

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [393]

Hundeverbot in der WEG durch Beschluss?

1. Ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung, der neben einer Ausnahme für in der Anlage vorhandene Tiere vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

2. Es ist nicht erforderlich, dass in dem Beschluss über das Hundehaltungsverbot bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.03.2023 Az. 2-13 S 89/21

Der Fall:

Die Klägerin, Mitglied einer aus drei Personen bestehenden WEG, ficht mit der Klage einen Beschluss der Versammlung an.

Der Beschluss lautet, soweit für das Verfahren von Relevanz:

„Das Halten von Hunden ist nicht gestattet, es sei denn, die Mehrheit der Wohnungseigentümer fasst einen entsprechenden Beschluss, durch den die Hundehaltung ausnahmsweise gestattet wird. Sind für das Halten von Hunden alte Rechte vorhanden, so gelten diese nur so lange, wie das sich in der Gemeinschaft befindliche Tier noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden unterliegen dem vorstehend geregelten Genehmigungsvorbehalt.“

Die Klägerin hält einen Hund und gibt an, sich ein Leben ohne Hunde nicht vorstellen zu können. Kontakt des Hundes zur Gemeinschaft bestehe nicht, sie trage ihn stets durch das Treppenhaus.

Das Problem:

Hat die WEG eine Beschlusskompetenz, ein Hundeverbot zu beschließen? Falls ja, in welchen Grenzen darf ein solcher Beschluss gefasst werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die WEG hat eine Beschlusskompetenz über ein Hundehaltungsverbot zu entscheiden. Durch den Beschluss, der eine Regelung der Hausordnung ist (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG), wird die Nutzung des Gemeinschaftseigentums geregelt und nicht lediglich die Nutzung des Sondereigentums, wozu eine Beschlusskompetenz nicht besteht.

Der hier in Rede stehende Beschluss ist bei objektiv-normativer Betrachtung von der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gedeckt, denn er regelt mit der Hundehaltung einen Bereich der Nutzung des Sondereigentums, der bei der insoweit gebotenen typisierenden Betrachtungsweise üblicherweise Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat.

Denn wie der BGH in früheren Entscheidungen ausgeführt hat, liegt der Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum darin, dass Hunde Geräusche machen, die auch im Gemeinschaftseigentum wahrnehmbar sind. Zudem besteht die Gefahr der Verdreckung. Letztlich können sich Eigentümer oder deren Angehörige und Besucher durch den Kontakt mit dem Tier gestört fühlen.

Der hier gefasste Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss greift, wie der BGH bereits entschieden hat, nicht in den Kernbereich der Wohnungseigentümer ein. Durch das Bestehen einer Beschlusskompetenz ist

allerdings nicht, wie der BGH ausdrücklich betont, die Frageentschieden, ob der Beschluss über das Verbot einer Hundehaltung im konkreten Einzelfall ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Ein grundsätzliches Verbot der Hundehaltung entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zugleich sichergestellt ist, dass im Einzelfall eine Hundehaltung gleichwohl gestattet ist, wenn hierfür ein besonderes Interesse vorliegt. Dem trägt die vorliegend beschlossene Regelung hinreichend Rechnung.

Praxis-Tipp:

In der Entscheidung wird noch lesenswert ausgeführt: Im Bereich des Rechtes der Tierhaltung ist insoweit anerkannt, dass ein generelles Tierhaltungsverbot mangels Beschlusskompetenz nichtig ist, wenn es auch Tiere erfasst, von denen weder Geräusch- noch Geruchsbelästigungen in den Bereich des Gemeinschaftseigentums ausgehen und die Tiere den Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht tangieren. Dies wird etwa für Zierfische, aber auch für Kanarienvögel und Kleinsttiere wie Schildkröten angenommen (...).

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ