

# **Amtsgericht Lörrach**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 17, 25 Abs. 4 WEG

- 1. Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für eine Entziehungsklage gem. § 17 WEG ist keine Prozessvoraussetzung.**
- 2. Die Möglichkeit des Verwalters rechtswirksam zu handeln, und damit zu klagen, ergibt sich aus § 9b Abs. 1 S. 1 WEG. Diese Vertretungsmacht ist auch unbeschränkt (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG). Ein Beschluss der Klägerin regelt lediglich das Innenverhältnis.**
- 3. Um eine Einziehungsklage gem. § 17 WEG durch einen Umlaufbeschluss wirksam zu beschließen, ist die Zustimmung des nach § 25 Abs. 4 WEG nicht stimmberechtigten Eigentümers, dessen Wohnung entzogen werden soll, zumindest insoweit erforderlich, als er diesem Umlaufverfahren zustimmen muss.**
- 4. Ohne Verkündung kommt ein Beschluss nicht wirksam zustande. Die Verkündung des Beschlusses muss nicht zwingend im Protokoll enthalten sein.**
- 5. Jahrelange unerträgliche Gerüche aus einer Eigentumswohnung können zur Entziehung des Wohneigentums führen.**
- 6. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG impliziert die Pflicht die Wohnung in einem Zustand zu halten. Dadurch, dass ein Wohnungseigentümer die Wohnung verwahrlosen lässt und sich ein Handwerker nicht traute hineinzugehen, können die nötigen Instandsetzungen zum Erhalt des Gemeinschaftseigentums wegen Wasserschadens nicht durchgeführt werden.**

AG Lörrach, Urteil vom 16.12.2024; Az.: 3 C 855/23

#### **Tenor:**

1. Die Beklagte hat die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

2. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 220.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur gegen Leistung dieser Sicherheit fortgesetzt werden.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 200.000,00 € festgesetzt.

**Tatbestand:**

Die Parteien streiten um eine Zwangsveräußerung von Sondereigentum in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Klägerin und die Beklagte bildeten die Wohnungseigentümergeinschaft \_\_\_\_\_. Die Rechtsbeziehungen waren unter anderem durch die Teilungserklärung geregelt (Aktenseite 7-19). Die Beklagte war Sondereigentümerin der Wohnungseigentumseinheit 4, bestehend aus einem 155,75/1.000stel Miteigentumsanteil im Obergeschoss, sowie einem weiteren 19,73/1.000stel Miteigentumsanteil im Untergeschoss verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts \_\_\_\_\_.

Die Beklagte wurde rechtskräftig mit Urteil des Amtsgerichts Lörrach vom 05.03.2020, bestätigt vom Landgericht Karlsruhe am 30.07.2021 dazu verurteilt, durch geeignete Maßnahmen (wie insbesondere durch die Entfernung von verdorbenen Lebensmitteln, regelmäßige Abfallentsorgung, regelmäßiges Lüften) dafür zu sorgen, dass von ihrer Wohnung im 1. Obergeschoss links, \_\_\_\_\_ keinerlei starker Geruch/Gestank (nach Abfall/Müll/Verwesung) nach draußen in das Treppenhaus des Anwesens \_\_\_\_\_ dringt sowie auf die angrenzende Balkone bzw. vor die über ihre Wohnung befindlichen Fenster des Anwesens zieht.

Die Wohnung über der Wohnung der Beklagten war vermietet. Die Mieter kündigten den Mietvertrag ordentlich mit Schreiben vom 28.08.2021 (AS 76). Dabei wurde folgendes angegeben: "[...] da aus gesundheitlichen Gründen für unsere Familie nicht mehr möglich ist in dieser Wohnung zu wohnen da die Person die unter uns wohnt unsere Wohnung mit Müll Gestank und Bio Gestank belästigt wir können unsere Wohnung nicht richtig lüften da wir keine Fenster öffnen können da es sonst direkt reinzieht (Biomüll Gestank) und unsere älteste Tochter sich schon mehrmals übergeben musste deswegen, des Weiteren können wir unseren Balkon nicht nutzen, da es dort auch hoch stinkt. Wir mussten auch die Kinderzimmer auf die zweite Etage verschieben da die Zimmer stinken da es auch durch unsere Haustüre zieht."

Die Beklagte verweigerte der Firma \_\_\_\_ den Zugang in ihre Wohnung zum Ablesen der Zählerstände. Die Beklagte ließ sowohl die Hauptablesetermine, als auch die extra mit ihr vereinbarten Nachholtermine verstreichen. Seit 2018 konnten der Verbrauch der Beklagten nur anhand einer Schätzung ermittelt werde.

Auch konnten seit 2019 die Zähler nicht mehr ausgetauscht werden, da kein Mitarbeiter der Firma \_\_\_\_ Zugang zur Wohnung erhielt. Jedes Jahr wurde versucht, Zutritt zur Wohnung der Beklagten zum Austausch der Zähler zu erhalten.

Die Klägerin hatte ein Problem mit einem Leck im Abwasserrohr. Es bestand die Vermutung, dass sich das Leck im Bad der Beklagten befand. Einem beauftragten Handwerker zur Leckortung gewährte die Beklagte zwar Zugang zu ihrer Wohnung, allerdings weigerte dieser sich nach wenigen Schritten in die Wohnung, diese weiter zu betreten, da er um seine Gesundheit fürchtete. Der Handwerker teilte mit, dass die Wohnung mit Müll vollgestellt und kaum ein Weg frei zum Bad war. Er hätte über Gegenstände steigen müssen, die im Flur hoch aufgetürmt waren, um ins Bad zu gelangen. Viel schlimmer war aber, dass bei jedem Schritt eine stinkende Flüssigkeit aus dem Laminat drang. Dieser war vollgesogen mit dieser Flüssigkeit.

Mit Umlaufbeschluss vom 13.07.2022 wurde der Verwalter der Klägerin beauftragt, die Entziehung des Wohnungseigentums gegen die Beklagte im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich gemäß § 17 WEG geltend zu machen (AS 20-28). Die Beklagte wurde an diesem Umlaufbeschluss nicht beteiligt. Die Zustimmungen zu dem Beschluss wurden allesamt nach dem 13.07.2022 erklärt. Dieser Beschluss wurde nochmals im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 19.06.2023 besprochen (AS 29-31) mit folgendem Inhalt:

"11. Beratung und ggf. Beschlussfassung betreffend der weiterhin vorhandenen Geruchsbelästigung ausgehend von der WHG \_\_\_\_

Noch im abgelaufenen Jahr haben sich die Eigentümer der 7 restlichen Wohnungen per Umlaufbeschluss einstimmig dafür entschieden, dass gegen Frau \_\_\_\_ ein Gerichtsverfahren zum Entzug des Wohnungseigentums angestrebt und durchgeführt werden soll. Alle Zusagen von Frau \_\_\_\_, dass sich die Situation verbessert, sind nicht eingetreten. Nach wie vor leiden alle Hausbewohner unter den ausströmenden Gerüchen von der WHG \_\_\_\_\_. Die gesamte Situation hat sich offenbar noch verschlimmert. Des Weiteren verweigert Frau \_\_\_\_ schon seit Jahren der Fa. \_\_\_\_ den Zutritt um die jährlichen Ablesungen durchzuführen, so dass diese Wohnung immer geschätzt werden muss. Auch entsprechen die dort verbauten Wasserzähler schon längst nicht mehr dem Eichgesetz. Zu guter Letzt ist auch im Badbereich der WHG \_\_\_\_ ein Wasserschaden. Der beauftragte Leckortler erhielt zwar Zutritt in die WHG, weigerte sich aber bis zum Bad in die WHG hineinzugehen, weil er sich, nach dessen Aussage, um seine Gesundheit fürchtete.

Aus den vorgenannten Gründen halten die 7 restlichen Eigentümer am gefassten Umlaufbeschluss fest. Es werden auch keine weiteren Fristen gewährt. Die eingesetzte Rechtsanwältin, Frau \_\_\_\_, wurde bereits beauftragt und wird auch Frau \_\_\_\_ direkt über das was kommt informieren.

Abstimmung: Kein neuer Beschluss, keine Abstimmung!"

Die Klägerin trägt vor, dass die Geruchsbelästigung, welche Streitgegenstand des Urteils des Amtsgerichts Lörrach vom 05.03.2020 war, weiterhin anhalte. Die Kündigung der Mieter der Wohnung über der Beklagten sei wegen der Geruchsbelästigung erfolgt.

Am 19.02.2024 erging ein Versäumnisurteil mit folgendem Inhalt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, ihr in der Wohnungseigentumsanlage \_\_\_\_ gelegenes Wohnungseigentum mit der Nr. 4, bestehend aus einem 155,75/1.000stel Miteigentumsanteil im Obergeschoß, sowie einem weiteren 19,73/1.000stel Miteigentumsanteil im UG verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.4, eingetragenen im Grundbuch des Amtsgerichts \_\_\_\_ zu veräußern.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Das Versäumnisurteil wurde der Beklagten am 22.02.2024 zugestellt. Gegen dieses Versäumnisurteil legte die Beklagte am 07.03.2024 Einspruch ein.

Die Klägerin beantragt,

dass das Versäumnisurteil aufrechterhalten wird.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, dass sie prozessunfähig sei. Der Entzug ihres Eigentums sei unzumutbar, weil sie ihr Leben lang gearbeitet habe und davon das Eigentum erworben habe.

Am 08.04.2024 erging ein zweites Versäumnisurteil, welches vom Landgericht Karlsruhe mit Urteil vom 16.09.2024 aufgehoben wurde. Die Sache wurde an das Amtsgericht Lörrach zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Berufung, zurückverwiesen.

Am 06.11.2024 fand mündliche Hauptverhandlung bei einem Ortstermin statt. Es wurde eine Inaugenscheinnahme durchgeführt. Auf das Protokoll wird verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

A.

Der Einspruch der Beklagten ist zulässig, weshalb der Prozess in die Lage zurückversetzt wird, in der er sich vor Eintritt der Säumnis befand. Der Einspruch wurde formgerecht schriftlich und innerhalb der Einspruchsfrist von 2 Wochen eingereicht. Das Versäumnisurteil wurde am 22.02.2024 zugestellt und die Einspruchsfrist lief am 07.03.2024 ab (§§ 339 Abs. 1; 222 ZPO; 187 Abs. 1; 188 Abs. 2 BGB) und an diesem Tag ging der Einspruch bei Gericht ein.

B.

Die Klage ist zulässig.

I.

Das Gericht hat keine Zweifel an der Prozessfähigkeit der Beklagten (§ 51 ZPO). Diese steht der Geschäftsfähigkeit nach dem BGB gleich. Die Beklagte hat bei Gericht eine wirksame Verteidigungsanzeige und einen Fristverlängerungsantrag (AS 94), einen weiteren Antrag auf Fristverlängerung (AS 97), einen wirksamen Einspruch (AS 119) eingereicht. Außerdem hat sie erfolgreich einen Anwalt beauftragt, um ein Berufungsverfahren durchzuführen. An den abgegebenen Erklärungen der Beklagten ist eine Beeinträchtigung der Geschäftsfähigkeit nicht ersichtlich. Es ist zwar durchaus der Fall, dass die Beklagte keinen gerichtlichen Termin wahrgenommen hat und es könnte sein, dass die Beklagte eine Krankheit hat, die Ängste vor solchen Terminen auslöst, die mit negativen Konsequenzen verbunden sein können. Daraus lässt sich aber noch nicht ableiten, dass die Geschäftsfähigkeit der Beklagten eingeschränkt sein könnte. An der Fähigkeit der

Beklagten selbstbestimmte rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben, hat das Gericht keine Zweifel.

## II.

Soweit in der Literatur streitig ist, ob ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Prozessvoraussetzung für eine Entziehungsklage ist (dagegen: Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 55; MüKoBGB/Zscheschack, 9. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 40; BeckOK BGB/Hügel, 71. Ed. 1.8.2024, WEG § 17 Rn. 8; BeckOK WEG/Hogenschurz, 58. Ed. 18.10.2024, WEG § 17 Rn. 29; dafür: BeckOGK/Skauradszun, 1.9.2024, WEG § 17 Rn. 32; Hügel Wohnungseigentum/Müller, 5. Aufl. 2021, § 17 Rn. 210), kommt es in diesem Fall auf diese Rechtsfrage an, weil so ein Beschluss nicht wirksam zustande kam. Das Gericht entscheidet, dass solch ein Beschluss keine Prozessvoraussetzung darstellt.

1) Der Umlaufbeschluss ist nichtig, weshalb darauf nicht abgestellt werden kann. Die Klägerin hat über die Entziehungsklage einen einstimmigen Umlaufbeschluss gefasst. Die Beklagte war nicht stimmberechtigt (§ 25 Abs. 4 WEG; oder abstellend auf allgemeine Grundsätze: BeckOGK/Skauradszun, 1.9.2024, WEG § 17 Rn. 31). Der Umlaufbeschluss war nach § 23 Abs. 3 WEG rechtswidrig ergangen und das führt zur Nichtigkeit des Beschlusses. Alle Wohnungseigentümer bis auf die Beklagte haben ihre Zustimmung in Textform abgegeben.

Das genügt nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG nicht. Auch die von der Stimmberechtigung ausgeschlossene Wohnungseigentümer muss zumindest dem Verfahren eines Umlaufbeschlusses zustimmen (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 218; MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 61; BeckOK BGB/Hügel, 71. Ed. 1.8.2024, WEG § 23 Rn. 16). Das führt zur Nichtigkeit des Beschlusses (BayObLG, ZWE 2001, 590). Außerdem wurde das Zustandekommen des Beschlusses noch nicht festgestellt und der Beschluss wurde noch nicht verkündet, also allen Wohnungseigentümern mitgeteilt, weshalb er auch noch gar nicht in der Welt ist (dazu: Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 243).

2) Soweit man davon ausgehen kann, dass in der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.06.2023 ein einstimmiger Beschluss zur Entziehung des Wohnungseigentums getroffen wurde, fehlt es zumindest an einer Verkündung des Beschlusses, weshalb dieser noch nicht in der Welt ist.

a) In der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.06.2023 wurde einstimmig die Entziehung des Wohnungseigentums der Beklagten beschlossen. Auch hier war die Beklagte nicht stimmberechtigt (siehe oben). Alle übrigen Eigentümer haben dafür gestimmt. Aus dem Protokoll ergibt sich: "Aus den vorgenannten Gründen halten die 7 restlichen Eigentümer am gefassten Umlaufbeschluss fest." Damit haben die 7

Wohnungseigentümer gegenüber dem Versammlungsleiter unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass eine Entziehung gewollt ist. Diese Willenserklärung gegenüber dem Versammlungsleiter ist jeweils eine Stimmabgabe. Eine bestimmte Form der Stimmabgabe sieht das Gesetz nicht vor (Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 105). Auch aus der Teilungserklärung ergibt sich keine Vorgabe (vgl. § 14 der Teilungserklärung auf AS 16). Damit wurde auch ein entsprechender Beschluss gefasst. Dass das Protokoll keine Abstimmung mit Ja- und Nein-Stimmen und Enthaltungen wiedergibt ist unschädlich. Das Protokoll gibt tatsächlich nämlich 7 Ja-Stimmen und keine Nein-Stimmen wieder. Die Wohnungseigentümer haben zum Ausdruck gebracht, dass sie an dem Umlaufbeschluss festhalten wollen und haben damit nochmals einen inhaltsgleichen Beschluss gefasst. Die Annahme, dass kein Beschluss gefasst werden sollte, weil die Wohnungseigentümer von einem bereits gefassten Beschluss ausgegangen sind, wird dem Erklärungsgehalt nicht gerecht. Es wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Entziehung erfolgen soll und keine weiteren Fristen gewährt werden sollen. Damit kam implizit ein erneuter einstimmiger Beschluss zustande.

b) Auch im Übrigen liegen, bis auf die Verkündung, die Voraussetzungen für einen wirksam zustande gekommenen Beschluss vor. Mit der Entziehung des Wohnungseigentums der Beklagten lag ein bestimmter Antrag vor. Es wurde dabei auf den Umlaufbeschluss Bezug genommen und dieser wurde inhaltlich wiedergegeben. Die Abstimmung erfolgte wie dargelegt einstimmig. Das Ergebnis der Abstimmung wurde vom Verwalter festgestellt. Aus dem Protokoll ergibt sich explizit, dass alle 7 Wohnungseigentümer am Umlaufbeschluss festhalten wollen, was so auszulegen ist, dass dieser Beschluss erneut gefasst wurde. Es wurde auch der Beschlussinhalt fixiert. Zumindest aus dem Zusatz "Es werden auch keine weiteren Fristen gewährt." ist ersichtlich, dass die Wohnungsentziehung beschlossen wurde.

c) Anstatt das Beschlussergebnis zu verkünden, enthält das Protokoll folgenden Zusatz: "Kein neuer Beschluss, keine Abstimmung!" Damit wurde verkündet, dass keine Abstimmung stattgefunden hat. Alle Übrigen Beschlüsse enthalten folgenden Zusatz: "(Der Beschluss wurde einstimmig gefasst und vom Verwalter verkündet.)" Der Tagesordnungspunkt 11 enthält diesen Zusatz nicht. Im Umkehrschluss legt das Gericht das Protokoll so aus, dass eine Verkündung einer einstimmigen Beschlussfassung nicht stattfand.

Ohne Verkündung kam der Beschluss nicht wirksam zustande (BGHZ 148, 335; nun auch erwähnt in: § 24 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 WEG). Ob der Beschluss anderweitig verkündet wurde, weil die Verkündung auch gar nicht Inhalt des Protokolls sein muss (§ 24 Abs. 6 WEG), wurde nicht vorgetragen.

3) Das Gericht davon aus, dass ein Beschluss der Klägerin keine Prozessvoraussetzung ist.

a) Teilweise wird in der Literatur vertreten, dass es sich um eine besondere Prozessvoraussetzung handelt (BeckOGK/Skauradszun, 1.9.2024, WEG § 17 Rn. 32; Hügel Wohnungseigentum/Müller, 5. Aufl. 2021, § 17 Rn. 210; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 17 Rn. 29). Dabei wird auf die Rechtsprechung zum § 18 Abs. 3 WEG a. F. verwiesen, wonach vom Wortlaut her bereits ein solcher Beschluss notwendig war.

b) Überwiegend wird angenommen, dass es sich um keine besondere Prozessvoraussetzung handelt (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 55; MüKoBGB/Zscheschack, 9. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 40; BeckOK BGB/Hügel, 71. Ed. 1.8.2024, WEG § 17 Rn. 8; BeckOK WEG/Hogenschurz, 58. Ed. 18.10.2024, WEG § 17 Rn. 29).

c) Das Gericht schließt sich der letzteren Meinung an. Die Möglichkeit des Verwalters rechtswirksam zu handeln, und damit zu klagen, ergibt sich aus § 9b Abs. 1 S. 1 WEG. Diese Vertretungsmacht ist auch unbeschränkt (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG). Ein Beschluss der Klägerin regelt lediglich das Innenverhältnis. Hinzu kommt, dass § 18 Abs. 3 WEG a. F. abgeändert wurde und einen Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht mehr im Wortlaut enthält. Auf die Rechtsprechung zur alten Fassung kann es also nicht ankommen. Soweit § 18 Abs. 3 WEG a. F. vom Gesetzgeber lediglich entfernt wurde, weil ein erhöhtes Quorum entfernt werden sollte und ansonsten keine Änderung beabsichtigt war (BT-Drs. 19/18791, S. 57), bleibt es aber dabei, dass mit § 9b Abs. 1 WEG dem Verwalter eine unbeschränkte Vertretungsmacht zugeordnet werden sollte (BT-Drs. 19/18791, S. 48 f.). Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich auch, dass es im Rahmen von § 17 WEG keines Beschlusses mit erhöhtem Quorum bedarf, weil eine Absicherung durch das gerichtliche Verfahren gewährleistet ist (BT-Drs. 19/18791, S. 57). Damit sollen auch nach der Gesetzesbegründung im Rahmen von § 17 WEG die allgemeinen Regeln gelten und eine Ausnahme von § 9b WEG war nicht gewollt.

C.

Die Entziehungsklage nach § 17 WEG ist begründet.

I.

Unstreitig ist die Klägerin Teil der Beklagten.

II.



Die Beklagte hat mehrfache schwerwiegende Pflichtverletzungen begangen.

Das Entziehungsrecht knüpft an das Prinzip der Verantwortlichkeit an. Es kann daher nur auf Umstände gestützt werden, die in der Person oder im Risikobereich eines Wohnungseigentümers begründet und von ihm zu vertreten sind.

(Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 7, beck-online)

Verantwortlichkeit meint zunächst keine schuldhafte Pflichtverletzung. Ein fehlendes Verschulden ist aber bei der Interessenabwägung (siehe unten) zu berücksichtigen. (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 33; BVerfG, NJW 1994, 241)

1) Die Beklagte verstieß jahrelang gegen § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, indem sie die übrigen Sondereigentümer mit unangenehmen bis zu unerträglichen Gerüchen belästigte.

Dass die Beklagte für solch eine Geruchsbelästigung verantwortlich ist, steht zur Überzeugung des Gerichts fest (§ 286 ZPO). Dass aus der Wohnung der Beklagten unangenehme bis unerträgliche Gerüche austreten, hat das Gericht aufgrund der durchgeführten Inaugenscheinnahme feststellen können. Obwohl die Wohnung der Beklagten völlig verriegelt war, drangen noch Gerüche aus. An der Wohnungseingangstüre waren sehr leichte Gerüche festzustellen. Auf dem Balkon der darüber gelegenen Wohnung waren unangenehme Gerüche zu vernehmen. In der Wohnung über der Beklagten war im ersten Zimmer links nach dem Eingang direkt über dem Fenster ein unaushaltbarer Geruch zu vernehmen, sodass über dieses Fenster nicht gelüftet werden kann. Das Gericht geht davon aus, dass die Geruchsbelästigung um ein Vielfaches stärker ist, wenn die Beklagte Fenster oder Türen öffnet. Das Gericht hat auch keinen Zweifel daran, dass die Beklagte dafür verantwortlich ist. Die Gerüche stammen aus ihrer Wohnung. Soweit sie das bestreitet, hat sie eine Inaugenscheinnahme ihrer Wohnung vereitelt, indem sie an dem durchgeführten Ortstermin unentschuldigt nicht erschienen ist. Außerdem waren bei ihrem Abstellplatz verwahrloste Essensreste und auf dem Gehweg ihre verwahrloste Biotonne zu sehen. Es muss auch darauf geschlossen werden, dass ihre Wohnung verwahrlost ist. Die wahrgenommenen Gerüche waren lediglich in unmittelbarer Nähe der Wohnung der Beklagten zu riechen.

2) Die Beklagte verstieß jahrelang gegen § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, indem sie unstreitig eine Ablesung der Messgeräte in ihrer Wohnung nicht ermöglichte.

3) Die Beklagte verstößt nicht direkt gegen § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, weil sie keine Handwerker reinlässt. Sie wollte einen Handwerker zur Leckortung hineinlassen. Allerdings impliziert § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG die Pflicht die Wohnung in einem Zustand zu halten, dass die nötigen Einwirkungen auch durchgeführt werden können, die für ein geordnetes Zusammenleben notwendig sind. Dadurch, dass die Beklagte ihre Wohnung verwahrlosen ließ, und sich ein Handwerker nicht traute

hineinzugehen, können die nötigen Einwirkungen (hier zum Erhalt des Gemeinschaftseigentums wegen Wasserschadens) nicht durchgeführt werden.

### III.

Zumindest hinsichtlich der Geruchsbelästigung ist von einer Abmahnung auszugehen. Das durchgeführte Gerichtsverfahren auf Unterlassung steht einer Abmahnung gleich. Die Abmahnung ist die ernsthafte Aufforderung an den störenden Wohnungseigentümer, das gemeinschaftswidrige Verhalten zu unterlassen.

(Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 40, beck-online) Die Klage auf Unterlassung der Geruchsbelästigung ist solch eine Aufforderung. Die Verfolgung dieser Klage wurde auch von der Klägerin beschlossen (AS 34-35). Die Beklagte wurde anschließend rechtskräftig zur Unterlassung verurteilt und hat anschließend das gemeinschaftswidrige Verhalten nicht unterlassen.

Soweit hinsichtlich der anderen Pflichtverletzungen keine Abmahnung durch Beschluss der Klägerin vorliegt, ist das unschädlich. Eine Abmahnung ist nicht zwingende Voraussetzung (vgl. § 17 Abs. 2 WEG "insbesondere"; siehe auch: Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 37). Die übrigen Pflichtverletzungen sind in der Abwägung deshalb trotzdem zu berücksichtigen. Ihr Gewicht wiegt aber wegen fehlender Abmahnung weniger schwer, weil der Beklagten dahingehend noch keine Möglichkeit gewährt wurde ihr Verhalten anzupassen, um eine Entziehung der Wohnung zu vermeiden.

### IV.

Das Gemeinschaftsverhältnis ist den anderen Wohnungseigentümern der Klägerin nicht zuzumuten.

Das Entstehen des Entziehungsrechts setzt voraus, dass den übrigen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Hierfür ist erforderlich, dass das Interesse der Wohnungseigentümer an der Beendigung der Gemeinschaft mit dem störenden Wohnungseigentümer höher zu bewerten ist als das Interesse des störenden Wohnungseigentümers am Erhalt seines Wohnungseigentums. Um diese Feststellung treffen zu können, bedarf es im Einzelfall einer eingehenden Würdigung aller Umstände und einer Abwägung des Interesses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an der Entfernung des störenden Wohnungseigentümers und dessen Interesse, sein Eigentum zu behalten.

(Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 30, beck-online) Die Zumutbarkeit muss für die Zukunft prognostiziert werden. Bei einer erfolglosen Abmahnung kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass er sein pflichtwidriges Verhalten auch zukünftig fortsetzt. (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 32, beck-online)

1) Auf Seite der Wohnungseigentümer sind folgende Interessen einzustellen:

Alle Wohnungseigentümer leiden an der Geruchsbelästigung. Diese besteht im Treppenhaus, insbesondere wenn die Beklagte ihre Wohnungstüre aufmacht. Diese besteht aber auch draußen, insbesondere wenn die Beklagte lüftet. Unabhängig davon gibt es Bereiche, in denen es eine Geruchsbelästigung gibt, selbst wenn alle Türen und Fenster bei der Beklagten geschlossen sind. Insbesondere die Wohnung über der Wohnung der Beklagten ist wegen der durchgehenden Geruchsbelästigung nicht vermietbar. Vormieter haben gerade wegen der Geruchsbelästigung gekündigt. Dies ergibt sich ausdrücklich aus dem Kündigungsschreiben und das Gericht hat daran keine Zweifel, weil die Geruchsbelästigung bei der Inaugenscheinnahme nachvollzogen werden konnte. Insbesondere kann ein Zimmer nicht gelüftet werden, weil selbst bei geschlossenen Fenstern der Beklagten eine unaushaltbare Geruchsbelästigung besteht. Der Balkon ist auch nicht nutzbar, weil dort selbst bei geschlossenen Fenstern der Beklagten zeitweilig aushaltbare Gerüche zu vernehmen sind, die aber im Laufe der Zeit unangenehm werden. Hinsichtlich der Geruchsbelästigungen liegt auch eine Abmahnung vor.

Trotzdem hat sich der Zustand nicht gebessert. Es ist deshalb auch von einem gröblichen Verstoß nach Abmahnung nach § 17 Abs. 2 WEG auszugehen.

Die Beklagte lässt keine Ablesung der Messeinrichtungen zu, weshalb es der Klägerin nicht ermöglicht wird die Nebenkosten richtig abzurechnen. Dies kann zu finanziellen Schäden führen, wenn die Schätzung zu einer Abrechnung Lasten der übrigen Sondereigentümer führt.

Der Zustand der Wohnung der Beklagten führt dazu, dass sich Handwerker weigern die Wohnung zu betreten.

Selbst bei Schäden am Gemeinschaftseigentum, können keine schadensmindernden Arbeiten oder Behebungen von Schäden am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden. Das kann zu erheblichen finanziellen Schäden der Klägerin führen.

2) Auf Seite der Beklagten sind folgende Interessen einzustellen:

Die Beklagte wohnt selbst in der Wohnung, weshalb sie sich bei Erfolg der Klage auch eine andere Unterkunft suchen muss.

Außerdem hat die Beklagte die Wohnung aufgrund eigener Arbeitsleistung finanziert. In der Wohnung stecken somit die Früchte ihrer Persönlichkeitsentfaltung durch geleistete Arbeit.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die erheblichen Geruchseinwirkungen nur durch eine Verwahrlosung der Wohnung zu erklären sind. Das ergibt sich auch daraus, dass auch andere Gegenstände der Beklagten verwahrlost sind (ihre Biomülltonne und Konserven beim Autostellplatz). Das Gericht geht deshalb davon aus, dass die Beklagte an einer Erkrankung leiden muss. Dazu wurde aber nichts Konkretes vorgetragen. Von einem fehlenden Verschulden kann das Gericht deshalb nicht ausgehen.

3) Das Ergebnis einer Abwägung dieser Belange führt dazu, dass eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit der Beklagten nicht zumutbar ist. Auf Seiten der Beklagten stehen vor allem die Interessen am Erhalt des Eigentums und die persönlichen Belange wegen der Erkrankung. Die Beklagte verstößt aber anhaltend gegen ihre Pflichten der Gemeinschaft. Es ist keine Handlung ersichtlich, wonach die Beklagte versucht hat, ihr Verhalten zu bessern. Damit sind ihre Belange in gewisser Weise abgeschwächt zu berücksichtigen. Die wahrscheinliche Erkrankung und der Verlust ihres Wohnraumes ist zwar mitzuberücksichtigen. Allerdings ist weiter zu berücksichtigen, dass der Erhalt der Wohnung dahingehend keine Besserung des Zustandes der Beklagten verspricht. Dass ein Wohnsitzwechsel zu einer Verschlechterung des Zustandes der Beklagten führen kann, wurde nicht vorgetragen und ist auch nicht ersichtlich. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass die Beklagte bei einem neuen Wohnsitz die Möglichkeit hat, ein Leben in geordneten Verhältnissen zu beginnen, was bei Verbleib in der jetzigen Wohnung anscheinend nicht möglich ist. Soweit die Beklagte dazu nicht verpflichtet ist, weil auch eine "Freiheit zur Krankheit" besteht (BVerfGE 128, 282), bleibt es aber dabei, dass eine Verschlechterung des krankhaften Zustandes bei einem Verlust des Eigentums und bei einem Wohnsitzwechsel nicht ersichtlich ist.

Vor diesem Hintergrund überwiegen die Belange der Kläger, weil insbesondere eine gröbliche Verletzung nach Abmahnung nach § 17 Abs. 2 WEG bejaht wurde (Geruchsbelästigung) und zwei weitere anhaltende Pflichtverletzungen (Verweigerung Ablesung und unmöglicher Eintritt für Handwerker) hinzukommen. Da sich dieses Geschehen seit Jahren und trotz eines Klageverfahrens nicht geändert hat, gibt es auch keine Zweifel daran, dass sich diese Bewertung für die Zukunft nicht ändert.

D.

Die Beklagte trägt nach § 91 ZPO die weiteren Kosten des Rechtsstreits. Auf § 91 ZPO kommt es auch für die Kosten des Berufungsverfahrens an (BeckOK ZPO/Jaspersen, 54. Ed. 1.9.2024, ZPO § 97 Rn. 23).

E.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1 und 3 ZPO.