



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Taubenfüttern – hinzunehmende Tierfürsorge?

„Verstößt ein Wohnungseigentümer gegen die sich aus der bindenden Hausordnung ergebenden Pflichten (hier: Verbot Tauben zu füttern), so stehen den beeinträchtigten anderen Eigentümern Unterlassungsansprüche zu.

Der Eigentümer verletzt das Rücksichtnahmegebot des § 14 WEG durch das Auslegen von Vogelfutter, das Bereitstellen von Trinkwasserbehältern und das Aufstellen von Behältern, die sich zum Nisten und Brüten zumindest eignen.“

AG München, Urteil vom 23.09.2016 – 485 C 5977/15

Das Problem:

Der Beklagte ist ein Tierfreund. Die Hausordnung des Münchener Objektes aus 1994 stellt klar: „Das Füttern von Tauben und Möwen auf dem Grundstück oder von Wohnungen aus ist nicht gestattet“. Der Beschluss wurde 1994 bestandskräftig. Die Kläger wenden sich gegen die Vorgehensweise des Mitbewohners, den Balkon im VII. Obergeschoss mit Vogeltränken, Meisenknödel sowie weiteren Futtergelegenheiten auszustatten. Sie fürchten eine Übertragung von Keimen - Taubenkot sei ein intensiver Überträger von Keimen und Krankheiten. Das Dach des Hauses sowie der Balkon des Beklagten sei bereits erheblich mit Taubenkot verschmutzt. Schließlich verstoße der Beklagte zudem gegen das Taubenfütterungsverbot der Landeshauptstadt München. Dieser indes stellt klar, er füttere nicht sondern dulde lediglich die Präsenz der Tiere.

Die Entscheidung des AG München:

Das AG München spricht eine klare Sprache. Gerade der konkreten beschluss-

weisen Regelung der Hausordnung aus 1994 ist zu entnehmen, dass die Eigentümer ein Fütterungsverbot beschlossen haben. Zwar ist dies auf bestimmte Vögel beschränkt, es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass durch die Bereitstellung von Vogelfutter auch Tauben - in nicht kontrollierbarer Zahl - angelockt werden. Die Hausordnung bindet die Eigentümer. Erfreulicherweise stellten die Richter jedoch klar, dass es auf die detaillierte Beschlussfassung gar nicht angekommen wäre. Sie bejahten generell eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch das Füttern von Tauben, welches sich aus § 14 WEG ergibt. Nach allgemeiner Lebenserfahrung besteht durch das Anlocken von Tauben eine konkrete Gefahr der vermehrten Verschmutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Dem nicht genug – es liegt auch eine Gesundheitsgefährdung etwa durch von Tauben verbreitete Parasiten wie Taubenzecken und -flöhen oder durch Taubenkot vor. Auf den sinnvoller Weise gefassten Beschluss kommt es daher nicht an. Es steht jedem beeinträchtigten Bewohner ein Abwehranspruch zu, den die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss (Heranziehungsbeschluss) zur Gemeinschaftsangelegenheit machen könne. Dies hat die Eigentümergemeinschaft durch Beschlussfassung auf der Eigentümerversammlung 2014 so völlig richtig festgelegt.

Praxis-Tipp:

Tatsächlich nehmen die Fälle des Taubenfütterns in Mehrfamilienhäusern zu. Falsch verstandene Tierfürsorge sind einerseits der Grund, andererseits mögen auch soziale Aspekte hier Einfluss nehmen. Was bei diesen Angelegenheiten bisweilen Fingerspitzengefühl des Verwalters erfordert. An dieser Stelle ist es ratsam,

sich auf die originäre Verwalterpflicht im Kontext mit Hausordnung zu besinnen. Dem Verwalter steht keine Abmahn- bzw. Klagebefugnis zu. Er ist neutraler Moderator. Auch ist er nicht Partei, wenn es um berechnete Abwehrensprüche von Eigentümern gegen Eigentümer geht. Diese stehen der einzelnen Partei bereits aus BGB § 1004 zu oder aufgrund WEG § 14, Absatz 1. Der sich gestört fühlenden Eigentümer braucht die Gemeinschaft nicht. Vielmehr handelt es sich bei Abwehrensprüchen stets um Individualrechte des Einzelnen. Die Pflicht des Verwalters im Zusammenhang mit der Hausordnung beschränkt sich darauf, diese vorzuschlagen. Auch kann er appellieren, bleibt schließlich jedoch, mangels Beschlussfassung und damit Weisung der Eigentümer, der „zahnlose Tiger“ und hat mit Sicherheit einen Fürsprecher weniger, nämlich den Tierliebhaber. Wenn die Eigentümer allerdings die Abwehrensprüche vergemeinschaften, ist der Auftrag an die Verwaltung klar: Der Beschluss ist zu formulieren. Es ist – auf Kosten und zu Lasten der Gemeinschaft ein – idealerweise – Fachanwalt mit der Durchsetzung der Abwehrensprüche zu beauftragen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent