

Oberlandesgericht Jena

BESCHLUSS

§§ 14, 23, 43 WEG

- 1. Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Hausgemeinschaft bei übermäßiger Störung Tierhaltung in der Wohnanlage untersagen kann, ist es Sache der Eigentümerversammlung im Einzelfall zu prüfen, ob ein von einem Nutzer der Wohnanlage gehaltenes Tier die Mitbewohner in einem der Hausordnung widersprechenden Maß belästigt.**
- 2. Kommt die Versammlung zu dem Ergebnis, dass dies nicht so ist, enthält ihre Entscheidung inhaltlich die Gestattung der jeweiligen Tierhaltung vorbehaltlich einer Veränderung der Belästigungsintensität. Stellt die Wohnungseigentümerversammlung fest, dass das in Frage stehende Haustier die Ursache übermäßigen Lärms, Schmutz oder anderer übermäßig störender Einwirkungen ist, ist mit dieser Feststellung das an den Tierhalter gerichtete Verbot verbunden, das störende Haustier weiterhin in seiner Wohnung zu halten. Spricht die Versammlung dieses Verbot aus, beruht es auf der Feststellung eines hausordnungswidrigen Sachverhalts.**
- 3. Hält der betroffene Tierhalter das gegen ihn gerichtete Verbot für unbegründet, muss er (auch) die es tragenden Feststellungen im Wege der Beschlussanfechtung nach §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG bekämpfen. Ist der Beschluss gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG bestandskräftig geworden, bildet er die Rechtsgrundlage für die zur Durchsetzung des Tierhaltungsverbots noch erforderlichen Schritte.**
- 4. Findet insoweit ein Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG statt, so beantwortet sich die Frage nach Rechtsstellung und Pflichten der beteiligten Wohnungseigentümer nicht aus dem Gesetz bzw. der Gemeinschaftsordnung, sondern allein aus dem unanfechtbar gewordenen Wohnungseigentümerbeschluss. Insoweit findet der betroffene Beteiligte mit der Behauptung, der Beschluss sei fehlerhaft zustande gekommen, sein - des Beteiligten - Verhalten sei ordnungsgemäß, im weiteren Verfahren kein Gehör.**

OLG Jena, Beschluss vom 28.08.2003, Az.: 6 W 422/03

Tenor:

1. Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten der sofortigen weiteren Beschwerde haben die Beteiligten zu 1) gesamtschuldnerisch zu tragen.
3. Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 3) sind Eigentümer der aus 24 Wohnungen bestehenden Wohnungseigentumsanlage ... in S.. Die Beschwerdeführer sind seit dem Jahre 1996 Miteigentümer und Nutzer der Wohnung Nr. 10. Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Wohneigentums hielten sie dort mit Duldung der Eigentümergemeinschaft einen Hund der Rasse Pudel. Spätestens seit 01.01.2002 halten sie - bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt - einen Hund der Rasse Rottweiler.

Die vormalige Alleineigentümerin der Anlage, die AWG Wohnungsbaugenossenschaft ... , hatte im Jahre 1995 Wohnungseigentum begründet und eine Gemeinschaftsordnung beschlossen, wonach u.a. der jeweils bestellte Verwalter eine Haus- und Benutzungsordnung erlassen kann (§ 18 Nr. 18.2.4). Gem. § 3 Nr. 3.1 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung ergibt sich der Umfang der Nutzung auch aus der Hausordnung. Auf der Grundlage eines von der Verwalterin erarbeiteten Entwurfs beschloss die Eigentümerversammlung am 15.02.1996 einstimmig die seit 01.03.1996 verbindliche Hausordnung. Darin heißt es unter Nr. 7 (Tierhaltung):

"Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren ist mit Zustimmung des Verwalters gestattet. Sollte jedoch eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht."

Nach § 17 Nr. 17.5.1 der Gemeinschaftsordnung bestimmt sich das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach der Anzahl der Wohnungseinheiten; jeder Wohnungseinheit ist eine Stimme zugewiesen. In der von den Beschwerdeführern am 03.01.1996 unterzeichneten notariellen Kaufvertragsurkunde heißt es unter Nr. 16 (Teilungserklärung):

"Die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung ist im Grundbuch vollzogen und damit Inhalt des Wohnungseigentums.

Der Käufer tritt daher mit dem Tage der Besitzübergabe anstelle des Verkäufers in alle Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung ein."

Nachdem sich einzelne Wohnungseigentümer durch den von den Beschwerdeführern gehaltenen Hund belästigt fühlten, forderte die Verwalterin mit Schreiben vom 10.04.2002 die Beschwerdeführer erfolglos zur Entfernung des Tieres auf. Daraufhin wurde am 28.05.2002 eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung einberufen, in deren Verlauf zum Tagesordnungspunkt 2 unter Hinweis auf die entsprechende Regelung in der Hausordnung der Beschluss gefasst wurde, den Beschwerdeführern zu untersagen, den Rottweiler ab dem 01.07.2002 auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft zu halten. Ausweislich des Protokolls waren neben der Verwalterin dreiundzwanzig stimmberechtigte Wohnungseigentümer mit insgesamt 959,70/1000 Miteigentumsanteilen anwesend. Der Beschluss wurde mit zwanzig Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme - der Stimme der Beschwerdeführer - sowie zwei Enthaltungen angenommen. Dabei gab die Beteiligte zu 3 s)., die Wohnungsbaugenossenschaft AWG "Rennsteig", entsprechend der auf sie entfallenden Wohnungsanteile insgesamt dreizehn Stimmen ab. Die proportionale Verteilung der Stimmen ist aus der zur Akte gereichten Anlage K 4 ersichtlich. In den Vorinstanzen hat keiner der Beteiligten die Form der Beschlussfassung betreffende Mängel gerügt.

Am 18.09.2002 hat die Verwalterin beziehungsweise auf den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.05.2002 beim Amtsgericht Suhl beantragt, die Beschwerdeführer zu verpflichten, die Haltung des Hundes der Rasse Rottweiler zu beenden. Zugleich hat sie die Androhung von Ordnungsmitteln geltend gemacht. Die Beschwerdeführer sind dem Antrag entgegengetreten mit dem Hinweis, dass sie bereits vor Begründung des Wohneigentums über Jahre hinweg einen Hund in der betreffenden Wohnung gehalten hätten, ohne dass es zu Beanstandungen seitens der Mitbewohner gekommen sei. Der Hund beeinträchtige die übrigen Wohnungseigentümer in keiner Weise und stelle keine Gefahr dar, was auch ein entsprechendes Zeugnis des Tierschutzvereins Suhl belege. Der Beschluss der Eigentümerversammlung ermangle einer Rechtsgrundlage. Ihnen seien weder die Hausordnung noch die Gemeinschaftsordnung bekannt gegeben worden. Auch aus der notariellen Kaufvertragsurkunde ergebe sich kein entsprechender Hinweis. Im Übrigen habe die Wohnungsgemeinschaft ein Verbot nicht beschließen dürfen, da der Beschlussfassung keine Abmahnung vorausgegangen sei. In der Sache stelle das Verbot des Hundes einen Willkürakt dar und verletze sie - die Beschwerdeführer - in ihren Grundrechten aus Art. 13, 14 GG. Im Ergebnis komme der Beschluss einem Rasseverbot eines Hundes im Freistaat Thüringen gleich, was im Widerspruch zu einer Thüringer Verwaltungsvorschrift stehe, die ein Rasseverbot für unzulässig erkläre.

Nachdem das Amtsgericht Suhl in der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2002 Bedenken hinsichtlich der Aktivlegitimation der Verwalterin geäußert hatte, hat diese die Vornahme eines Parteiwechsels zu Protokoll erklärt und den Antrag im Namen der Wohnungseigentümer, vertreten durch die Verwalterin, gestellt. Die Beschwerdeführer haben dem Wechsel der Beteiligten mit Schriftsatz vom 18.12.2002 widersprochen.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 08.01.2003 dem streitgegenständlichen Antrag stattgegeben. Es hat zur Begründung auf den rechtswirksamen und wegen Ablaufs der Anfechtungsfrist des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG bestandskräftigen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.05.2002 abgestellt, der nach § 15 Abs. 2 WEG zulässig sei. Der Beschluss verstoße nicht gegen zwingendes Recht (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG), da er kein generelles Verbot, sondern lediglich eine Gebrauchsregelung enthalte. Die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde hat das Landgericht Meiningen am 12.06.2003 als unbegründet zurückgewiesen. Zwar ergebe sich aus der Gemeinschaftsordnung keine Regelung, die das Wohnungseigentumsrecht hinsichtlich einer Tier- oder Hundehaltung beschränke. Die Eigentümer seien damit grundsätzlich in den Grenzen der §§ 13, 14 WEG zu einer Haustierhaltung berechtigt. Doch bleibe der Eigentümergemeinschaft unter Beachtung des in § 15 Abs. 3 WEG gesetzten Maßstabes unbenommen, durch Mehrheitsbeschluss Regeln zu setzen, die geeignet sind, die bei der Tierhaltung üblicherweise zu erwartenden Belästigungen und Beeinträchtigungen auszuschließen oder zu mindern und die Einhaltung dieser Regeln sicher zu stellen. Diesen auch in die Hausordnung eingeflossenen Grundsätzen entspreche der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.05.2002. Das Verbot der Hundehaltung habe nur in eingeschränktem Maße in das Nutzungsrecht der Beschwerdeführer eingegriffen und lediglich den ordnungsmäßigen Gebrauch i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG geregelt. Eine solche Einzelfallentscheidung könne durch Mehrheitsbeschluss getroffen werden. Da die Beschwerdeführer den Beschluss nicht angefochten hätten, habe er Bestandskraft erlangt mit der Folge, dass sie zu der darin festgelegten Unterlassung der Hundehaltung verpflichtet seien.

Gegen diese Entscheidung des Landgerichts wendet sich die weitere sofortige Beschwerde. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.05.2002 sei nichtig, da er gegen ein gesetzliches Verbot bzw. die guten Sitten verstoße (§§ 134, 138 BGB). Die Nichtigkeit folge daraus, dass der Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaft in der Eigentümerversammlung keine entsprechende Vollmacht vorgelegt habe. Ferner sei das Abstimmungsverfahren fehlerhaft gewesen, da die Beteiligte zu 3 s) die Majorität von

dreizehn Ja-Stimmen der insgesamt abgegebenen zwanzig Ja-Stimmen repräsentiert habe. Die Stimmzählung missachte das in § 25 WEG festgelegte Kopfprinzip, da der Beschluss nicht die Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer nach Köpfen, sondern nur nach Wertanteilen (Wertprinzip) gefunden habe. Auch seien die übrigen Wohnungseigentümer nur aufgrund der für sie von vornherein aussichtslosen Mehrheitsverhältnisse dazu bewogen worden, sich der stimmführenden Wohnungsbaugenossenschaft nicht zu widersetzen, sondern dem Antrag beizustimmen. Zumindes habe die Wohnungsbaugenossenschaft ihr Stimmrecht in rechtsmissbräuchlicher Weise ausgeübt. Der Beschluss sei daher ohne Rücksicht auf eine Anfechtungsfrist für nichtig zu erklären. Im Übrigen sei der erstinstanzlich vorgenommene Parteiwechsel unzulässig gewesen, weshalb man dem bereits in der Verhandlung vom 04.12.2002 ausdrücklich widersprochen habe. Dabei habe das Amtsgericht durch die Erteilung eines ausdrücklichen Hinweises das Neutralitätsgebot verletzt. Richtigerweise habe es den Antrag zurückweisen und den jetzigen Antragstellern anheim stellen müssen, das Verfahren neu einzuleiten.

II.

Das nach §§ 45 Abs. 1 WEG; 27 Abs. 1 S. 1; 28 Abs. 1; 29; 21; 22 FGg statthafte und auch sonst zulässige Rechtsmittel bleibt in der Sache ohne Erfolg, da die angefochtene Entscheidung nicht auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 27 Abs. 1 FGg i.V.m. §§ 546; 547 ZPO).

1. Der Beschluss des Landgerichts verstößt nicht gegen formelles oder materielles Recht. Der im ersten Rechtszug bewirkte Wechsel der Antragsteller war zulässig, ohne dass es - wie nach den entsprechenden Bestimmungen der Zivilprozessordnung im Falle einer Klageänderung (vgl. § 263 ZPO) bzw. eines Parteiwechsels - der Prüfung der Sachdienlichkeit bedurfte. Denn im Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, das gem. § 43 Abs. 1 WEG in Wohnungseigentumssachen anzuwenden ist, ist das Gericht aufgrund des hier herrschenden Amtsermittlungsgrundsatzes (§ 12 FGg) nicht nur gehalten, die Berichtigung eines unzulässigen Antrags zuzulassen. Vielmehr hat es mit Rücksicht auf seine Verpflichtung, die nach § 12 FGg erforderlichen Ermittlungen zu veranstalten, auf die Stellung zulässiger und sachdienlicher Anträge sogar explizit hinzuwirken (vgl. OLG Hamm OLG 1974, 172). Dieser Verpflichtung hat das Amtsgericht Suhl entsprochen, als es in der mündlichen Verhandlung Bedenken hinsichtlich der Aktivlegitimation der Verwalterin geäußert und den Wechsel der Antragsteller zugelassen hat. Eine Verletzung des richterlichen Neutralitätsgebotes kann darin nicht gesehen werden.

2. Wie das Landgericht zutreffend erkannt hat, bildet der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.05.2002, der den Beschwerdeführern die Haltung ihres Hundes der Rasse Rottweiler untersagt, die rechtswirksame und nicht mehr anfechtbare Grundlage für das mit dem vorliegenden Antragsverfahren verfolgte Unterlassungsbegehren. Der Beschluss ist nach § 23 Abs. 4 S. 1 WEG nur ungültig, wenn er gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG kraft richterlicher Entscheidung für ungültig erklärt ist. Der Antrag auf eine solche Entscheidung muss binnen der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG gestellt werden. Da die Beschwerdeführer von ihrem Anfechtungsrecht keinen Gebrauch gemacht haben, ist der Beschluss in Bestandskraft erwachsen und bindet sie an die darin getroffenen Festlegungen.

3. Der Beschluss leidet nicht an schwerwiegenden Mängeln, die zur Nichtigkeit führen.

a) Der Eigentümerversammlung fehlte nicht von vornherein die in § 23 Abs. 1 WEG vorausgesetzte Beschlusszuständigkeit. Nach dieser Vorschrift werden diejenigen Angelegenheiten durch Beschlussfassung in der Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet, die nach dem WEG oder nach Vereinbarung (§ 10 Abs. 1 S. 2 WEG) die

Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Die Mehrheitsherrschaft bedarf damit der Legitimation durch Kompetenzzuweisung. Sie wird vom Gesetz nur dort zugelassen, wo das der Gemeinschaftsgrundordnung nachrangige Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, namentlich die Ausgestaltung des ordnungsgemäßen Gebrauchs und die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. §§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 1, 3 WEG) berührt ist. Ist eine Angelegenheit weder durch das WEG noch durch Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, fehlt der Mehrheit jede Beschlusskompetenz mit der Folge, dass ein Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig ist (vgl. BGHZ 145 158,168 = NJW 2000, 3500; Senat Beschl. vom 22.10.2001, 6 W 482/01). Eine in diesem Sinne verstandene absolute Unzuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung ist vorliegend zu verneinen.

aa) Der Beschluss, den Beschwerdeführern die Haltung ihres Hundes zu untersagen, findet eine Deckung in § 15 Abs. 2 WEG. Diese Vorschrift erlaubt den Wohnungseigentümern, durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch zu beschließen. Eine solche Konkretisierung und Ausgestaltung des Wohnungseigentums liegt insbesondere vor, wenn der Beschluss nicht die generelle Zulassung bzw. Nichtzulassung zu einem Mit- oder Sondergebrauch, sondern nur partielle Nutzungs- oder Gebrauchsvorteile zum Gegenstand hat (vgl. BGH a.a.O., S. 21). Das ergibt sich schon mit Blick auf das in §§ 13 Abs. 1; 14 Abs. 1 WEG verankerte Gefüge korrespondierender Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers. Danach kann er mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur insoweit nach Belieben verfahren, als er Rücksicht auf das notwendige Zusammenleben der Hausgemeinschaft zu nehmen und Sorge zu tragen hat, dass durch die Ausübung seines Nutzungsrechts anderen Wohnungseigentümern kein über das unvermeidbare Maß hinausreichender Nachteil entsteht. Vor diesem Hintergrund hat die Rechtsprechung entschieden, dass die Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss zwar keinen völligen Ausschluss, wohl aber Beschränkungen der Haustierhaltung vornehmen kann (vgl. BayObLG NJW-RR 1994, 658; KG NJW-RR 1998, 1385;). Diese Grundsätze, denen sich der Senat anschließt, kommen auch hier zum Tragen. Die Eigentümerversammlung hat den Beschwerdeführern nicht generell die Hundehaltung oder gar jegliche Tierhaltung untersagt, sondern eine auf die Haltung eines bestimmten Hundes beschränkte Regelung getroffen. Der Einzelfallcharakter der Entscheidung wird auch deutlich unter dem Aspekt, dass die Eigentümergemeinschaft die vormalige Haltung eines Hundes anderer Rasse in der Wohnung der Beschwerdeführer geduldet hatte. Die Beschlusszuständigkeit entspricht damit den Bestimmungen des WEG.

bb) Der Kompetenzzuweisung des § 15 Abs. 2 WEG steht keine - nach §§ 10 Abs. 1 S. 2; 15 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 WEG grundsätzlich zulässige - abweichende Vereinbarung entgegen, welche die Beschlusszuständigkeit der Eigentümerversammlung aufhebt oder modifiziert. Es kann dahin stehen, ob der geltenden Hausordnung die Qualität einer Vereinbarung beizumessen ist mit der Folge, dass sie neben oder an die Stelle der gesetzlichen Zuständigkeitsermächtigung des § 15 Abs. 2 WEG tritt. Nach Nr. 7 S. 2 der Hausordnung kann die Eigentümergemeinschaft über die Duldung eines Haustieres durch Mehrheitsbeschluss entscheiden. Die Versammlung hat den Beschluss vom 28.05.2002 unter ausdrücklicher Berufung auf die einschlägigen Regeln der Hausordnung gefasst. Fraglich ist allerdings, ob die am 15.02.1996 mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer verabschiedete Hausordnung eine Vereinbarung i.S.d. §§ 23 Abs. 1; 10 Abs. 1 S. 2 WEG oder einen bloßen - einstimmigen - Beschluss darstellt, der keine tragfähige Rechtsgrundlage i.S.d. § 23 Abs. 1 WEG für einen späteren Mehrheitsbeschluss bilden konnte. Da es dabei nicht auf die äußere Form oder Bezeichnung ankommt, müsste diese im Einzelnen umstrittene Frage durch Auslegung ermittelt werden (vgl. BayObLG NJW-RR 1992, 403; OLG Zweibrücken OLG-Report

Zweibrücken 1997, 58; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 23, Rn. 25 mit Nachw.). Doch bedarf das keiner näheren Untersuchung, da § 15 Abs. 2 WEG und Nr. 7 S. 2 der Hausordnung in ihren Voraussetzungen und Rechtsfolgen übereinstimmen und es offen bleiben kann, ob die Beschlusskompetenz auf eine oder beide Ermächtigungsgrundlagen zu stützen ist. Nr. 7 S. 2 entspricht der gesetzlichen Regelung insoweit, als die Eigentümerversammlung danach nicht ermächtigt ist, ein generelles Tierhaltungsverbot zu verhängen, sondern lediglich auf den Einzelfall beschränkte Maßnahmen zu treffen ("... entscheiden, ob das Tier ... geduldet werden soll."). Ergänzend hierzu knüpft Nr. 7 S. 2 zwar ein Tierhaltungsverbot an die Feststellung einer tatsächlichen Beeinträchtigung, die durch die Aufzählung von Regelbeispielen, wie die Belästigung durch übermäßigen Lärm oder Schmutz, präzisiert wird. Indessen wird damit nicht der Umfang der Entscheidungskompetenz eingeschränkt, sondern nur die Ordnungsmäßigkeit der Maßnahme umrissen.

Es ist danach Sache der Eigentümerversammlung im Einzelfall zu prüfen, ob ein von einem Nutzer der Wohnanlage gehaltenes Tier die Mitbewohner in einem der Hausordnung widersprechenden Maß belästigt. Kommt die Versammlung zu dem Ergebnis, dass dies nicht so ist, enthält ihre Entscheidung inhaltlich die Gestattung der jeweiligen Tierhaltung vorbehaltlich einer Veränderung der Belästigungsintensität. Stellt die Wohnungseigentümerversammlung fest, dass das in Frage stehende Haustier die Ursache übermäßigen Lärms, Schmutz oder anderer übermäßig störender Einwirkungen ist, ist mit dieser Feststellung das an den Tierhalter gerichtete Verbot verbunden, das störende Haustier weiterhin in seiner Wohnung zu halten. Spricht die Versammlung dieses Verbot aus, beruht es auf der Feststellung eines hausordnungswidrigen Sachverhalts. Hält der betroffene Tierhalter das gegen ihn gerichtete Verbot für unbegründet, muss er (auch) die es tragenden Feststellungen bekämpfen. Hierzu ist dem Tierhalter, sofern er Wohnungseigentümer ist bzw. den Wohnungseigentümer zur Beschlussanfechtung veranlasst, das Beschlussanfechtungsverfahren nach §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG eröffnet. Ist der Beschluss gem. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG bestandskräftig geworden, bildet er die Rechtsgrundlage für die zur Durchsetzung des Tierhaltungsverbots noch erforderlichen Schritte. Findet insoweit ein Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG statt, so beantwortet sich die Frage nach der Rechtsstellung und Pflichten der beteiligten Wohnungseigentümer nicht aus dem Gesetz bzw. der Gemeinschaftsordnung, sondern allein aus dem unanfechtbar gewordenen Wohnungseigentümerbeschluss. Insoweit findet der betroffene Beteiligte mit der Behauptung, der Beschluss sei fehlerhaft zustande gekommen, sein - des Beteiligten - Verhalten sei ordnungsmäßig im weiteren Verfahren kein Gehör (vgl. BGHZ 145, 158, 169).

b) Der Beschluss ist auch nicht wegen eines - nicht dem Fristerfordernis des Anfechtungsverfahrens unterliegenden - Eingriffs in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums nichtig (vgl. BGH NJW 1994, 3231). Selbst im Falle des generellen Verbotes einer Hundehaltung in einer Wohnanlage sieht die ganz herrschende Meinung den wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum nicht berührt (vgl. BGH NJW 1995, 2036, 2037 mit Nachw.). Das wird schon daran deutlich, dass in der überwiegenden Zahl der Wohnungen keine Hunde gehalten werden (vgl. BGH a.a.O.), dem Wohnungseigentum das Recht der Haustierhaltung also nicht immanent ist. Erst recht gilt das für ein auf die Haltung eines bestimmten Tieres abzielendes Verbot. Wenn die Beschwerdeführer meinen, der Beschluss sei einem Rasseverbot im Freistaat Thüringen gleichzustellen, trägt diese Sichtweise dem Einzelfallcharakter des Verbots nicht hinreichend Rechnung.

c) Ohne Erfolg wendet sich die weitere Beschwerde gegen das formale Zustandekommen des Eigentümerbeschlusses vom 28.05.2002. Zum einen mangelt es insoweit an der Darlegung eines Verfahrensverstößes, zum anderen steht derartigen Einwendungen der Eintritt der Bestandskraft entgegen.

aa) Soweit die Beschwerdeführer eine ordnungswidrige Abstimmung beanstanden, begegnet das schon deshalb Bedenken, da nach § 27 Abs. 1 S. 1 FGG die weitere Beschwerde nicht auf neuen Sachvortrag, sondern nur auf eine im vorausgegangenen Verfahren eingetretene Rechtsverletzung gestützt werden kann (vgl. BayObLGZ 1992, 79, 81; BayObLGZ 1977, 44, 49). Der Vorwurf einer unrichtigen Sachbehandlung findet in der Beschwerdebegründung keine Stütze, da weder die Antragsbegründung noch die antragsentgegnerischen Schriftsätze den Vorinstanzen Veranlassung gaben, das Augenmerk auf formale Fehler der Beschlussfassung zu richten. Es erscheint zweifelhaft, ob bereits aus der Vorlage des Versammlungsprotokolls eine Pflicht des Tatrichters abzuleiten ist, einen von keinem der - zumal sämtlich anwaltlich vertretenen - Beteiligten beanstandeten Beschluss von Amts wegen (§ 12 FGG) auf Verfahrensmängel zu überprüfen. Doch kommt es darauf nicht an, da auch die weitere Beschwerde einen solchen nicht aufzeigt.

bb) Der Vorwurf, die Abstimmung habe das in § 25 Abs. 2 S. 1 WEG vorgeschriebene Kopfprinzip missachtet, ist nicht begründet. Die Beschwerdeführer übersehen das in Nr. 17.5.1 der Gemeinschaftsordnung festgelegte Objektprinzip. Danach richtet sich das Stimmrecht nach der Anzahl der Wohnungseinheiten; jeder Wohnungseinheit ist eine Stimme zugewiesen. Nach allgemeiner Meinung (vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 25, Rn. 30 mit Nachw.) ist die Ersetzung des Kopfprinzips durch das Objektprinzip zulässig. Diese Form der Stimmrechtsausübung ist Bestandteil der Gemeinschaftsordnung, die Inhalt des aus dem Grundbuch ersichtlichen Wohnungseigentums ist und ausweislich Nr. 16 der notariellen Urkunde vom 03.01.1996 von den Beschwerdeführern anerkannt worden ist. Anzeichen für ein rechtsmissbräuchliches Abstimmverhalten der Beteiligten zu 3 s) liegen nicht vor; Stimmabgabe und -wertung entsprachen den Regeln. Auch die Annahme, der in die Eigentümerversammlung entsandte Vertreter der Beteiligten zu 3 s) habe gegen die Pflicht eines Vollmachtsnachweises verstoßen, geht fehl. Die Beteiligte zu 3 s) bedurfte als juristische Person der Vertretung. Die von ihrem Vertreter einem anderen gegenüber abgegebene rechtsgeschäftliche Erklärung ist zwar nach § 174 S. 1 BGB unwirksam, wenn er eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft deshalb unverzüglich zurückweist. Das Protokoll enthält jedoch keine Anhaltspunkte, dass der Vertreter der Beteiligten zu 3 s) zur Vorlage einer Vollmachtsurkunde aufgefordert oder seine Stimmabgabe zurückgewiesen wurde. Weist der Leiter der Eigentümerversammlung die ohne Nachweis der Vollmacht abgegebene Stimme eines Vertreters nicht unverzüglich zurück, ist sie wirksam (vgl. BayObLGZ 1984, 15; 22; OLG Hamm WE 1990, 104 f.). Ein substantiiertes Verfahrensverstoß ist dem Beschwerdevortrag danach nicht zu entnehmen.

cc) Im Übrigen berufen sich die Beschwerdeführer insoweit schon im Ansatz ohne Erfolg auf die Nichtigkeitsfolge der §§ 134; 138 BGB, denn die behaupteten Mängel könnten - lägen sie vor - allenfalls eine Anfechtbarkeit begründen (vgl. KG NJW-RR 1997, 1171). Die weitere Beschwerde spricht Verfahrensfehler i.S.d. §§ 24; 25 WEG an, deren Überprüfung in den Kernbereich des Anfechtungsverfahrens nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG fällt. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist ist für solche Einwendungen kein Raum. Es kann deshalb auch offen bleiben, ob das von der Eigentümerversammlung verhängte Verbot den sonstigen Anforderungen der Nr. 7 S. 2 der Hausordnung - insbesondere Art und Umfang einer vom Haustier ausgehenden Beeinträchtigung - entspricht. In dem der Mehrheitsentscheidung zugänglichen Regelungsbereich des § 23 Abs. 1 WEG besteht ein Spannungsverhältnis zwischen dem Interesse des Einzelnen an der unbeschränkten Nutzung seines Eigentumsanteils und den Belangen der Mehrheit der Wohnungseigentümer. Der Einzelne kann seine Rechte in dem besonderen Anfechtungsverfahren des § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG wahrnehmen. Jenseits dieses Rechtsschutzweges gebieten die Rechtssicherheit und die Selbstverwaltungsautonomie der Eigentümergemeinschaft, den Bestand eines - in den durch den dinglichen

Kernbereich des Wohnungseigentums gezogenen Schranken ergangenen - Beschlusses zu erhalten. Danach war die weitere Beschwerde zurückzuweisen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Da die weiteren Beteiligten zum Rechtsbeschwerdeverfahren nicht hinzugezogen waren, sind Kosten für diesen Teil des Rechtszuges nicht zu erstatten. Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde ist nach § 48 Abs. 3 S. 1 WEG festgesetzt. Dabei hat der Senat mangels vermögensrechtlicher Anhaltspunkte den in § 30 Abs. 2 S. 1 KostO genannten Wert zugrundegelegt.