

Landgericht Hamburg

Az.: 318 S 27/25

646 C 14/25

AG Hamburg-Harburg

Verkündet am 10.06.2026

Haidari, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

- 1) **Kirsten Paul**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg
- Verfügungsklägerin und Berufungsbeklagte -
- 2) **Gunnar Queling**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg
- Verfügungskläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **HSH Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.:
WE-2/10648/25

gegen

- 1) **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**
- Verfügungsbeklagte, im Berufungsverfahren nicht beteiligt -

Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft:

bit-Huus GmbH, als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg
173, 21075 Hamburg, vertr. d.d. Geschäftsführerin Elke Oehrich, Großer Schippsee 42,
21073 Hamburg

- 2) **Michael Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg
- Verfügungsbeklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000155-25 P/sh

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Rüther, die Richterin am Landgericht Wöhler und die Richterin am Landgericht Zanner aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.05.2026 für Recht:

1. Die Berufung des Verfügungsbeklagten zu 2) gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 03.04.2025, Az. 646 C 14/25, wird zurückgewiesen.

2. Der Verfügungsbeklagte zu 2) hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die angefochtene Entscheidung ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 2.500,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Verfügungskläger und der Verfügungsbeklagte zu 2) sind Mitglieder der Verfügungsbeklagten zu 1) (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer). Die Verfügungskläger und der Verfügungsbeklagte zu 2) streiten in der Berufung weiter über eine einstweilige Verfügung, mit der das Amtsgericht die Umsetzung eines Beschlusses über die Entfernung des Heizkessels aus dem Kellerraum des Verfügungsbeklagten zu 2) ausgesetzt sowie dem Verfügungsbeklagten zu 2) die Entfernung bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Beschlussanfechtungsverfahren untersagt hat.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die antragsgemäß erlassene einstweilige Verfügung vom 30.01.2025 mit Urteil vom 03.04.2025 bestätigt. Zur Begründung hat es ausgeführt, es könne offenbleiben, ob der Verfügungsbeklagte zu 2) aus eigenem Recht Ziffer 1 des Tenors der einstweiligen Verfügung vom 30.01.2025 angreifen könne, mit dem die Umsetzung des Beschlusses zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 22.01.2025 ausgesetzt worden sei. Gegen ein diesbezügliches Rechtsschutzinteresse könne sprechen, dass im Hauptsache-Beschlussanfechtungsverfahren allein die Verfügungsbeklagte zu 1) (GdWE) passivlegitimiert sei. Ob aufgrund des Interesses des Verfügungsbeklagten zu 2) an der Umsetzung des Beschlusses, der sein Sondereigentum betreffe, im vorliegenden Verfahren eine andere Wertung begründet sei, erscheine zweifelhaft, könne aber dahinstehen, da die einstweilige Verfügung in jedem Fall zu bestätigen gewesen sei.

Ein Verfügungsanspruch sei gegeben. Den Verfügungsklägern stehe der Aussetzungs- und Unterlassungsanspruch gegen die Verfügungsbeklagten aus §§ 44 Abs. 1, 20 Abs. 4, 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (bezüglich des Verfügungsbeklagten zu 2) i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB) zu. Eine zur

Beschlussanfechtung berechtigende Benachteiligung der Verfügungskläger durch die in der Entfernung des Heizkessels liegende bauliche Veränderung sei glaubhaft gemacht worden. Eine unbillige Benachteiligung i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG liege bei einer Ungleichbehandlung einzelner Wohnungseigentümer vor, die bei wertender Betrachtung nicht durch das Ziel der baulichen Veränderung ausgeglichen werde. Der Beschluss zu TOP 6 betreffe die ausschließlich noch durch die Heizungsanlage beheizte Wohnung der Verfügungskläger. Es komme nicht darauf an, dass nur die Entfernung und nicht die Entsorgung des Heizkessels beschlossen worden sei, denn die Nichtbeheizbarkeit der Wohnung der Verfügungskläger trete bereits als Folge der Entfernung des Heizkessels ein. Die damit einhergehende Ungleichbehandlung werde auch nicht unter wertenden Gesichtspunkten durch das Ziel der Entfernung des Heizkessels ausgeglichen. Selbst wenn man ein solches in der Ermöglichung der Sanierung des Kellerraumes sähe, könnte dies allenfalls im Rahmen eines Gesamtkonzepts der Baumaßnahmen berücksichtigt werden, in dem die Sicherung einer kontinuierlichen Heizungsversorgung zu gewährleisten wäre, welches fehle. Der isolierte Ausbau des Heizkessels mit der Folge der unabsehbaren Nichtbeheizbarkeit des Sondereigentums der Verfügungskläger diene indes keinem Ziel, das die gegebene Ungleichbehandlung rechtfertigen könne.

Auch der Verfügungsgrund i.S.d. §§ 935, 940 ZPO liege vor. Die Verfügungskläger hätten in der Hauptsache Beschlussanfechtungsklage erhoben (Az. 647 C 32/25). Soweit eine einstweilige Verfügung wie im vorliegenden Fall die Außervollzugsetzung eines Beschlusses einer Wohnungseigentümerversammlung betreffe, würden zwar strenge Maßstäbe gelten. Es sei eine Abwägung der schutzwürdigen Interessen beider Seiten erforderlich, bei der im Ausgangspunkt wegen der Wertung des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG ein Vorrang des Vollzugsinteresses gegenüber dem Aussetzungsinteresse anzunehmen sein dürfe. Der Vorrang des Aussetzungsinteresses sei aber insbesondere dann möglich, wenn irreversible Schäden drohten oder der angegriffene Beschluss offenkundig rechtswidrig sei. Beides sei hier der Fall. Durch die Entfernung des Heizkessels sei die Beheizbarkeit der Wohnung der Verfügungskläger sofort und auf Dauer aufgehoben. Dies führe insbesondere in der Heizperiode, aber auch bei Außentemperaturen unter 20 Grad Celsius, die in Hamburg bis weit in den Sommer gegeben sein könnten, zu einem Auskühlen der Wohnung mit möglichen Schimmelschäden, Erkrankungen der Bewohner durch Kälte und Feuchtigkeit und dem Risiko der berechtigten Mietminderung und ggf. Kündigung des Mietverhältnisses durch die Mieter. Diese Schäden seien bei einer Nichtbeheizbarkeit der Wohnung naheliegend und nicht wieder rückgängig zu machen. Demgegenüber mache der Verfügungsbeklagte zu 2) ohne Erfolg geltend, dass die Demontage der Heizung nicht drohe, da eine tatsächliche Vermutung dafür bestehe, dass beschlossene Maßnahmen zeitnah umgesetzt

würden. Diese Vermutung sei nicht durch die Erklärung des Verfügungsbeklagten zu 2) in der Eigentümerversammlung widerlegt, dass der Kessel bis zum Beginn der Baumaßnahmen im Mai vor Ort verbleiben könne. Diese Erklärung sei angesichts des klaren Wortlauts des Beschlusses, der keinen Aufschub seiner Vollziehung vorsehe, unerheblich und – soweit sie vor der Beschlussfassung erfolgte – durch diese ohnehin überholt. Die Verfügungskläger müssten sich nicht auf diese Erklärung des Verfügungsbeklagten zu 2) verlassen, denn zum einen sei dessen Aussetzungsantrag nicht gestellt und beschlossen worden und zum anderen seien wegen seiner fehlenden Kooperation drei einstweilige Verfügungen und eine Vollstreckung mittels Hinzuziehung eines Gerichtsvollziehers erforderlich gewesen, um den Betrieb der Heizung Ende 2024 wieder herzustellen. Vor diesem Hintergrund hätten die Verfügungskläger davon ausgehen dürfen, dass der Verfügungsbeklagte zu 2) sofort alles Erforderliche veranlassen würde, um den Beschluss umzusetzen und den Heizungsbetrieb unmöglich zu machen.

Zudem sei der angegriffene Beschluss zu TOP 6 offenkundig rechtswidrig, da dieser eine klare unbillige Benachteiligung der Verfügungskläger darstelle, da er deren Interessen an der Beheizung ihrer Wohnung vollständig missachte.

Das Interesse des Verfügungsbeklagten zu 2) an der Sanierung des Kellerraums müsse jedenfalls gegenüber dem Aussetzungsinteresse zurücktreten, weil er sein Sondereigentum an dem Kellerraum zu einem Zeitpunkt erworben habe, zu dem sich in diesem bereits die Heizungsanlage befunden habe, dieser also durch die gemeinschaftliche Heizungsanlage „belastet“ gewesen sei. Zudem seien die durch die Nichtbeheizbarkeit der Wohnung der Verfügungskläger drohenden Nachteile so gewichtig, dass sie in jedem Fall das Vollzugsinteresse des Verfügungsbeklagten zu 2) überwiegen würden.

Die im Hinblick auf den Unterlassungsanspruch erforderliche ernsthaft drohende Beeinträchtigung sei wegen der Vermutung der zeitnahen Umsetzung des Beschlusses zu TOP 6 durch den Verfügungsbeklagten zu 2) und dessen Vorverhalten hinsichtlich der drei einstweiligen Verfügungen gegeben.

Gegen das dem Prozessbevollmächtigten des Verfügungsbeklagten zu 2) am 28.04.2025 zugestellte amtsgerichtliche Urteil hat dieser mit einem am 24.04.2025 per beA eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 30.06.2025 (einem Montag) begründet.

Der Verfügungsbeklagte zu 2) trägt vor, die einstweilige Verfügung vom 30.01.2025 sei ergangen, ohne ihm rechtliches Gehör einzuräumen, weshalb ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG gerügt werde.

Es sei weder beabsichtigt gewesen, der Eindruck erweckt noch mitgeteilt worden, dass eine Demontage des Heizkessels unmittelbar bevorstehe. Beabsichtigt gewesen sei, den Heizkessel erst dann zu demontieren, wenn in der Souterrainwohnung der Stampfbetonboden herausgenommen und der neue Fußboden aufgrund der notwendigen Sanierung eingebracht worden sei. Dies sei zwischenzeitlich geschehen und parallel dazu der Heizkessel nicht entsorgt, sondern lediglich zwischengelagert worden. Die Verfügungskläger hätten auch keine Unterlassungsaufforderung an ihn gerichtet. Es sei nicht einmal kommuniziert worden, dass der Beschluss angefochten worden sei. Zudem sei die Formulierung des Beschlusses, der von der Verfügungsklägerin zu 1) stamme, streitig. Diese habe den Beschluss entgegen dem Besprochenen im Protokoll so formuliert, dass hieraus vermeintlich ein Anfechtungsrecht erwachse.

Der Heizkessel habe ohnehin das „Zeitliche gesegnet“ und sei nicht mehr in der Lage, ordnungsgemäße Zustände, wie durch behördliche Anordnung des Schornsteinfegers erlassen, herzustellen.

Im Rahmen des Verfügungsanspruches stelle das Amtsgericht zu Unrecht auf eine unbillige Benachteiligung ab, da dies schon kein Verfügungsgrund sein könne. Auch liege keine Ungleichbehandlung zu Lasten der Verfügungskläger, sondern zu Lasten der Miteigentümerin Schwegler vor, auf deren Kosten der veraltete Kessel weiter betrieben werde. Die Ungleichbehandlung liege also in der Inbetriebnahme und nicht in der Betriebsunterbrechung. Die Wohnung Nr. 2 der Miteigentümerin Schwegler sei bis vor einiger Zeit auch noch von dem Heizkessel mit Wärme versorgt worden, bis es in Folge des durch die Verfügungskläger beauftragten Handwerkers, der sich „an der Heizung zu schaffen gemacht“ habe, zu einem Kurzschluss gekommen sei, der die Steuerung der Heizung in der Wohnung der Miteigentümerin Schwegler zerstört habe. Diese sei daher seit zwei Jahren nicht mehr beheizbar. Hinzukomme, dass die Miteigentümerin Schwegler den Gasbezug sowie den nötigen Betriebsstrom allein bezahle und zwangsweise zur Verfügung stellen müsse, ohne hierfür eine Erstattung zu erhalten.

Die Sanierung seiner Souterrainwohnung habe keinen Aufschub geduldet, denn er habe bereits durch die Freie und Hansestadt Hamburg eine Aufforderung einschließlich eines Bußgeldes erhalten, die Wohnung wiederherzustellen und nicht länger leer stehen zu lassen.

Es bestehe auch sonst kein Verfügungsgrund. Im Rahmen der Abwägung sei nicht darauf abzustellen, ob eine gesundheitliche Gefahr drohe, sondern ob irreversible Schäden drohten. Hierzu zähle etwa nicht eine leichte Erkältung, die möglicherweise durch Kühle hervorgerufen oder unterstützt werden könne. Ein irreversibler Schaden hierdurch sei nicht schlüssig

vorgetragen. Auch verfügten die Wohnungen über eine zusätzliche E-Heizung. Zudem seien die Verfügungskläger seit langem aus der Wohnung ausgezogen. Zwischenzeitlich habe ihre Tochter dort gewohnt, es sei aber offen, ob die Wohnung überhaupt noch genutzt werde. Auch stelle eine etwaige drohende Mietminderung keinen irreversiblen Schaden dar.

Er sei stets kooperativ. Tatsächlich sei mit gerichtlicher Hilfe durch einen Gerichtsvollzieher eine vermietete Wohnung aufgebrochen worden, damit der Verfügungskläger zu 2) den Wasserdruck habe nachfüllen können, obwohl es technisch möglich sei, jeden Heizungskreis separat von der eigenen Wohnung aus aufzufüllen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Verfügungskläger davon hätten ausgehen müssen, dass er sofort alles Erforderliche veranlassen werde, um den Beschluss umzusetzen. Insbesondere die bestehende einstweilige Verfügung, die noch bis Ende Mai gegolten habe, habe mindestens eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit geschaffen, dass er die Demontage des Heizkessels nicht vorher vornehmen werde. Es gebe keinen Anlass davon auszugehen, dass er mutwillig gegen eine solche Auflage eines Gerichts verstoßen würde.

Der Verfügungsbeklagte zu 2) beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 03.04.2025 zum Az. 646 C 14/25 die einstweilige Verfügung vom 30.01.2025 aufzuheben.

Die Verfügungskläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Verfügungskläger verteidigen das amtsgerichtliche Urteil und tragen vor, die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung vor Erlass einer einstweiligen Verfügung stehe im Ermessen des Gerichts. Der Anspruch des Verfügungsbeklagten zu 2) auf rechtliches Gehör sei zudem in der auf den Widerspruch anberaumten mündlichen Verhandlung uneingeschränkt erfüllt worden.

Der Heizungskessel habe nicht das „Zeitliche gesegnet“, sondern sei störungsfrei gelaufen, nachdem sie mit gerichtlicher Hilfe und der Hilfe des Heizungsfachbetriebs Rückert die Anlage wieder in Betrieb genommen hätten. Dass die Heizung zuvor mehrfach ausgefallen sei, sei darauf zurückzuführen, dass der Verfügungsbeklagte zu 2) sowohl die Wartung als auch die Überprüfung und ggf. Auffüllung des Wasserdrucks verhindert habe. Das Auffüllen des Wasserdrucks sei seit dem Erwerb ihres Sondereigentums ausschließlich am Heizkessel selbst durchgeführt worden. Ein Auffüllen von ihrer Wohnung aus sei weder praktikabel noch technisch möglich, da das hierfür angeblich existierende Ventil nicht vorhanden sei. Die Stillelegung der Heizungsanlage habe nur deshalb gedroht, weil der Verfügungsbeklagte zu 2) dem zuständigen Schornsteinfeger den Zugang zur Durchführung der erforderlichen Abgasmessung verweigert

habe. Sodann habe der Verfügungsbeklagte zu 2) die Gasheizung vom Gasnetz getrennt und damit mit der ihm untersagten Demontage der gemeinschaftlichen Heizungsanlage begonnen. Dies habe zu dem Ordnungsmittelantrag (Anlage Ast 10) geführt. In der Folge habe der Verfügungsbeklagte zu 2) mit seiner Ehefrau den Heizungsvertrag vom 01.08.2025 (Anlage Ast 9) abgeschlossen, in welchem sie vereinbart hätten, dass die Heizungsanlage entfernt werde und die Wohnungen Nr. 1 und 2 über einen Brennwertkessel vitodens 300 beheizt würden. Hiermit habe der Verfügungsbeklagte zu 2) seine Vorgehensweise, ihre Wohnung von der Beheizung durch die gemeinschaftliche Heizungsanlage auszuschließen, erneut umgesetzt.

Die Demontage stelle zudem eine unbillige Benachteiligung zu ihren Lasten dar. Es sei nicht von ihnen zu vertreten, dass die Stromversorgung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage über den Stromzähler der Miteigentümerin Schwegler erfolge oder dass der Verfügungsbeklagte zu 2) und die Miteigentümerin Schwegler die Umschreibung des Gaslieferungsvertrages von der GdWE auf den Verfügungsbeklagten zu 2) veranlasst hätten. Die angebotene Übernahme des Vertrages durch sie sei von dem Verfügungsbeklagten zu 2) und der Miteigentümerin Schwegler kategorisch abgelehnt worden.

Die Behauptung, der von ihnen beauftragte Handwerker habe sich „an der Heizung zu schaffen gemacht“, woraufhin es zu einem Kurzschluss gekommen sei, der die Steuerung der Heizung in der Wohnung der Miteigentümerin Schwegler zerstört habe, sei frei erfunden.

Der Verfügungsbeklagte zu 2) könne sich nicht darauf berufen, dass die Sanierung der Souterrainwohnung angeblich keinen Aufschub dulde und er entsprechende bußgeldbewährte Aufforderungen erhalten habe. Jedenfalls wäre dies vom Verfügungsbeklagten zu 2) verantworten, da er es versäumt habe, vorher die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der von ihm bereits durchgeführten Sanierung zu schaffen.

Die mit einem Heizungsausfall einhergehende Unbewohnbarkeit einer Wohnung könne nicht rückwirkend wieder hergestellt werden und sei daher als irreversibler Schaden zu qualifizieren. Sie müssten weder ein Erkältungsrisiko hinnehmen, noch sich auf eine provisorische Beheizung durch eine E-Heizung verweisen lassen. Auch eine unbewohnte Wohnung müsse gerade während der Heizperiode beheizt werden, um Schäden an der Bausubstanz wie Schimmelpilzbildung zu vermeiden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze nebst Anlagen im Berufungsverfahren Bezug genommen.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

1. Die Berufung ist zulässig. Sie ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Auch verfügt der Verfügungsbeklagte zu 2) über die erforderliche Beschwer.

2. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

a. Ein etwaiger Verstoß des Amtsgerichts gegen den Anspruch des Verfügungsbeklagten zu 2) auf rechtliches Gehör durch den Erlass der einstweiligen Verfügung vom 30.01.2025 ohne mündliche Verhandlung hat sich jedenfalls im Ergebnis nicht ausgewirkt, da das rechtliche Gehör im Rahmen der auf den Widerspruch vom Amtsgericht anberaumten mündlichen Verhandlung nachgeholt worden ist und das Vorbringen des Verfügungsbeklagten zu 2) zudem keinen Anlass zu einer abweichenden Entscheidung gibt.

b. Zu Recht hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die Verfügungskläger gegen den Verfügungsbeklagten zu 2) einen Verfügungsanspruch (auf Aussetzung und Untersagung) aus §§ 44 Abs. 1, 20 Abs. 4 WEG i.V.m. § 1004 BGB glaubhaft gemacht haben. Die in der Eigentümerversammlung vom 22.01.2025 zu TOP 6 beschlossene Entfernung des Heizkessels aus dem Kellerraum des Verfügungsbeklagten zu 2) und Zwischenlagerung im Vorraum der Sauna stellt eine unbillige Benachteiligung der Verfügungskläger i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG dar. Durch die Abtrennung der Heizungsanlage von dem Gasanschluss wird die Beheizbarkeit des einzig noch mit Wärme durch die gemeinschaftliche Heizungsanlage versorgten Sondereigentums der Verfügungskläger aufgehoben. Diese unbillige Benachteiligung wird nicht durch das Ziel der Entfernung des Heizkessels in Form der Sanierung des Kellerraums des Verfügungsbeklagten zu 2) ausgeglichen. Ein angemessener Ausgleich durch dieses Interesse läge nur dann vor, wenn mit der Entfernung des Heizkessels aus dem Kellerraum sogleich die kontinuierliche Weiterversorgung der klägerischen Wohnung mit Heizenergie geregelt worden wäre. Soweit der Verfügungsbeklagte zu 2) vorbringt, dass er behördlich unter Bußgeldauflage zur Sanierung der Räumlichkeiten verpflichtet worden sei, liegt dies in seinem Verantwortungsbereich, weshalb es auch an ihm gewesen wäre, die Voraussetzungen für eine zulässige Sanierung seiner Kellerräume herbeizuführen. Ob die behördliche Aufforderung überhaupt existiert, was die Verfügungskläger bestreiten, kann vor diesem Hintergrund dahinstehen.

Es liegt auch keine unbillige Benachteiligung der Miteigentümerin Schwegler vor, die im Außenverhältnis die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Heizungsanlage trägt, da der Gasanschluss auf sie angemeldet ist. Denn zum einen erfolgte die Umschreibung des Vertrages auf sie eigenmächtig durch sie selbst und zum anderen steht den Kosten ein Zahlungsanspruch

gegen die übrigen Eigentümer im Innenverhältnis gegenüber, weshalb der Betrieb der Heizungsanlage sie weder unbillig benachteiligt, noch die Trennung des Heizkessels von der Gasversorgung als eine Art Selbsthilfe rechtfertigt.

Der Verfügungsbeklagte zu 2) kann auch nicht mit dem Argument durchdringen, die Entfernung des Heizkessels, welcher eigentlich im Gemeinschaftseigentum stehen solle, aus dem Bereich seines Sondereigentums entspreche schon wegen dieser eigentumsrechtlichen Zuordnung ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar würde dies die Problematik des fehlenden Zugangs der Verfügungskläger zu der Heizungsanlage lösen, hätte jedoch zugleich zur Folge, dass der Heizkessel von der Gasversorgung getrennt und damit die Wärmeversorgung der klägerischen Wohnung unterbrochen würde. In Ermangelung einer Regelung bezüglich eines anderweitigen Anschlusses der Heizanlage entspricht dies somit gerade nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

c. Die Verfügungskläger haben auch das Vorliegen eines Verfügungsgrundes i.S.d. §§ 935, 940 ZPO glaubhaft gemacht.

Ob ein Verfügungsgrund vorliegt, ist durch eine umfassende Abwägung der schutzwürdigen Interessen beider Seiten zu beurteilen. Ausgangspunkt ist dabei die Wertung des Gesetzgebers, dass auch fehlerhafte Beschlüsse einer Eigentümerversammlung bis zu ihrer Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht grundsätzlich wirksam und vollziehbar sind (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Dem Vollziehungsinteresse wird danach grundsätzlich größeres Gewicht beigemessen als dem Aussetzungsinteresse. Die Vollziehung eines Beschlusses für die Zeit eines schwebenden Anfechtungsverfahrens kann daher angesichts dieser Wertung des Gesetzgebers nur dann im Wege einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wird, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen. Dies kann der Fall sein, wenn ihnen ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf (*Kammer*, Urteil vom 30.07.2014 – 318 O 156/14, Rn. 15, beck-online; LG Frankfurt, Urteil vom 17.03.2010 – 2-13 S 32/09, Rn. 18, juris; LG München I, Beschluss vom 08.08.2008 – 1 T 13169/08, Rn. 14, juris; Elzer in: BeckOK WEG, 64. Edition, Stand: 02.04.2026, § 43 Rdnr. 53; Bärmann/Göbel, WEG, 16. Auflage, § 44 Rdnr. 197).

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass die Kammer zeitgleich mit diesem Berufungsverfahren im einstweiligen Verfügungsverfahren über die Berufung der dortigen Nebenintervenienten zu 1) und 2), Eva-Marie Schwegler und Michael Schwegler, im

Hauptsacheverfahren zum Aktenzeichen 318 S 71/25 entscheidet mit dem Ergebnis, dass die Berufung der Nebenintervenienten zurückgewiesen wird und es bei dem amtsgerichtlichen Urteil vom 24.09.2025 bleibt, mit dem der auf der Eigentümerversammlung vom 22.01.2025 zu TOP 6 gefasste Beschluss für ungültig erklärt worden ist. Auch wenn sich das einstweilige Verfügungsverfahren nicht in der Hauptsache erledigt hat, weil nicht *vor* der hiesigen Berufungsentscheidung rechtskräftig über die Hauptsache entschieden worden ist, besteht in dieser Konstellation kein Grund, dem Vollzugsinteresse den Vorrang gegenüber dem Aussetzungsinteresse einzuräumen, zumal die Kammer in dem im Hauptsacheverfahren zum Aktenzeichen 318 S 71/25 ergangenen Berufungsurteil vom 10.06.2026 die Revision nicht zugelassen hat und die Beschwer der dortigen Berufungskläger nicht über € 25.000,00 liegt (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO i.V.m. § 47 EGZPO).

Der angegriffene Beschluss wäre in der gefassten Form – ohne zeitliche Einschränkung und ohne Regelung hinsichtlich einer anderweitigen Wärmeversorgung des Sondereigentums der Verfügungskläger – zudem auch offenkundig rechtswidrig gewesen, ohne dass dies einer umfassenden Prüfung im Hauptsacheverfahren bedurft hätte. Dies folgt bereits daraus, dass die Kammer in der Vergangenheit wiederholt entschieden hat, dass die Beheizung des Sondereigentums der Verfügungskläger durch den Heizkessel im Keller nicht ohne deren Zustimmung aufgehoben werden darf, weil es sich bei dem Heizkessel um Gemeinschaftseigentum handelt (vgl. *Kammer*, Urteil vom 26.11.2025 – 318 S 48/24; Beschluss vom 19.12.2024 – 318 S 4/24; Urteil vom 20.07.2016 – 318 S 123/15). Aus diesem Grund war die unbillige Benachteiligung der Verfügungskläger durch den auf der Eigentümerversammlung vom 22.01.2025 zu TOP 6 gefassten Beschluss, der ihre Interessen an einer fortbestehenden Beheizung ihres Sondereigentums verletzt hat, schon vor dem Hintergrund der früheren Rechtsstreitigkeiten, die die Parteien um den Heizkessel und dessen Inbetriebnahme geführt haben, ohne Weiteres ersichtlich. Auf die weiteren Ausführungen des Amtsgerichts zum Bestehen eines Verfügungsgrundes kommt es nach den vorstehenden Ausführungen nicht an.

d. Die für den Unterlassungsanspruch erforderliche ernsthaft drohende Beeinträchtigung durch den Verfügungsbeklagten zu 2) folgt aus der jederzeitigen Umsetzbarkeit des Beschlusses, welcher - wie bereits ausgeführt - keinerlei zeitliche Einschränkung hinsichtlich der Entfernung des Heizkessels enthält.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713

ZPO.

Die Revision gegen das Urteil wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Den Streitwert hat das Gericht nach § 49 GKG festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

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

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 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.

Rüther
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Wöhler
Richterin
am Landgericht

Zanner
Richterin
am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 10.06.2026

Haidari, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle