

Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 643 C 256/25

Verkündet am 08.07.2026

Hartkopf, JOSEK'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1) **Kirsten Paul**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg

- Klägerin -

2) **Gunnar Queling**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **HSH Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.:
WE-2/10943/25

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, vertreten durch
die Vertreter Eva-Maria Schwegler und Michael Schwegler, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Beklagte -

Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft:

bit-Huus GmbH, als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Wohnungseigentümer-
gemeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, Großer Schippsee 42, 21073 Hamburg

Nebenintervenientin:

Eva-Maria Schwegler, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000547-25 P/sh

Nebenintervenient:

Michael Schwegler, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000547-25 P/sh

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Harburg - Abteilung 643 - durch den Richter am Landgericht
Lautenschlager am 08.07.2026 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.04.2026 für Recht:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.07.2025 zu Tagesordnungspunkt 9 (Hausordnung) wird in Bezug auf
Ziffer 2 der Hausordnung, soweit die Regelung eine Außentemperatur von unter 10 °C zugrundelegt,
Ziffer 3 Satz 1 der Hausordnung,
Ziffer 4 der Hausordnung,
Ziffer 5 Satz 4 der Hausordnung, und
Ziffer 8 Satz 1 der Hausordnung
für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger jeweils zu 22 % und die Beklagte und die Nebenintervenienten jeweils zu 18 $\frac{2}{3}$ %.
4. Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils gegen ihn vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Kläger und die Streifhelfer auf Beklagtenseite sind Mitglieder eine Wohnungseigentümergeinschaft über eine Immobilie unter der Anschrift Ehestorfer Weg 173 in 21075 Hamburg. Die Anlage besteht aus drei Einheiten. Die Wohnung im Souterrain steht im Eigentum des Streithelfers Michael Schwegler, die Wohnung im Erdgeschoss im Eigentum der Streithelferin Eva-Marie Schwegler, und die Wohnung im Obergeschoss im Eigentum der Kläger. Die Gemeinschaft war zu diesem Zeitpunkt und zum Zeitpunkt der Klageerhebung verwalterlos.

Mit Einladung vom 07.07.2025 lud die Streithelferin Eva-Marie Schwegler zu einer Eigentümerversammlung am 28.07.2025 ein, wozu sie mit Urteil des Landgerichts Hamburg (Az. 318 S 48/23) ermächtigt worden war. Mit Schreiben vom 22.07.2025 übersandte die Streithelferin eine abgeänderte Einladung, die jedoch den Tagesordnungspunkt 9 (Hausordnung) unverändert ließ.

Unter anderem wurde unter Tagesordnungspunkt 9 mit den Stimmen der Streithelfer eine neue Hausordnung beschlossen, die auszugsweise den folgenden Inhalt hat:

2. *Bei Außentemperaturen von unter 10 Grad, sowie bei heftigem Regen und Sturm sind die Kellerfenster geschlossen zu halten.*
3. *Mietern und Besuchern ist das Parken auf dem Grundstück nicht erlaubt; Handwerker sind ausgenommen. Fahrräder dürfen nicht im Hausflur abgestellt werden, sondern unter dem Carport bzw. auf dem Vorplatz in der linken Ecke zum Nachbarn gelegen.*
4. *Die Benutzung der Waschküche ist Mietern nicht gestattet. Ausnahmen dieser Regelung bedürfen eines einstimmigen Beschlusses unter den Eigentümern.*
5. *Der Garten darf von allen Bewohnern frei genutzt werden und soll das Kennenlernen und Miteinander fördern. Persönliche Gegenstände dürfen im Garten nicht verbleiben. Blumenkästen am Balkon dürfen nicht nach außen angebracht werden. Pflegerische Arbeiten, auch Verjüngungsschnitte, dürfen von jedem Hausbewohner eigenverantwortlich durchgeführt werden, der sich das nötige Wissen angeeignet hat. Für die Entfernung von Bäumen und Sträuchern ist ein Beschluss der Eigentümer erforderlich. Alle Schnittmaßnahmen dürfen nur mit Geräten ausgeführt werden, die kein Kohlenstoffdioxid erzeugen.*

[...]

8. *Die Hausordnung ist Bestandteil der Mietverträge. [...]*

Die Kläger meinen, die vorgenannten Punkte verstießen gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung. Für Einzelheiten wird auf die Schriftsätze Bezug genommen.

Nachdem gleichlaufende Anträge zu weiteren Beschlüssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übereinstimmend für erledigt erklärt worden sind, beantragen die Kläger nunmehr noch,

den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, zu dem Tagesordnungspunkt 9 (Hausordnung), beschränkt auf den Umfang der Anfechtungsbegründung, der Eigentümerversammlung vom 28.07.2025 für ungültig zu erklären.

Die Streithelfer beantragten

Klagabweisung.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht Hamburg-Harburg örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 23 Nr. 2 lit. c GVG und § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG.

II.

Sie ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Die Fristen des § 45 WEG wurden eingehalten.

Soweit die Beschlüsse gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung verstoßen (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG), waren sie gemäß § 44 Abs. 1, 1. Var. WEG für ungültig zu erklären. Im Übrigen war die Klage abzuweisen.

Im Einzelnen:

1.

Ziffer 2 der Hausordnung entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung, sofern pauschal das Öffnen der Fenster bei Außentemperaturen von unter 10 °C untersagt wird. Es kann geboten sein, Räume auch bei niedrigeren Temperaturen zu lüften. Es ist stets eine Frage der Wetterbedingungen - einschließlich der relativen Luftfeuchtigkeit - und des Raumklimas, ob ein Öffnen der Fenster zur Verbesserung oder Verschlechterung des Raumklimas beiträgt.

Im Übrigen ist Ziffer 2 nicht beanstanden. Es bleibt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümern unbenommen, für heftigen Regen und Sturm ein Schließen der Kellerfenster zu beschließen.

2.

Ziffer 3 Satz 1 der Hausordnung (Parken auf dem Grundstück) entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung.

Dies folgt insbesondere daraus, dass das Parken nur bestimmten Personengruppen (Mietern und Besuchern) verboten wird und andere Personengruppen (Eigentümer und Handwerker) hiervon

nicht betroffen sind. Für diese Differenzierung besteht kein sachlicher Grund. Insbesondere werden dadurch Eigentümer, die ihr Sondereigentum vermieten, gegenüber Eigentümern, die ihr Sondereigentum selbst bewohnen, ohne nachvollziehbaren Grund benachteiligt. Die Vermietbarkeit des Sondereigentums wird ohne sachlichen Grund verschlechtert.

Die Regelung zum Abstellung von Fahrrädern (Satz 2) ist nicht zu beanstanden. Es ist nachvollziehbar, ein Zustellen des Flurs durch Fahrräder verhindern zu wollen.

3.

Ziffer 4 der Hausordnung (Verbot der Benutzung der Waschküche durch Mieter) entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung.

Hierdurch werden Eigentümer, die ihr Sondereigentum vermieten, gegenüber Eigentümern, die ihr Sondereigentum selbst bewohnen, ohne nachvollziehbaren Grund benachteiligt. Die Vermietbarkeit des Sondereigentums wird ohne sachlichen Grund verschlechtert.

4.

Ziffer 5 Satz 4 der Hausordnung (Gartenpflege) entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung.

Zunächst ist eine Beschränkung der Pflegeberechtigung auf Hausbewohner nicht nachvollziehbar, da auch vermietende Eigentümer in der Lage sein müssen, sich an der Pflege des Gemeinschaftseigentums zu beteiligen. Im Übrigen ist der Begriff des „nötigen Wissens“ zu unbestimmt, und im Rahmen handwerklicher Tätigkeiten auch kaum erforderlich. Der Begriff der „pflegerischen Arbeiten“ begegnet hingegen keinen Bedenken.

Im Übrigen ist Ziffer 5 der Hausordnung nicht angegriffen.

5.

Ziffer 8 der Hausordnung (Hausordnung und Mietverträge) entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung, da die Hausordnung hier etwas rechtlich unmögliches postuliert. Die Hausordnung kann nur durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter Teil der Mietverträge werden.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 69, 91a, 92 Abs. 1 Satz 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 2 ZPO; 44 Abs. 3 und 4 WEG.

Die Nebenintervention war notwendig, denn die Gemeinschaft war zum Zeitpunkt der Klageerhebung verwalterlos. Das Gericht hat für die Tagesordnungspunkte 4 und 5 gemeinsam und für die übrigen ursprünglich angegriffenen Tagesordnungspunkte jeweils einen Wert von 2.000 €, und bei den Ziffern 2 und 3 der Hausordnung jeweils ein hälftiges Obsiegen angenommen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 1.000 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 300 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Hamburg-Harburg
Buxtehuder Straße 9 (Haus A)
21073 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem vierten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden;

die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Lautenschlager
Richter am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 15.07.2026

Hartkopf, JOSEK´in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle