

Oberlandesgericht Karlsruhe

BESCHLUSS

§§ 10, 14, 15 WEG

- 1. Das grundsätzliche Verbot der Tierhaltung in einer Eigentumswohnung stellt eine Beschränkung des Sondereigentums dar, die nicht Gegenstand einer vom Verwalter erlassenen und/oder von der Versammlung der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschlossenen Hausordnung sein kann. Ein generelles Verbot der Tierhaltung kann wirksam nur vertraglich vereinbart werden (Anschluß BayObLGZ München, 1972-03-07, BReg 2 Z 59/71, BayObLGZ 1972, 90).**
- 2. Die bloße Bezugnahme in der Teilungserklärung auf eine Hausordnung, die vom Verwalter erstellt und von den Wohnungseigentümern mehrheitlich beschlossen ist, macht deren Inhalt nicht zu einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer.**
- 3. Eine allgemeines Verbot der Tierhaltung liegt auch dann nicht vor, wenn die Hausordnung hierzu die "schriftliche Genehmigung jedes Wohnungseigentümers" vorsieht.**
- 4. Ist die getroffene Regelung in der Hausordnung unwirksam, so ist im Einzelfall zu ermitteln, ob und inwieweit die konkrete Tierhaltung nach WEG § 14 Nr 1 (juris: WoEigG) wegen unzumutbarer Belästigung der anderen Wohnungseigentümer oder im Interesse einer ordnungsgemäßen Hausverwaltung zu untersagen ist.**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 25.02.1988, Az.: 11 W 142/87

Tenor:

1. Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner wird der Beschluß des Landgerichts ... vom 8. Oktober 1987 – 11 T 238/87 – aufgehoben.
2. Die Sache wird zur erneuten Entscheidung – auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens – an das Landgericht ... zurückverwiesen.
3. Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf 1.000,- DM

Gründe:

I.

Die Beteiligten streiten über die Berechtigung der Antragsgegner zum Halten eines Hundes (russischer Windhund). Die Antragsteller haben beantragt, die Antragsgegner zu verpflichten, den von ihnen gehaltenen Hund aus ihrer Eigentumswohnung zu entfernen und ihnen die Hundehaltung zu untersagen sowie für den Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld anzudrohen.

In § 5 der Teilungserklärung vom 26.6.1968 (AS. 61 ff.) ist die Nutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt. § 5 Abs. 1 S. 3 der Teilungserklärung lautet wie folgt (AS. 69):

Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

Die im Jahre 1975 vom Verwalter neu aufgestellte Hausordnung (AS. 21), die von der Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich beschlossen wurde, lautet unter Ziff. 8.4 wie folgt (AS. 25):

Das Halten von Haustieren, die normalerweise in Wohnungen gehalten werden (z.B. Vögel, Fische, Zwerghasen, Schildkröten) ist, soweit hiermit keine Belästigung anderer Hausbewohner verbunden ist, gestattet. Ausdrücklich ausgenommen ist die Haltung von Hunden und Katzen; diese bedarf der schriftlichen Genehmigung jedes Wohnungseigentümers.

Die Wohnungseigentümergeinschaft versagte den Antragsgegnern mehrfach durch Mehrheitsbeschluß – zuletzt am 7.6.1985 – die Hundehaltung (AS. 27, 29).

Das Amtsgericht hat den Anträgen durch Beschluß vom 22.4.1987 (AS. 131 ff.) stattgegeben und zur Begründung ausgeführt, zwar liege ein generelles Verbot der Hundehaltung nicht mehr im Rahmen der Regelung des ordnungsgemäßen Gebrauchs und könne daher nicht durch Stimmenmehrheit beschlossen werden, die Regelung in der Hausordnung von 1975 beinhalte jedoch auch de facto nicht ein Totalverbot der Hundehaltung.

Im Beschwerdeverfahren vor dem Landgericht hat die Wohnungseigentümergeinschaft den Antragsgegnern die Hundehaltung durch Mehrheitsbeschluß vom 29.5.1987 (AS. 171) befristet bis zum 30.6.1988 gestattet, nachdem die Antragsgegner – wie bereits früher zuvor – auf einen baldigen Auszug aus der Wohnung verwiesen hatten. Die Beteiligten haben daraufhin die Hauptsache hinsichtlich des vor dem 1.7.1988 liegenden Zeitraums für erledigt erklärt.

Das Landgericht hat für die Zeit ab 1.7.1988 die sofortige Beschwerde der Antragsgegner durch Beschluß vom 8.10.1987 (AS. 183 ff.) zurückgewiesen.

Zur Begründung hat es sich zum einen der Auffassung des Amtsgerichts angeschlossen und zum anderen ausgeführt, die Hausordnung stelle in Verbindung mit § 10 Abs. 2 WEG, § 5 Abs. 1 S. 3 der Teilungserklärung eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer dar, an die die Antragsgegner gebunden seien.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner, der die Antragsteller entgegengetreten sind. Die Beteiligten wiederholen im wesentlichen ihr bisheriges Vorbringen. Auf die gewechselten Schriftsätze wird verwiesen.

II.

Die zulässige sofortige Beschwerde der Antragsgegner hat zunächst Erfolg und führt zur Zurückverweisung der Sache an das Landgericht ...

1. Zutreffend hat das Landgericht ein Rechtsschutzbedürfnis der Antragsteller für die Verfolgung ihrer Anträge nach dem 1.7.1988 bejaht, nachdem sich die Antragsgegner auch bereits früher an die von ihnen gegebene Zusicherung, alsbald auszuziehen, nicht gehalten haben.

2. Es entspricht allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, der auch die Vorinstanzen folgen, daß das grundsätzliche Verbot der Tierhaltung in einer Eigentumswohnung eine Beschränkung des Sondereigentums darstellt, die nicht

Gegenstand einer vom Verwalter erlassenen und/oder von der Versammlung der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschlossenen Hausordnung sein kann. Ein generelles Verbot der Tierhaltung kann wirksam nur vertraglich vereinbart werden (vgl. BayObLG WM 73, 771 = BayObLGZ 72, 90; OLG Stuttgart Die Justiz 82 S. 230; Bärmann/Pick/Merle 6.Aufl. Rdn. 8 zu § 15 WEG).

Der Senat vermag jedoch der Auffassung der Vorinstanzen, in Ziff. 8.4 der Hausordnung 1975 sei ein derartiges generelles Verbot hinsichtlich der Haltung von Hunden und Katzen nicht enthalten, nicht zu folgen. Die Haltung von Hunden und Katzen bedarf nach der Hausordnung der schriftlichen Genehmigung jedes Wohnungseigentümers, d.h. es müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Eine solche Regelung kommt faktisch einem generellen Verbot gleich. Denn in einer Wohnungseigentümergeinschaft – jedenfalls in der hier vorliegenden Größenordnung (11 Wohnungseigentümer) – ist es, wie dem Senat aus jahrelanger Erfahrung mit Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz bekannt ist, nahezu ausgeschlossen, in Angelegenheiten, die die Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum betreffen, Einstimmigkeit zu erzielen. Das zeigt sich auch gerade im vorliegenden Fall; denn die Ablehnung der Anträge der Antragsgegner ist stets nur mit Stimmenmehrheit zustande gekommen.

Die in der Hausordnung zu Ziff. 8.4 getroffene Bestimmung ist daher soweit sie die Hunde- und Katzenhaltung betrifft, unwirksam.

Der Mehrheit der Wohnungseigentümer steht nur das Recht zu, Regeln zu setzen und Maßnahmen zu veranlassen, die geeignet sind, die bei der Haltung von Hunden üblicherweise zu erwartenden Belästigungen und Beeinträchtigungen auszuschließen, zu mindern oder zu sanktionieren (vgl. OLG Stuttgart a.a.O.).

3. Entgegen der Auffassung des Landgerichts liegt hinsichtlich der Tierhaltung auch keine vertragliche Regelung der Wohnungseigentümer vor. Die Hausordnung stellt in Verbindung mit § 5 Abs. 1 S. 3 der Teilungserklärung keine Vereinbarung der Wohnungseigentümer dar.

Die Hausordnung ist im vorliegenden Fall nach dem Vortrag der Beteiligten vom Verwalter erstellt und von den Wohnungseigentümern mehrheitlich beschlossen und in der Folgezeit auch durch Mehrheitsbeschluß geändert worden. Die bloße Bezugnahme in der Teilungserklärung auf eine derartige Hausordnung macht deren Inhalt nicht zu einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer. Im übrigen übersehen die Antragsteller und das Landgericht, daß sich § 5 Abs. 1 S. 3 der Teilungserklärung ausdrücklich – nur – auf den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums bezieht. Die Frage der Tierhaltung betrifft jedoch den Gebrauch des Sondereigentums und wird daher von dieser Bestimmung der Teilungserklärung überhaupt nicht erfaßt.

Dingliche Wirkung und damit Wirkung gegenüber dem Beteiligten zu 3 als Sondernachfolger (§ 10 Abs. 2 WEG) kommt § 5 der Teilungserklärung ohnedies nicht zu, da diese Bestimmung der Teilungserklärung, wie sich aus Teil III § 18 der Teilungserklärung ergibt, nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der Eintragungsantrag ist ausdrücklich nur für die §§ 2 (Teilung) und 6 bis 17 gestellt (AS. 85).

4. Ist somit die Regelung in der Hausordnung unwirksam und liegt eine Vereinbarung nicht vor, so ist im Einzelfall zu ermitteln, ob und inwieweit die konkrete Tierhaltung nach § 14 Nr. 1 WEG wegen unzumutbarer Belästigung der anderen Wohnungseigentümer oder im Interesse einer ordnungsgemäßen Hausverwaltung zu untersagen ist (vgl. BayObLG a.a.O.).

Nachdem hierzu in den Vorinstanzen keine tatsächlichen Feststellungen getroffen worden sind und diese Frage zwischen den Beteiligten streitig ist, kann der Senat in der Sache selbst nicht entscheiden. Das Verfahren war daher an das Landgericht ... das auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu befinden hat, zurückzuverweisen.

5. Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wurde gemäß § 48 Abs. 2 WEG in Anlehnung an die nicht beanstandete Wertfestsetzung durch die Vorinstanzen bestimmt.

(OLG Karlsruhe Beschl. v. 25.2.1988 – 11 W 142/87, BeckRS 1988, 30913220, beck-online)