

## Landgericht Hamburg

Az.: 318 T 26/25

648 C 187/25

AG Hamburg-Harburg



## Beschluss

In der Sache

1) **Kirsten Paul**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg  
- **Antragstellerin und Beschwerdeführerin** -

2) **Gunnar Queling**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg  
- **Antragsteller und Beschwerdeführer** -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **HSH Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.:  
WE-2(11074125 bm

gegen

1) **GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**, vertreten durch d. Vertreter Eva-Marie  
Schwegler und Michael Schwegler  
- **Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin** -

2) **Eva-Marie Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg  
- **Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin** -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000654-25 P/sh

beschließt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch die Richterin am Landgericht  
Zanner als Einzelrichterin am 30.12.2025:

1. Auf die sofortige Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Amtsgerichts  
Hamburg-Harburg vom 27.11.2025, Az. 648 C 187/25, abgeändert und beschlossen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, ermächtigt  
und bevollmächtigt die Antragsteller, zugleich auch jeweils einzeln, zunächst auf eigene  
Kosten bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache namens und im Auf-  
trag der GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg die Anmeldung und Wiederinbetrieb-  
nahme des gemeinschaftlichen Gasnetzanschlusses in dem in der Anlage ASt 1 rot um-  
randeten Kellerraum zur Wiederinbetriebsetzung des gemeinschaftlichen Heizkessels vi-  
togas 100 gegenüber dem städtischen Netzbetreiber Hamburger Energienetze vorzuneh-  
men und namens und im Auftrag der GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, einen

Gaslieferungsvertrag zum Betrieb des gemeinschaftlichen Heizkessels vitogas 100 abzuschließen.

Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Antragsteller als Gesamtschuldner zu 2/3 und die Antragsgegner als Gesamtschuldner zu 1/3.
3. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.000,00 € festgesetzt.

### Gründe:

Die sofortige Beschwerde ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

I.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig, insbesondere ist sie form- und fristgerecht eingelegt worden.

II.

Sie hat in der Sache teilweise Erfolg.

1. Die Anträge auf Erlass der einstweiligen Verfügung zu 1) und 3) sind unzulässig. Ihnen fehlt das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, da sich, wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat, das vorliegende Regelungsziel der Anträge zu 1) und 3) bereits durch Vollstreckung des Beschlusses vom 11.09.2025, 644 C 152/25 (Anlage ASt 3) erreichen lässt. Zwar ist die Verpflichtung zur Gewährung des Zugangs zu dem (in der Anlage ASt 1 rot umrandeten) Kellerraum der Antragsgegnerin zu 2) in dem Tenor zu 3) und 4a) des Beschlusses vom 11.09.2025 nicht ausdrücklich erwähnt, diese ist jedoch in der Verpflichtung zur Ermöglichung und Duldung des Anschlusses des Heizkessels vitogas 100 an den in dem Kellerraum der Antragsgegnerin zu 2) befindlichen Gasanschluss enthalten. Da der Anschluss des Heizkessels an den Gasanschluss ohne Zugang zu dem Kellerraum, in dem sich dieser befindet, nicht möglich ist, ist die Zugangsgewährung zu dem rot umrandeten Raum integraler Bestandteil der durch den Beschluss vom 11.09.2025 beschlossenen Verpflichtung zur „Ermöglichung und Duldung“ des Anschlusses an den gemeinschaftlichen Gasanschluss durch einen Heizungsfachbetrieb. Die erforderliche Handlung, zu der die Antragsgegnerin durch diesen Beschluss verpflichtet worden ist, besteht mithin gerade in der Zugangsgewährung zu ihrem Kellerraum. Eines (weiteren) dahingehenden Beschlusses bedarf es daher nicht.

Der Antrag zu 2) ist hingegen zulässig. Insbesondere bedurfte es keiner Vorbefassung der Eigentümergemeinschaft mit dem Anliegen, da eine solche aufgrund der jahrelangen, gerichtsbekanntem Auseinandersetzungen der Wohnungseigentümer reine Förmerei darstellen

würde.

2. Der Antrag zu 2) ist auch begründet.

a. Die Antragsteller haben einen Verfügungsanspruch glaubhaft gemacht. Der im Wege der einstweiligen Verfügung zu ersetzende Beschluss stellt eine unterbliebene, notwendige Beschlussfassung nach §§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG dar. Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG. Der Antrag ist daher begründet, wenn der antragstellende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. So lag es hier.

Die Antragsteller haben einen Anspruch gegen die Antragsgegner gemäß § 18 Abs. 2 WEG auf die Beschlussfassung, sie zu ermächtigen, die Anmeldung und Wiederinbetriebnahme des gemeinschaftlichen Gasnetzanschlusses des Heizkessels vitogas 100 gegenüber dem städtischen Netzbetreiber vorzunehmen und einen Gaslieferungsvertrag abzuschließen, glaubhaft gemacht. Hierbei ist unerheblich, auf welchen Namen der Gasnetzanschluss vor der „Ummeldung“ durch die Antragsgegnerin zu 2) und ihren Ehemann, angemeldet war, da es sich bei der Heizungsanlage vitogas 100 um Gemeinschaftseigentum handelt, mit welchem die Antragsgegnerin zu 2) und ihr Ehemann nicht eigenmächtig verfahren und diesen ab- bzw. ummelden können.

Die Beschlussfassung war auch notwendig. Denn ohne die Anmeldung des Gasnetzanschlusses und den Abschluss eines entsprechenden Gaslieferungsvertrages kann die gemeinschaftliche Heizungsanlage nicht mit Gas versorgt und so die Wärmeversorgung der Anlage sichergestellt werden.

b. Die Antragsteller haben auch einen Verfügungsgrund hinsichtlich des Antrags zu 2) glaubhaft gemacht.

Die besondere Dringlichkeit ergibt sich vorliegend daraus, dass bei einem Hauptsacheverfahren mit einem vollstreckbaren Titel vor Ablauf der Heizperiode nicht zu rechnen gewesen ist. Das Abwarten war aus Gründen der Sicherstellung der zuverlässigen Wärmeversorgung in den Wintermonaten nicht hinnehmbar, da diese eine Mindestanforderung an zeitgemäßes Wohnen darstellt und die Nutzung zu Wohnzwecken andernfalls erheblich beeinträchtigt gewesen wäre. Das Aufstellen von Heizlüftern ist hierbei nicht geeignet, die erforderliche Wärmeversorgung in vergleichbarem, zumutbarem Maße über einen Zeitraum von mehreren Monaten hinweg, sicherzustellen.

Die Antragsteller sind auch nicht auf die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die neu eingebaute Heizungsanlage zu verweisen. Ungeachtet der Frage, ob durch den Betrieb des Heizkessels vitodens 300 unzulässig erhöhte Gas- und Kohlenmonoxid-Werte erreicht werden sowie der streitigen Frage, ob die Anlage überhaupt dazu geeignet ist, alle Einheiten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beheizen, ist die neu installierte Gastherme nicht in wohnungseigentumsrechtlich zulässiger Art und Weise eingebracht worden und die alleinige Nutzung des gemeinschaftlichen Gasanschlusses unter Ausschluss der Versorgung der Einheit der Antragsteller zur Beheizung der übrigen beiden Wohnungen durch den Beschluss vom 11.09.2025 untersagt worden. Des Weiteren wurde die Mitnutzung der Gastherme vitodens 300 durch die Antragsteller seitens des Ehemanns der Antragsgegnerin zu 2) unter die Bedingung gestellt, einen Vertrag zu seinen Konditionen zu unterschreiben. Ein derartiges Vorgehen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine Selbstwiderlegung der Dringlichkeit durch die Antragsteller ist ebenfalls nicht anzunehmen. Die Antragsteller haben nicht untätig den Beginn der Heizperiode abgewartet. Vielmehr haben sie den Beschluss zur Demontage der Heizung angefochten, sodass dieser durch Urteil vom 24.09.2025, Az. 647 C 32/25, für ungültig erklärt worden ist (Anlage ASt 14). Zudem haben sie ihre Bemühungen um eine einvernehmliche Lösung der Heizungsproblematik weiterverfolgt, etwa auf der Eigentümerversammlung vom 19.03.2025 (Anlage ASt 15).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Zanner  
Richterin am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 07.01.2026

Wanzek, JFAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

