

Leinenzwang in der Hausordnung eine WEG?

Haustierhaltung hat viele Facetten. Der eine freut sich an Hund oder Katze als treuen Begleiter. Der andere hat insbesondere vor unangeleiteten Hunden Angst. Wie kann und darf eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit den widerstreitenden Interessen umgehen, kann sie einen Leinenzwang regeln?

In einer WEG beschloss die Eigentümerversammlung unter Tagesordnungspunkt 6 unter der Überschrift „Ergänzung der Hausordnung“ unter Punkt 6.1 „Es ist untersagt, Katzen und Hunde auf dem Gemeinschaftsgelände frei herumlaufen zu lassen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Laubengänge, Kellerbereiche, Tiefgaragen, Außenanlagen und Gartenanlage“. Hiergegen wendete sich eine Miteigentümerin, die Katzen hat und diese freilaufen lässt, mit der Anfechtungsklage.

Mit dieser scheiterte sie beim Landgericht Frankfurt, das mit Urteil vom 14.7.2015 (209 S 11/15) die Anfechtungsklage in zweiter Instanz abwies. Das Landgericht verwies zunächst auf die grundlegenden Aufgaben einer Hausordnung. Diese enthält im wesentlichen Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden soll, wobei insbesondere die §§ 13, 14 WEG, das öffentliche Recht und die Verkehrssicherungspflichten zu beachten sind. Dabei müssen die Regelungen der Hausordnung ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Absatz 3 WEG und einem ordnungsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 15 Absatz 2 WEG entsprechen (Verweis auf LG Frankfurt a.M, IMR 2015 Seite 292 m. w. N.).

Bei Anlegung dieser Maßstäbe entspreche die angegriffene Regelung ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Hausordnung dürfe nur solche Regelungen enthalten, die dem ordnungsgemäßen Gebrauch gem. § WEG § 15 Abs. WEG § 15 Absatz 2 WEG oder der ordnungsgemäßen Verwaltung gem. § WEG § 21 Abs. WEG § 21 Absatz 3 WEG dienen. Insoweit verlangen die Regelungen einen vernünftigen Kompromiss zwischen den gegensätzlichen Interessen, hier der von Tierhaltern und Nichttierhaltern. Dem werde die angegriffene Regelung gerecht. Wichtig sei dabei, dass die Haustierhaltung gerade nicht zum wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum gehört (Verweis auf BGH NJW 1995, 2036). Daher könne in einer Hausordnung eine Regelung über einen Leinenzwang von Hunden und Katzen enthalten seien, da so gewährleistet wird, dass jeder Sondereigentümer von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen kann, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dem werde die angegriffene Regelung gerecht und halte sich im Rahmen des weiten Ermessens, welches den Wohnungseigentümern bei der Regelung der Tierhaltung zusteht (vgl. BGH, Urteil vom 8. Mai 2015, V ZR 163/14).

Durch eine Anleinenpflicht werde sichergestellt, dass das Tier in seiner Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist. So könne sichergestellt werden, dass das Tier bestimmte Bereiche wie etwa den Spielplatz nicht betritt oder

verunreinigt und sich im Übrigen das Tier in Begleitung einer Person befinde, die jederzeit auf das Tier einwirken könne und etwaige Verunreinigungen unverzüglich beseitigen könne und Störungen, die von dem Tier ausgehen, unterbinden könne.

Die Regelung komme auch nicht einem Katzenhaltungsverbot gleich, denn es bleibe einem Katzenhalter unbenommen, Hauskatzen in seiner Wohnung zu halten und sie am freien Auslauf auf dem Grundstück zu hindern. Auch ein Anleinen von Katzen werde in der Rechtsprechung, als zumutbar angesehen (vgl. LG Lüneburg a. a. O. LG Lüneburg ZMR 2012 728; BayObLG NJW-RR 2004, NJW-RR Jahr 2004 Seite 1380).

Praxishinweis

Nicht unumstritten ist in diesem Zusammenhang, ob die Länge einer zulässigen Leine festgelegt werden muss, damit der Beschluss bestimmt genug ist. Das Landgericht Frankfurt sah hierzu keine Probleme, insbesondere bzgl. Hundeleinen wird aber auch vertreten, dass die Länge festgelegt werden müsse, um durch den Leinenzwang den Zweck einer jederzeitigen Kontrolle über das Tier zu gewährleisten.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender
Haus & Grund Aachen e.V.