

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 19s2183_09

letzte Aktualisierung: 5.8.2010

LG Nürnberg-Fürth, 31.07.2009 - 19 S 2183/09

WEG § 15; BGB § 1004

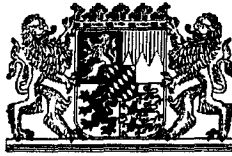
Kein Unterlassungsanspruch bei beschlusswidriger Hundehaltung durch den Mieter eines Wohnungseigentümers

Vom Mieter einer Eigentumswohnung kann die Unterlassung einer nicht störenden Hundehaltung nicht aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verlangt werden, durch den die Hundehaltung generell untersagt wird.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Landgericht Nürnberg-Fürth

Az.: 19 S 2183/09
380 C 2398/08 AG Fürth



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

[REDACTED]
- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [REDACTED]

wegen **Unterlassung**

erlässt das Landgericht Nürnberg-Fürth -19. Zivilkammer- durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED], die Richterin am Landgericht [REDACTED] und die Richterin am Landgericht [REDACTED] auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 26.06.2009 folgendes

Endurteil

- I. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Fürth vom 14.01.2009 aufgehoben und die Klage abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten beider Rechtszüge.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

BESCHLUSS:

Der Wert des Berufungsgegenstandes sowie der Streitwert werden festgesetzt auf 1000 EUR.

Gründe:

Unter Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil trifft die Kammer die nachfolgenden Feststellungen entsprechend § 540 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZPO:

I.

Wegen der streitigen und nicht streitigen Feststellungen nimmt die Kammer Bezug auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Fürth.

Ergänzend stellt die Kammer fest :

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass die Klageseite in gewillkürter Prozessstandschaft handelt und dies nicht gerügt werden soll.

Die Parteien sind sich einig, dass der Hund des Beklagten, ein Labrador, in der Wohnanlage [REDACTED] nicht störend bellt, keine nennenswerten Verschmutzungen hinterlässt und niemanden gefährdet. Auch in der Berufungsinstanz gab es kein Vorbringen etwa zur Frage, dass sich berechnigte Nutzer der Wohnanlage durch den Hund bedroht fühlen.

Aus dem Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung 2004 der Wohnanlage [REDACTED] vom 29.9.2004 in der Stadthalle [REDACTED] ergibt sich hinsichtlich Top 11 2004 folgender Antrag 11 a/2004:

"Die Hundehaltung wird ab 1.1.2005 generell untersagt. Ausgenommen von dem Verbot sind ausgebildete Blinden- und Behindertenhunde. Bereits vorhandene Hunde werden geduldet, sofern sie keine gravierende Belästigung für die Bewohner darstellen. Alle Hunde sind ab sofort innerhalb des Hauses und in der gesamten Außenanlage stets an der kurzen Leine zu führen. Das Mitführen eines Hundes im Gemeinschaftseigentum wird auf strafmündige Personen beschränkt. ... KatzenVermieter sind gehalten, ihren Mieter über diese Regelung zu informieren und diese bei einer Neuvermietung in den Mietvertrag aufzunehmen".

Ergänzend gab sie an, dass in dem vom Beklagten bewohnten Block 70 Wohneinheiten bestehen. Von diesen seien ca. 40 % von Wohnungseigentümern als Eigner selbst bewohnt, die restlichen 60 % der Wohneinheiten seien vermietet. Es sei ihr keine weitere Hundehaltung bekannt.

Der Beklagte geht davon aus, dass noch drei weitere Hunde im Block gehalten werden.

Der Beklagte und Berufungskläger beantragt,

das Endurteil des Amtsgerichts Fürth vom 11.02.2009 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klageseite und Berufungsbeklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klageseite trägt vor, die Störereigenschaft des Beklagten im Sinne des § 1004 BGB leite sich allein aus der beschlusswidrigen Hundehaltung des Beklagten ab. Die Hausverwaltung habe hieraus einen direkten Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten, ohne dass es auf das Vorliegen weiterer Störungen ankäme.

Beide Parteien beantragen, die Revision zuzulassen.

II.

Die zulässige Berufung ist begründet. Die Klägerin ist befugt, den Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten als Mieter im Zivilprozessweg geltend zu machen. Der Rechtsweg zu den ordentli-

chen Gerichten ist somit eröffnet (vgl. Staudinger, BGB, WEG § 13 Rdnr. 87. Die Berufung ist zulässig, da form- und fristgerecht eingelegt.

Zwischen den Parteien bestand Einigkeit, dass Fragen der Vertretung, der gewillkürten Prozessstandschaft und weitere prozessuale Fragen nicht zu prüfen sind. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird vertreten durch die Hausverwaltung. Da die Hausverwaltung den Rechten der Wohnungseigentümern Geltung verschaffen möchte, wird die Inhaberschaft des behaupteten Unterlassungsanspruchs sprachlich teilweise den Wohnungseigentümern, der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Hausverwaltung zugeordnet und insoweit diese Berechtigten teilweise synonym abgehandelt, soweit dies im jeweiligen Zusammenhang sinnvoll erscheint.

Das der Klage stattgebende Urteil des Amtsgerichts Fürth ist aufzuheben und die Klage abzuweisen. Der Klageseite steht kein Anspruch aus § 1004 BGB zur Seite, wonach sie einen Anspruch auf Unterlassung gegen den Beklagten als Mieter einer Wohneinheit hat, die im Tatsächlichen unstreitig nicht störende Hundehaltung künftig zu unterlassen.

Zu einem eventuellen Anspruch der Klageseite gegenüber dem Beklagten aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB hat die Kammer folgende Erwägungen angestellt:

Eine maßgebliche Störung im Sinne des Störungsbegriffes des § 1004 BGB vermag die Klageseite nicht darzutun. Unstreitig gehen von dem Hund des Beklagten keine über seine bloße Anwesenheit hinausgehenden Beeinträchtigungen aus. Grundsätzlich unterfällt das Sondereigentum zwar gemäß § 34 Abs. 2 WEG auch dem Schutzbereich des § 1004 (Palandt, BGB, 68. Aufl., 2009, § 1004 Rdnr. 4). Die Kammer ist der Ansicht, dass die Hundehaltung durch den Beklagten, welche dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Jahre 2004 widerspricht, keine rechtswidrige Beeinträchtigung im Sinne des § 1004 Abs. 1 S. 1 u. 2 BGB darstellt. Die Hundehaltung wird nicht schon per se rechtswidrig im Sinne des § 1004 aufgrund einer Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergeinschaft. Hierbei kann es in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben, ob der Beschluss ordnungsgemäß zustande gekommen ist, da die Kammer der Ansicht ist, dass der Beschluss allenfalls anfechtbar war und nicht innerhalb der Frist des § 23 Abs. 4 S. 4 WEG fristgemäß angefochten wurde (in Einklang mit der Entscheidung des BGH 5. ZS, Beschluss vom 04.05.1995, AZ V ZB 5/95). Auch wenn danach grundsätzlich von einem wirksamen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen ist, hat jedoch die Klageseite für den Bereich der Wohnanlage kein Rechtssetzungsrecht mit Außenwirkung gegenüber Dritten, wonach deren Handlungen, die zuvor auf Grund ihres allgemeinen Persönlichkeitsrechtes zulässig sind, allein durch die Beschlussfassung rechtswidrig würden.

Zum Zweiten lehnt es die Kammer ab, der Argumentation der Klageseite zu folgen, wonach der Beklagte bereits dann eine Störereigenschaft im Sinne des § 1004 BGB, etwa als Handlungsstörer, erfülle, wenn er sich beschlusswidrig verhält, so wenn er entgegen dem Beschluss der Woh-

nungseigentümer seinen Hund weiter hält.

Hierzu kann zunächst das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betrachtet werden. Diese sind sich aus bestandskräftigen Beschlüssen, auch vereinbarungsersetzenden Mehrheitsbeschlüssen soweit diese nicht angefochten sind, untereinander verpflichtet. Ein solches Rechtsverhältnis hatte die Entscheidung des BGH vom 04.05.1995, auf welche sich die Klagegeseite ausdrücklich stützt, zum Gegenstand (BGH, Beschluss vom 04.05.1995, Az. V ZB 5/95, Rn. 17). Darin wird ausgeführt:

" Es geht um die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander."

Folgerichtig handelte es sich auch um den Antrag von Wohnungseigentümern gegen Wohnungseigentümer in einem entsprechenden Beschwerdeverfahren (vorgehend LG Landshut, Az. 30 T 1613/94). Die Entscheidung stellt klar, dass Fragen des Mietvertrages der in Anspruch genommenen Antragsgegner rechtlich ausdrücklich von Fragen des Wohnungseigentumsrechts zu trennen sind (Rn. 17), dies obgleich die Antragsgegner die Wohnung an die Mutter des Antragsgegners vermietet hatten. Der BGH führte weiter aus, dass die spätere Durchsetzung des Hundehaltungsverbot im Rahmen des Mietverhältnisses für das dort vorliegende Erkenntnisverfahren ohne Bedeutung sei. Die Kammer weicht somit durch ihre Entscheidung nicht von dieser Entscheidung des BGH, 5. Zivilsenat, Beschluss vom 4.5.1995, Az. V ZB 5/95, ab, wonach ein unanfechteter Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, der die Hundehaltung in einer Wohnanlage generell verbietet, vereinbarungsersetzenden Charakter hat und alle Wohnungseigentümer bindet, wenn er weder sittenwidrig ist noch in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift. Denn aus dieser Entscheidung ergibt sich, dass zwar das generelle Verbot der Hundehaltung auch etwa einen Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers bindet (Rdnr. 8), jedoch nicht etwaige Mieter. Vielmehr führt der BGH in Rdnr. 16 aus:

"Die Antragsgegner müssen für ein entsprechendes Verhalten ihrer Mieterin sorgen."

Auch diese Ausführung ergibt, dass der Bundesgerichtshof einen - rechtlich verkürzt ausgedrückt - "Durchgriff" des § 1004 BGB auf das Mietverhältnis verneint. Die Kammer würdigt diese Ausführungen des BGH als klare Trennung der "Rechtsebenen" zwischen Wohnungseigentumsrecht und dem Mietrecht. Die Entscheidung trägt somit für die Rechtsauffassung der Klagegeseite, wonach eine Wohnungseigentümergeinschaft einen unmittelbar durchgreifenden Unterlassungsanspruch allein aus wirksamen Beschlüssen auch gegen Mieter habe, nichts bei und legt eher die gegenteilige Auffassung nahe, ohne dass aus der Entscheidung des BGH deutlich wurde, dass er hierin eine grundsätzliche Bedeutung hinsichtlich etwaiger Rechtsfragen sähe.

Dem Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander steht das Verhältnis der Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft zu Dritten gegenüber. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft haben gegenüber Dritten allenfalls begrenzte Außenwirkung. Es kann dahinstehen, welcher Art diese Wirkungen gegenüber Fremden wären, die etwa unberechtigt Zutritt nähmen oder etwaigen Schädigern. Unstreitig erfüllt der Beklagte keine dieser Kategorien. Der Beklagte ist berechtigter Mieter und aufgrund seines Mietvertrages ist es ihm nicht untersagt, einen Hund in seiner Wohnung zu halten. Dementsprechend kann er auch die übrigen Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Zugangswege und Treppenhäuser nutzen. Im

Streit stehen überdies keine konkreten Belästigungen sondern lediglich die auf die Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnanlage bezogene Rechtsfrage. Die Kammer folgt im Rahmen dieser Entscheidung nicht der Ansicht der Klägerin, dass sich eine rechtlich maßgebliche Störereigenschaft des Beklagten alleine aus der beschlusswidrigen Hundehaltung ergibt. Somit besteht kein unmittelbarer Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Hausverwaltung gegenüber dem Beklagten.

Der Argumentation der Klägerin gerade dies sei anders zu bewerten, denn die Durchsetzung der Rechte der Wohnungseigentümer sei mühselig, langwierig und unzuverlässig aufgrund möglicherweise fehlender Vollstreckungsmöglichkeiten, wenn sie darauf verwiesen werde, lediglich den Wohnungseigentümer der an den Beklagten vermieteten Wohnungseinheit auf beschlussgemäßes Verhalten in Anspruch zu nehmen, kann die Kammer nicht folgen. Das Gesetz sieht einen solchen "Durchgriff" nicht vor. Vielmehr unterscheidet das Gesetz auch in anderen Bereichen hinsichtlich völlig von sich getrennter Rechtskreise. Schuldrechtliche und sachenrechtliche Rechtsverhältnisse etwa werden durchwegs getrennt (Trennungs- und Abstraktionsprinzip, vgl hierzu Palandt, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 68. Aufl., 2009, Überblick von § 104 BGB Rn. 22). Danach kann etwa ein Verkäufer eine Sache wirksam verkaufen, obgleich er bezogen auf den beabsichtigten Eigentumsübergang nicht deren Eigentümer ist. So verhält es sich nach der Ansicht der Kammer auch im Wohnungseigentumsrecht: Ein Eigentümer kann einem Mieter mietvertraglich mehr Rechte einräumen, als er nach dem Wohnungseigentumsrecht im Innenverhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern oder gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft selbst hat. Nach diesem Prinzip hat wiederum ein etwaiger Käufer einer Sache gegenüber dem verkaufenden Nichteigentümer einen wirksamen Anspruch auf Übereignung. Die Frage des tatsächlichen - dinglichen - Eigentumserwerbs hängt sodann jedoch von sachenrechtlichen Regelungen ab, etwa inneren Tatsachen wie einer Bösgläubigkeit (vgl. § 932 Abs. 1 S. 1, 2. Halbsatz BGB).

Die Kammer bleibt bei der im Verhandlungstermin diskutierten Rechtsauffassung, wonach auch die Rechtsverhältnisse der Parteien getrennt zu behandeln sind, solange nicht eine konkrete Störung zu besorgen ist.

Folgte man dieser Auffassung nicht, stellte sich nämlich die Frage, welche der ja gegensätzlichen Rechtspositionen auf die andere durchzugreifen vermag: Die Wohnungseigentümer berufen sich im vorliegenden Verfahren auf ihr Eigentumsrecht nach Art. 14 GG, aus ihrem Vorbringen ergibt sich ferner bei näherer Würdigung, dass sie sich auch auf ihr allgemeines Persönlichkeitsrecht nach Art. 2 GG berufen, hundefrei zu leben. Dem steht das Recht des Beklagten nach Art. 2 GG gegenüber, einen Hund zu halten und sich mit diesem in der Wohnanlage zu bewegen. Entgegen der Würdigung der Klageseite erschließt sich nicht von vorneherein, warum die aufgezeigten Rechte der Wohnungseigentümer stärker wirken sollten als die des Beklagten. Deshalb könnte auch der Beklagte einen "Durchgriff" seiner Rechte geltend machen.

Soweit sich die Klageseite darauf beruft, es sei zu mühsam und langwierig, zunächst den Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen, auf dass dieser dem Hundehaltungsverbot gegenüber dem Mieter Geltung verschaffe, folgt dem die Kammer unter Verweis auf den Nichtannahmebeschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 11.7.1996 - 1 BvR 1912/95, nicht. In diesem Falle ging es um die Geltendmachung des Anspruchs auf Beseitigung einer ohne Genehmigung installierten Parabolantenne der Wohnungseigentümergeinschaft direkt gegen den Mieter. Diesem Anspruch hatte das Fachgericht stattgegeben. Der Mieter machte gegenüber dem Beseitigungsanspruch einen Anspruch auf Installation einer Parabolantenne unter Berufung auf Art. 5 GG gel-

tend. Das Bundesverfassungsgericht führte dazu aus, dass es keine Verletzung von Verfassungsrechten durch die Verurteilung eines ausländischen Mieters darin sehe, wenn er die durch die Installation bewirkte Veränderung der Wohnanlage rückgängig machen müsse. Bei privatrechtlichen Streitigkeiten über die Installation von Parabolantennen müsse der wertsetzende Charakter von GG Art 5 Abs 1 S 1 Halbs 2 zwar sowohl im Verhältnis zwischen Mieter und vermietendem Wohnungseigentümer als auch im Verhältnis zwischen vermietendem Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern berücksichtigt und gegen das eigentumsrechtlich geschützte Interesse an der Erhaltung des Wohnhauses in unverändertem Zustand abgewogen werden (vgl hierzu BVerfG, 1994-02-09, 1 BvR 1687/92, BVerfGE 90, 27). Die verfassungsrechtlich verbürgte Informationsfreiheit zwingt jedoch nicht dazu, diese Grundsätze auf Fälle zu übertragen, in denen die Eigentümergemeinschaft mit einem Beseitigungsbegehren unmittelbar den Mieter in Anspruch nehme. Wenngleich das einfache Recht Wege eröffne, den Wertgehalt der Informationsfreiheit auch in diesem Verhältnis zu berücksichtigen, so müsse ein fachgerichtliches Urteil jedenfalls dann keinen Weg zur Lösung dieser Spannungssituation aufzeigen, wenn durch den Richterspruch eine Konfliktbewältigung auch nicht verstellt wird. Insbesondere sei es nicht zu beanstanden, wenn ein Gericht in Fallkonstellationen, in denen die Möglichkeit bestehe, über den vermietenden Eigentümer als Bindeglied einen Ausgleich zwischen dem Informationsinteresse des Mieters und dem Erhaltungsinteresse der Wohnungseigentümer zu schaffen, auf einer strikten Trennung der mietrechtlichen und der wohnungseigentumsrechtlichen Beziehungen beharrt. Die in dieser Lösung für den betroffenen Mieter liegenden Erschwernisse fielen nicht so stark ins Gewicht, daß sie mit Art 5 Abs 1 S. 1, 2. Halbsatz GG und dem Gebot effektiven Rechtsschutzes nicht mehr vereinbar wären ...

Die Kammer schließt daraus, dass, obgleich das BVerfG die direkte Inanspruchnahme des Mieters auf Beseitigung der Parabolantenne nach § 1004 BGB unter dem Blickwinkel der Grundrechte nicht verworfen hat, grundsätzlich und zunächst der Interessenausgleich zugunsten eines Mieters im Hinblick auf seine nach Art. 5 Abs. 1 S. 1 2. Halbsatz GG bestehenden Rechte ausschließlich über die klageweise Inanspruchnahme des an ihn vermietenden Wohnungseigentümers als Bindeglied zur Eigentümergemeinschaft zu erfolgen habe und dass die in dieser verfahrensrechtlichen Komplizierung zu Lasten des Wohnungsmieters liegende Erschwernis nicht mit dem Gebot effektiven Rechtsschutzes unvereinbar sei. Das Bundesverfassungsgericht leistete in dieser Entscheidung einer vom Justizministerium in einer Stellungnahme aufgezeigten Möglichkeit keine Folge. Dieses wollte die Wohnungseigentümer in entsprechender Anwendung von § 986 Abs. 1 S. 1 BGB mit einer Duldungspflicht im Sinne des § 1004 Abs. 2 BGB belastet sehen (unter Hinweis auf Staudinger Gursky, BGB, 12. Aufl., 1993, § 1004 Rdnr. 184 mit Rechtsprechungsnachweisen). Es sei auch vertretbar, § 14 Nr. 3 WEG eine Schutzwirkung zugunsten des Mieters einer Eigentumswohnung zuzuerkennen (unter Verweis auf Sörgel/Stürner, BGB, 12. Aufl. (1989), § 14 WEG, Bd. Nr. 1; Weimar JR 1975, 184, 186). Das BVerfG führte aus, ein derartiges Normverständnis sei verfassungsrechtlich nicht geboten. Die Kammer schließt sich diesen Erwägungen an und kann daher eine derartige Rechtslage, wie sie die Klageseite in ihrem Sinne (jedoch hierzu gleichsam in umgekehrter Richtung) ausgelegt sehen möchte, ebensowenig feststellen. Das Bundesverfassungsgericht führte weiter aus, dass das Landgericht darauf abgestellt habe, dass zwischen Mieter und Eigentümergemeinschaft keine Rechtsbeziehungen bestünden und beanstandet dies nicht. Dieser Rechtsansicht hinsichtlich der Auslegung des § 1004 BGB, solange konkrete Störungen nicht zu besorgen sind, schließt sich die Kammer an.

Hierbei weicht die Kammer entgegen der Auffassung der Klageseite auch nicht von ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ab. Der Klägerin steht kein unmittelbarer Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten zu, weil dieser unstreitig die Hundehaltung nicht entgegen einer wohnungseigentumsrechtlichen Teilungserklärung ausübt. Für diesen Fall eines störenden Mieters hat das OLG Karlsruhe, 6. Zivilsenat, Urteil vom 22.9.1993, Az. 6 U 49/93, Wohnungseigentümern einen unmittelbaren Abwehranspruch aus § 1004 BGB zuerkannt, ohne dass die Wohnungseigentümer eine nach § 906 BGB nicht mehr hinzunehmende Überschreitung der Nutzung nachweisen müssen. Dem Fall lag die Nutzung eines Wohnungseigentumsanteils als "Pizza-Imbiss-Stube" zugrunde, die Teilungserklärung enthielt die Zweckbestimmung dieser Einheit als "Ladenlokal". Das OLG Karlsruhe stellte darauf ab, dass die erstgenannte Nutzung gegenüber der zweitgenannten eine störendere Nutzungsart darstelle. Die Fallgestaltung erscheint der Kammer nicht als mit der vorliegenden vergleichbar.

Soweit in der Literatur ein Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung unzulässigen Gebrauchs gem. § 15 Abs. 3, 14 Nr. 1, 1004 BGB diskutiert wird, werden in diesem Zusammenhang stets ein gegenwärtiger störender Zustand eine Nutzung von Räumlichkeiten entgegen der Nutzungsbeschreibung, wie sie in der Teilungserklärung enthalten ist oder die Verhinderung eines unzulässigen Gebrauchs wie Unterbindung von Verschmutzung, Rückbau von Veränderungen für einen unzulässigen Wohngebrauch oder das Zurückschneiden eines unverträglichen Strauches diskutiert (vgl. Staudinger, BGB, WEG § 15 Rdnr. 58 f). Hierbei geht es jedoch stets um Störungen, die sich aus einem tatsächlichen störenden Zustand oder aus einer tatsächlichen Veränderung herleiten lassen. Sie erscheinen mit der Haltung des Hundes, dessen bloße Existenz in der Wohnanlage stört, nicht vergleichbar.

Es finden sich auch zahlreiche Entscheidungen zur Unterlassung der Haltung störender Hunde oder von Kampfhunden. So gilt etwa nach Oberlandesgericht Düsseldorf, 3. ZS., Beschluss vom 23.08.2006 (Az. I-3 Wx 64/06):

„Lässt ein Wohnungseigentümer einen Rottweiler auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden und keinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Hofgrundstück unangeleint und ohne Maulkorb umherlaufen, so kann dies die ungehinderte Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mehr als unerheblich stören bzw. beeinträchtigen und ist in diesem Fall zu unterlassen“.

Das OLG Düsseldorf ging davon aus, dass die Beteiligten zu 2 es ohne Erfolg beanstandet, dass die Vorinstanzen ihr aufgegeben haben, zu unterlassen, den von ihr gehaltenen Hund auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden und keinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Hofgrundstück unangeleint oder ohne Maulkorb umherlaufen zu lassen. Nach § 13 Abs. 2, 15 Abs. 3 WEG könne jeder Wohnungseigentümer - soweit sich eine Regelung nicht aus dem Gesetz, den Vereinbarungen oder Beschlüssen ergebe - einen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspreche. Die Kammer sei zu der Beurteilung gelangt, dass das freie Umherlaufen eines Hundes von der Größe eines Rottweilers auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden und keinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Hofgrundstück unangeleint oder ohne Maulkorb die ungehinderte Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mehr als unerheblich störe und beeinträchtige, daher nicht dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, hier im Besonderen des Beteiligten zu 1, entspreche und deshalb nach § 1004 Abs. 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG zu unterlas-

seri sei. Im Zusammenhang mit dieser Entscheidung ist darauf hinzuweisen, dass es für das OLG Düsseldorf offenbar nicht auf das Vorliegen eines die Hundehaltung untersagenden Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft ankam, aus dem es den Unterlassungsanspruch herleitete, sondern dass die tatsächliche Beeinträchtigung im Vordergrund stand. Auch dem schließt sich die Kammer an.

Die Kammer weicht durch ihre Entscheidung auch nicht von weiterer höchstrichterlicher oder obergerichtlicher Rechtsprechung ab (vgl. etwa Kammergericht Berlin 4. Zivilsenat, Urteil vom 21.3.2006 (Mieter muss Rückbaumaßnahmen nach § 1004 BGB dulden, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft den störenden Wohnungseigentümer auf Beseitigung in Anspruch genommen haben), BGH 5. Zivilsenat 1.12.2006, Az. 5 ZR 112/06 (ein Wohnungseigentümer kann einen Mieter unmittelbar nach § 1004 BGB in Anspruch nehmen, wenn der Zustand seiner Wohnung den klagenden Wohnungseigentümer beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung auf rechtswidriges Handeln des Wohnungseigentümers der vermieteten Einheit zurückgeht), Kammergericht Berlin, 24. Zivilsenat, Beschluss vom 31.5.2007, 24 W 276/06 (Verpflichtung des Wohnungseigentümers, eine gewerbliche Vermietung zu unterlassen, wenn im Rahmen der Teilungserklärung eine reine Wohnnutzung festgeschrieben ist), BGH, 12. Zivilsenat, 18.1.1995, Az. XII ZR 30/93 (Vermietung einer Gewerbeeinheit durch einen Sondereigentümer zum Betrieb einer Gaststätte trotz Kenntnis, dass die Nutzung als Gaststätte nach der Teilungserklärung unzulässig ist und dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer diese Nutzung nicht hinzunehmen bereit ist). Diese Fälle knüpfen sämtlich an bauliche Veränderungen einer Wohn- bzw. Gewerbeeinheit an bzw. an eine gewerbliche Nutzung, welche überhaupt nicht oder nicht in diesem Umfang zulässig ist. Ein solcher Fall ist hier unstreitig nicht gegeben.

Deshalb kann die Kammer lediglich auf das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 18.11.2003, Az. 8 C 0228/03, verweisen. Dieses verneint eine Pflicht des Mieters zur Unterlassung der vertragsgemäßen Kampfhundehaltung trotz eines entgegenstehenden Eigentümerbeschlusses und führt aus:

"Die Klägerin hat keinen Unterlassungsanspruch, weil das Halten von Pitbull-Terriern nach dem Beschluss der Wohnungseigentümersammlung untersagt ist. Es kann dahingestellt bleiben, ob dieser Beschluss nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gültig ist... Denn dieser Beschluss stellt eine Gebrauchsregelung dar, die nur die Wohnungseigentümer bindet (§ 15 Abs. 3 WEG). Einen Unterlassungsanspruch gegen Dritte gem. § 1004 BGB haben die Wohnungseigentümer nur, soweit der Dritte gegen das gesetzlich definierte Eigentumsrecht (§§ 903, 906 BGB) verstößt. Durch eine interne Nutzungsregelung können sie dieses gesetzlich gegenüber jedermann geschützte Eigentumsrecht nicht ausweiten".

Wangemann (WOM 1987, 43, 46) habe dies in seiner Untersuchung noch in folgender Weise verdeutlicht:

"Selbst der Umstand aber, dass der vermietende Raumeigentümer die ihm selbst zum zulässigen Gebrauch bindenden Rechtspflichten mietvertraglich auch zu Rechtspflichten des Mieters macht, führt nicht zu dem Ergebnis, dass die anderen Raumeigentümer insoweit einen an sie selbst gerichteten Erfüllungsanspruch erlangen".

"Es ist allgemein anerkannt, dass es für Wohnungseigentümer zu einem Problem werden kann, einen Unterlassungsanspruch gegen einen Wohnungseigentümer gem. § 15 Abs. 3 WEG durch-

zusetzen, wenn dieser Wohnungseigentümer nicht seinerseits einen entsprechenden Anspruch gegen seinen Mieter hat. Es kann zu kollidierenden Verpflichtungen kommen (Weidnauer, 8. Aufl. § 15 WEG Rdnr. 20). Diese müssen jedoch im jeweiligen Rechtsverhältnis Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümer/Mieter geklärt werden. Der Ausgleich muss über den vermietenden Eigentümer als Bindeglied erfolgen. Das Bundesverfassungsgericht hat dies für den umgekehrten Fall als verfassungsgemäß anerkannt und eine Entscheidung aufrecht erhalten, die dem Mieter einen direkten Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft versagte...".

In die gleiche Richtung deutet die Entscheidung des Landgerichts Köln, (LG Köln, 10. Zivilkammer, Urteil vom 22.11.1988, Az. 10 S 198/88), welches ausführte:

"Einem Wohnungseigentümer steht gegen den Mieter eines anderen Wohnungseigentümer unmittelbar kein Anspruch auf Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnung zu. Der Beseitigungsanspruch aus § 550 BGB wirkt nur zugunsten des Vermieters. Ein Anspruch auf Entfernung des Hundes aus der Mietwohnung kann dem (anderen) Wohnungseigentümer nur aus §§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1 BGB zustehen. Die dafür erforderliche Eigentums- oder Besitzverletzung liegt jedoch nicht schon in der berechtigten oder unberechtigten Hundehaltung an sich, sondern allenfalls in einer Belästigung durch den Hund." Der in den beiden zuletzt genannten Entscheidungen zum Ausdruck gebrachten Rechtsauffassung schließt sich die Kammer an, weil sie alleine mit der aufgezeigten Rechtssystematik in Einklang zu bringen ist.

Die Kammer sieht sonach keinen Weg, wie die Wohnungseigentümergeinschaft ihrer im vorliegenden Verfahren verfolgten Zielsetzung, der Untersagung der Hundehaltung, Geltung verschaffen könnte. Inhaltlich besehen käme es einem Rechtsetzungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft gleich, wenn sie ähnlich einer Satzung oder Rechtsverordnung Recht setzen könnte. Ein solches Recht kommt der Wohnungseigentümergeinschaft bei der vorliegenden Fallgestaltung, nämlich einer tatsächlich nicht störenden Nutzung durch den Beklagten durch seine Hundehaltung gegenüber dem Beklagten nicht zu.

Ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass auch die Klageseite offensichtlich selbst nicht von einer unmittelbaren Geltung ihres Beschlusses gegenüber den Mietern ausging. Vielmehr ergibt sich aus dem Beschluss vom 29.9.2004 hinsichtlich Top 11 2004 "Vermieter sind gehalten, ihre Mieter über diese Regelung zu informieren und diese bei einer Neuvermietung in den Mietvertrag aufzunehmen". Ferner wurde im Beschluss insofern eine Ausnahme für bereits vorhandene Hunde vorgesehen, als diese geduldet wurden, sofern sie keine gravierende Belästigung für die Bewohner darstellten. Auch wenn der Beklagte mit seinem Hund unstreitig erst nach diesem Beschluss zuzog und es sich somit nicht um einen bereits vorhandenen Hund im Sinne dieses Beschlusses handelte, so fällt er doch andererseits ebenso unstreitig in die Kategorie der Hunde, die keine gravierende Belästigung darstellt, so dass das gefundene Ergebnis auch nicht schlechterdings unbillig oder unzumutbar erscheint.

Die Klageseite vermag auch keine weiteren Schutzgesetze im Sinne von § 1004 BGB vorzutra-

gen, wonach sie den Schutz des § 1004 Abs. 1 BGB beanspruchen könnte.

Soweit Pick in Bärmann Pick (Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 18. Aufl., 2007), ausführt, dass eine Gebrauchsregelung aber auch durch einen Beschluss ... möglich sei und eine beschlussmäßig aufgestellte Hausordnung der Gebrauchsregelung nach § 10 Abs. 3 dinglichen Charakter ohne Eintragung habe, vermag diese nicht näher begründete Ausführung die Kammer angesichts der oben umfassend beleuchteten Rechtsprechung nicht dazu zu veranlassen, in Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ein Schutzgesetz im Sinne des § 1004 BGB zu erblicken.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Ziff. 10 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung folgt § 48 Abs. 1 S. 1 GKG.

IV.

Die Revision ist nicht zuzulassen, § 543 ZPO.

Danach findet die Revision nur statt, wenn sie das Berufungsgericht in dem Urteil zugelassen hat. Die Revision ist zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung, weil die Parteien über die Unterlassung der Hundehaltung eines nicht störenden Hundes in einer Wohnanlage streiten. Die Fortbildung des Rechts erfordert die Zulassung der Revision nicht. Zwar beantragt die Klageseite unter Verweis auf diesen Zulassungsgrund die Zulassung der Revision. Aus dem Vorbringen wird jedoch deutlich, dass die Klageseite es lediglich als zeitraubend, lästig oder hinsichtlich der Vollstreckbarkeit schwierig betrachtet, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft zunächst den Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen habe und dieser sodann die Rechtslage im Verhältnis zu seinem Mieter klären soll. Dem Bundesverfassungsgericht lag die Frage eines "Durchgriffs" bereits vor (Bundesverfassungsgericht Beschluss vom 11.7.1996, 1 BvR 1912/95). In der dort vorliegenden Fallgestaltung ging das Bundesverfassungsgericht davon aus, dass der Mieter seinem grundrechtlich geschützten Informationsinteresse auch ohne einen unmittelbaren Anspruch auf Duldung gem. § 1004 Abs. 2 BGB Geltung verschaffen kann und verweist zur Durchsetzung dessen Rechte ausdrücklich auf den vermietenden Wohnungseigentümer als Bindeglied zur Eigentümergemeinschaft. Dem folgt die Kammer für die hier vorliegende umgekehrte Richtung der


Inanspruchnahme.

Keine der Parteien trägt überdies Tatsachen vor, aus welchen sich die Notwendigkeit einer Rechtsfortbildung ergäbe. Vielmehr ergibt sich aus ihrem Vorbringen nur, dass sie eine solche für wünschenswert hielten. Dies rechtfertigt jedoch nicht die Zulassung der Revision, da dies nicht im Ermessen der Kammer liegt.


Es wurde zudem bereits ausgeführt, dass die Kammer nicht davon ausgeht, dass sie von obergerichtlicher Rechtsprechung abweicht. Somit ist die Revision auch nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.


Vorsitzender Richter
am Landgericht


Richterin
am Landgericht


Richterin
am Landgericht

Verkündet am 31.7.2009

gez.
 JHSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle