OLG Köln Beschluss vom 26.09.1995 - 16 Wx 134/95 (gekürzt)

Das OLG Köln hatte über die weitere Beschwerde einer Wohnungseigentümerin (Antragstellerin) gegen den Beschluss des LG Köln zu entscheiden. Die Antragstellerin wandte sich gegen die Haltung diverser Kleintiere durch eine andere Wohnungseigentümerin (Antragsgegnerin).

Beide Parteien waren im vorliegenden Fall Wohnungseigentümer zweier Wohneinheiten einer Wohnanlage. Die Antragsgegnerin hielt in ihrer Wohnung nach den Feststellungen des AG Köln über 100 Kleintiere wie Chinchillas, Kaninchen, Vögel, darunter Beos und exotische Ziervögel, Hamster und Mäuse. Die Wohnung war mit Tierkäfigen zugestellt, es fanden sich offene Futterbehältnisse, der Boden war teilweise mit Futterresten und Streu bedeckt. In einem Falle waren bereits Maden aus einem umgekippten Mülleimer in den Hausflur gelangt. Die Antragstellerin beantragte, der Antragsgegnerin die Tierhaltung nur "in einem die übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigenden Umfang" zu gestatten.

Das OLG hat der Antragsgegnerin aufgegeben *„alle in ihrer Wohnung befindlichen Kleintiere zu entfernen und ihr Wohnungseigentum durch ein Fachunternehmen entwesen und desinfizieren zu lassen* “ und ausgesprochen, dass sich die Tierhaltung künftig „im Rahmen des nach der allgemeinen Verkehrsauffassung Üblichen zu halten hat“.

Zur Begründung hat das OLG ausgeführt:

„Der Grundsatz des § 13 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren darf, wird mit Rücksicht auf das notwendige Zusam-menleben in einer Hausgemeinschaft dadurch eingeschränkt, dass nach § 14 Nr. 1 WEG der Wohnungsei-gentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Damit wird […] auf die Verkehrsanschauungen verwiesen, die je nach den konkre-ten Verhältnissen zu unterschiedlichen Beurteilungen führen können […]. Dabei ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass unbeschränkte Haustierhaltung in einer Eigentumswohnung -

auch wenn die Teilungser-klärung eine Beschränkung nicht vorsieht - eine unzumutbare Belästigung anderer Wohnungseigentümer darstellt und damit unbillig ist, ohne dass es auf eine konkrete Geruchsbelästigung einzelner Wohnungs-eigentümer ankommt.“

Das OLG hat ausgeführt, dass übermäßige Tierhaltung die Besorgnis vermehrt störender Geruchsbelästigung oder gar der Ausbreitung von Ungeziefer birgt. Bereits eine solche typischerweise bestehende Gefahr rechtfertige es, die Zahl der in einer Eigentumswohnung gehaltenen Haustiere unter Berücksichtigung der konkreten Umstände durch gerichtliche Entscheidung auf die zumutbare Anzahl zu beschränken. Auf die konkreten Auswirkungen der Tierhaltung komme es dabei nur insoweit an, als ein begründeter Anlass für die Besorgnis vermehrter Geruchsbelästigung bzw. der Verbreitung von Ungeziefer vorliegen muss.

Im konkreten Fall ergab sich aus der Haltung von über 100 Kleintieren die Besorgnis vermehrter Ge-ruchsbelästigung sowie der Verbreitung von Ungeziefer.

Das bedeutet nicht, dass die Tierhalterin alle Tiere abschaffen muss. Die Frage, in welcher Art und Weise und in welchem Umfang die Antragsgegnerin künftig Kleintiere halten können wird, ist nach der Verkehrsanschauung zu beantworten. Danach ist zu verlangen, dass eine Tierhaltung künftig nur noch in hygienisch einwandfreier Weise erfolgen darf.

„Der Umfang der Tierhaltung kann hingegen bereits deshalb nicht verbindlich festgelegt werden, weil der Senat nicht weiß, welcher Art die Tiere sein werden, die die Antragsgegnerin künftig halten wird.“

Das OLG betrachtet noch einen Weiteren Aspekt übermäßiger Tierhaltung: Übermäßiger Tierhaltung wird in vielen Fällen dazu führen, dass die vorgegebene Nutzung der Eigentumswohnung zu Wohnzwecken nicht eingehalten wird und eine unzulässige Zweckentfremdung vorliegt. Diese birgt die Gefahr, dass bei Fortdauer der beanstandeten Tierhaltung eine Wertminderung der Wohnungen der übrigen Miteigentümer eintritt. Diesen Aspekt konnte das OLG im konkreten Fall aber dahinstehen lassen, da die Gesamtumstände jedenfalls die Besorgnis vermehrter Geruchsbelästigung sowie der Verbreitung von Ungeziefer rechtfertigten.

Vorinstanzen:

LG Köln (Aktenzeichen 29 T 55/95)

AG Köln (Aktenzeichen 202 II 317/94)