

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [363]

Verbot der Haustierhaltung - Bestimmtheitsgrundsatz

1. Die Wirksamkeit von Regelungen der Gemeinschaftsordnung (GO) ist im gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu prüfen.

2. Für die Auslegung der GO gelten die für Grundbucheklärungen maßgeblichen Grundsätze, wobei maßgebend Wortlaut und Sinn sind, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergeben.

3. Die Regelung in einer GO, nach der Haustierhaltung - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen ist, ist unbestimmt mit der Folge, dass das Haustierhaltungsverbot unwirksam ist.

AG Konstanz, Urteil vom 10.2.2022 – 4 C 397/21

Der Fall:

In § 6 Nr. 5 der GO heißt es: „Haustierhaltung ist - soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.“

Die verklagten Miteigentümer erwarben im Frühjahr 2021 eine Flat Coated Retriever-Hündin (Welpen). Diese wird in der Eigentumswohnung gehalten.

Bei der Eigentümerversammlung vom 30.4.2021 wurde unter TOP 6 die Ermächtigung der Verwaltung zum außergerichtlichen und gerichtlichen Vorgehen gegen die Hundehaltung beschlossen.

Mit Schreiben vom 16.6.2021 wurde verbale aufgefordert, den Hund aus der Wohnanlage zu entfernen.

Der Hund verursache Lärm durch Bellen, Dreck und führe zu Geruchsbelästigungen, insbesondere wenn das Tier nass sei. Auch seien die allergenen Hundehaare nicht hinzunehmen. Es hätten sich schon Hotelgäste beschwert.

Das Problem:

Kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), wenn sie keine Verhaltensweisen bezüglich des streitgegenständlichen Hundes behauptet, die über ein „normales Hundeverhalten“ hinausgehen, die Entfernung des Hundes aus der Eigentumswohnung und eine Unterlassung künftiger Hundehaltung beanspruchen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Nur aus § 6 Nr. 5 der GO i.V.m. § 1004 BGB kann sich ein solcher Anspruch ergeben. Die Wirksamkeit von Regelungen in der GO ist von Amts wegen zu prüfen. § 6 Nr. 5 der GO ist unwirksam, weil zu unbestimmt.

Hinsichtlich der Auslegung der GO gelten die für Grundbucheklärungen maßgeblichen Grundsätze. Danach ist ein eindeutiger Inhalt, was Haustierhaltung ist, nicht zu finden. Die Regelung ist nicht klar und eindeutig und das Verbot ist deshalb unwirksam (Bärmann, WEG, 14. Aufl. § 10, Rn. 132).

Zur Bedeutung des Wortes „Haustierhaltung“ wurde wie folgt reflektiert:

- § 833 S. 2 BGB, wonach Haustiere Nutztiere sind, spielt keine Rolle. Dies ist ein althergebrachtes Verständnis und wohl nur Juristen wissen von dieser speziellen Einordnung. Sie ist daher nicht naheliegend. - Gleiches gilt für die Tiere, die nach tierchutzrechtlichen Bestimmungen in einer Wohnung (artgerecht) gehalten werden dürfen. Was darunter fällt, ist den meisten Menschen unbekannt.

- Es ist vom Sprachgebrauch naheliegend, dass alle Tiere, die jemand bewusst in seiner Wohnung aufgenommen hat, Haustiere sind. Noch weiter geht die Definition in Wikipedia, wonach Haustiere Tierarten sind, die durch Domestikation aus

Wildtierarten hervorgegangen sind (auch Ratten, Mäuse, Schlangen oder Schweine; vgl. Bärmann, § 21, Rn. 91).

- Auch ist naheliegend, dass in Terrarien gehaltene Tiere wie giftige Skorpione oder Vogelspinnen noch Haustiere sind, da sie ein Hobby ihres Eigentümers sein können. - In einem Aquarium gehaltene Fische sind für den einen noch Haustiere und für den anderen nicht.

- Es kann ebenfalls als naheliegend angesehen werden, dass Haustiere nur diejenigen Lebewesen sind, die ein Fell haben, so dass der Mensch sie streicheln will und kann. Dies sind die „klassischen“ Haustiere.

Praxis-Tipp:

Die Formulierungen wie „Haustier“ oder „Sanierung“ sollten in Beschlüssen der Sondereigentümer vermieden werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht