) ausgeführt hat, kann der Erwerber eines Mieteigentumsanteils und des damit verbundenen Sondereigentums folglich nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen; er muß sich auch vergewissern, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist.

9

2. Es kann demgemäß nur darum gehen, ob der unangefochtene Beschluß gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht wirksam verzichtet werden kann (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG).

10

a) Zwar kann jeder Wohnungseigentümer, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere es in sonstiger Weise nutzen (§ 13 Abs. 1 WEG). Er ist nach § 14 Nr. 1 WEG nur verpflichtet, vom Sonder- und Gemeinschaftseigentum in einer Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Diese Freiheit besteht aber nur unter dem Vorbehalt einer im Rahmen der allgemeinen Gesetze zulässigen anderweitigen Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1, § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG, die einschneidende Beschränkungen enthalten kann, und zwar auch solche, die gewichtiger sind als das Verbot der Hundehaltung. Da nach der Senatsrechtsprechung (vgl. insbesondere NJW 1994, 3230 ff) ein unangefochtener und bestandskräftiger Mehrheitsbeschluß eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer ersetzen kann, liegt es in der Konsequenz dieser Rechtsprechung, daß im vorliegenden Fall auch die grundsätzliche Nutzungsfreiheit des Wohnungseigentümers zulässigerweise eingeschränkt ist. Der Senat hat dabei nicht darüber zu entscheiden, ob durch einen Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung die Hundehaltung generell verboten werden kann, sondern er hat nur die Rechtslage zu beurteilen, die sich aus einem entsprechenden unangefochtenen und bestandskräftigen Beschluß ergibt.

11

b) Mit Recht hat das vorliegende Gericht auch einen Eingriff in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums (vgl. Senat aaO, NJW 1994, 3231) verneint. Die Möglichkeit der Hundehaltung gehört nicht zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum, wie nicht zuletzt daraus folgt, daß in der überwiegenden Zahl von Wohnungen keine Hunde gehalten werden. Demgemäß hält auch die ganz herrschende Meinung in Literatur und Rechtsprechung eine Vereinbarung der Eigentümer über ein generelles Verbot der Hundehaltung für zulässig (Bärmann/Pick, WEG 13. Aufl., § 15 Rdn. 6; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 6. Aufl., § 15 Rdn. 8; Erman/Ganten, BGB, 9. Aufl.,

§ 15 WEG Rdn. 1; MünchKomm/Röll, BGB, 2. Aufl., § 15 WEG Rdn. 2; Palandt/Bassenge, BGB, 54. Aufl., § 15 WEG Rdn. 4; Schmid, WuM 1988, 344; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 15 WEG Rdn. 2 b; Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 15 Rdn. 18; a.A. BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 15 WEG Rdn. 4, allerdings mit unzutreffendem Hinweis auf die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts). Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (so das Bayerische Oberste Landesgericht, BayObLGZ 1972, 90, 92, sowie das Oberlandesgericht Karlsruhe, DWE 1988, 68; früher auch das Kammergericht, NJW 1956, 1679, 1680).

12

c) Zu Recht hält das vorliegende Gericht den Eigentümerbeschuß auch nicht für sittenwidrig (§ 138 Abs. 1 BGB). Dies folgt schon daraus, daß es den Wohnungseigentümern nicht verboten ist, im Wege der Vereinbarung (§ 15 Abs. 1, § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) eine Gebrauchsbeschränkung in der Form eines generellen Verbots der Hundehaltung aufzustellen (s. oben b).

13

Wie das vorliegende Gericht im übrigen zutreffend ausführt, können von der Hundehaltung in einer Eigentumswohnung im Regelfall Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer (Verschmutzung der Gemeinschaftsanlagen, Lärmbelästigung) ausgehen. Ein generelles Verbot der Hundehaltung ist damit weder willkürlich noch sachlich völlig unbegründet, zumal sich Beeinträchtigungen nie ausschließen lassen. Nutzungsbeschränkungen, die auf konkrete Belästigungen abstellen, stoßen in der Überwachung auch stets auf große praktische Schwierigkeiten und geben Anlaß zu Streitigkeiten, die den Hausfrieden stören. Auch der Senat ist deshalb der Auffassung, daß ein generelles Verbot der Hundehaltung weder in einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer noch in einem sie ersetzenden bestandskräftigen Mehrheitsbeschuß gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt.

14

Auch in einem Mietvertrag kann nach herrschender Meinung individualvertraglich die Hundehaltung ganz ausgeschlossen werden (vgl. Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl., Kap. III Rdn. 1038; Erman/Jendrek, BGB, 9. Aufl., § 550 Rdn. 3; Palandt/Putzo, BGB, 54. Aufl., § 535 Rdn. 17; Schmid, WuM 1988, 343, 345 m.w.N.; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., § 550 Rdn. 3 a und § 535 Rdn. 74 m.w.N.). Ein solches vertraglich vereinbartes Verbot ist auch verfassungsrechtlich unbedenklich (vgl. BVerfG, WuM 1981, 77). Ohne Bedeutung ist im vorliegenden Zusammenhang, daß nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der formularvertragliche Ausschluß jeglicher Haustierhaltung nach § 9 Abs. 1 AGBG unzulässig ist (Urt. v. 20. Januar 1993, VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061, 1062), denn darum geht es hier nicht.

15

d) Zu beachten bleibt freilich, daß die Durchsetzung eines solchen Verbots unter dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr (§ 242 BGB) steht und daher im Einzelfall unzulässig sein kann. Für eine solche Fallgestaltung (zu denken wäre etwa an eine Verbotsdurchsetzung gegen einen blinden Eigentümer, der einen Blindenhund benötigt) liegen hier aber keinerlei Anhaltspunkte vor.

16

3. Entgegen der Auffassung der Antragsgegner ist der Ausspruch des Amtsgerichts inhaltlich bestimmt genug. Die Antragsteller können von den Antragsgegnern einen Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums verlangen, der der Beschlußlage entspricht (§ 15 Abs. 3 WEG). Die Antragsgegner müssen für ein entsprechendes Verhalten ihrer Mieterin sorgen (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Welche

Maßnahmen sie dazu ergreifen, muß grundsätzlich ihnen überlassen bleiben und kann ihnen deswegen nicht vorgeschrieben werden. Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage nicht von der Abwehrklage wegen Eigentumsstörung (§ 1004 Abs. 1 BGB; vgl. z.B. BGHZ 67, 252, 253 m.w.N.; BayObLG, NJW-RR 1991, 658, 659).

17

Soweit die Antragsgegner geltend machen, sie seien im Rahmen des Mietverhältnisses nicht in der Lage, ein Verbot der Hundehaltung durchzusetzen, ist dies jedenfalls für das vorliegende Erkenntnisverfahren ohne Bedeutung. Es geht um die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Diese werden weder erweitert noch beschränkt dadurch, daß der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer mietvertraglich gebunden ist. Von einer unmöglichen Leistung der Antragsgegner (vgl. BGH, Urt. v. 28. Februar 1974, VII ZR 75/73, NJW 1974, 943, 944) kann keine Rede sein. Die Antragsgegner haben in Kenntnis des Hundehaltungsverbots die Wohnung vermietet. Sie müssen deshalb alles in ihrer Macht stehende unternehmen, damit ihre Mieterin (die Mutter des Antragsgegners) die Hundehaltung einstellt. Alles weitere kann dem Vollstreckungsverfahren überlassen werden (vgl. OLG Hamm, OLGZ 1990, 34, 41; BayObLGZ 1988, 440, 442; BayObLG, NJW-RR 1991, 658, 659; Bärman/Pick, WEG, 13. Aufl., § 14 Rdn. 12; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 14 WEG Rdn. 8; Bub, WE 1987, 114, 116; Erman/Ganten, BGB, 9. Aufl., § 14 WEG Rdn. 2 a; Kirchhoff, ZMR 1989, 323, 326 m.w.N.; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., S. 155/156; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 13 WEG Rdn. 3; Weitnauer, WEG, 7. Aufl., Anh. § 13 Rdn. 4 und § 15 Rdn. 21; ders. in WE 1987, 98; a.A. Blank in PIG, Bd. 15, 33, 39).

18

4. Die auf die Kostenentscheidung des Landgerichts beschränkte Beschwerde der Antragsgegner ist als selbständiges Rechtsmittel zwar nicht statthaft (§ 45 Abs. 1 Satz 1 WEG, § 20 a Abs. 1 Satz 1 FGG). Der Senat legt sie aber als zulässige unselbständige Anschlußrechtsbeschwerde aus (vgl. BayObLG WE 1990, 139; Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 13. Aufl., § 20 Rdn. 4 m.w.N.). Sie ist nach den vorstehenden Ausführungen unbegründet.

19

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG. Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 2 WEG.