Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Urteil zum WEG: Beschluss über Hundehaltungsverbot nebst Ausnahmen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung

21.09.2023 Fachinformation

Das Landgericht Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 9. März 2023, Az.: 2-13 S 89/21, entschieden, dass ein Beschluss der Eigentümer 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, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Es ist nicht erforderlich bereits in dem Hundehaltungsverbotsbeschluss Kriterien aufzulisten, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird.

Sachverhalt

In der Wohnungseigentümergemeinschaft, die aus drei Personen besteht, wurde ein Beschluss zur Hundehaltung, der wie folgt lautet, gefasst:
„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, gelten diese nur so lange, wie das sich in der Gemeinschaft befindliche Tier noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden unterliegen dem vorstehend geregelten Genehmigungsvorbehalt.“

Diesen Beschluss ficht die Klägerin, die Mitglied der aus drei Personen bestehenden Gemeinschaft ist, an, weil sie sich ein Leben ohne Hund nicht vorstellen kann. Außerdem würde sie ihren Hund nur durch das Treppenhaus tragen, sodass es keinen Kontakt zur Gemeinschaft gebe.

Urteilsgründe

Das Gericht hat entschieden, dass die Gemeinschaft eine Beschlusskompetenz über ein Hundehaltungsverbot zu entscheiden, hat. Durch diesen 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.

Anerkannt ist in der Rechtsprechung, 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 bspw. für Zierfische, Kanarienvögel oder Kleinsttiere wie Schildkröten angenommen. Eine Beschlusskompetenz besteht aber dann, wenn Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer möglich sind, wie bspw. Verschmutzungen der Gemeinschaftsanlagen, Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen durch Begegnungen. Dies ist hier der Fall.

Hunde können Geräusche machen, die auch im Gemeinschaftseigentum wahrnehmbar sind. Des Weiteren besteht die Gefahr der Verdreckung und letztendlich können sich Wohnungsangehörige und Besucher durch den Kontakt mit dem Tier gestört fühlen. Von daher ist Beschlusskompetenz hier anzunehmen.

Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er die Hundehaltung nicht

generell verbietet, sondern auch die Möglichkeit eröffnet, dass die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss im Einzelfall eine Hundehaltung erlauben können. Außerdem enthält der Beschluss eine Übergangsregelung, die in der Gemeinschaft lebende Hunde, also auch den derzeitigen Hund der Klägerin von der Regelung ausnimmt.

Beschlüsse, die das Halten von Tieren im Sondereigentum nicht generell verbieten, werden überwiegend als zulässig angesehen. Von daher hatte die Anfechtung keinen Erfolg.

Download: Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 9. März 2023, Az.: 2-13 S 89/21

Downloads

10-23_hundehaltungsverbot_nebst_ausnahmen_anlage_aus_njw-rr_2023	336.13 KB PDF

https://bbu.de/beitraege/urteil-zum-weg-beschluss-ueber-hundehaltungsverbot-nebst-ausnahmen-entspricht-ordnungsgemaesser-verwaltung