

**Tagesordnung für die 2. Vollversammlung der Wohnungseigentümer am
19.03.2025
(Abschluss der konstituierenden Sitzung)**

- TOP 1 Wahl der Versammlungsleitung und der Protokollführers
- TOP 2 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, sowie Unterschrift des Protokolls vom 22. Januar 2025
- TOP 3 Jour Fix zur Sicherstellung der Selbstverwaltung der GdWe
- TOP 4 Postannahme für die GdWe (Briefkasten) - Beschlussfassung
- TOP 5 Postannahme für die GdWe (Vertretung) - Beschlussfassung
- TOP 6 Kreditvergabe an die GdWe durch Michael Schwegler - Beschlussfassung.
- TOP 7 Ansprechpartnerin bzw. Ansprechpartner für Mängelanzeigen am Gebäude – Beschlussfassung
- TOP 8 Ermächtigung eines Einladenden und Terminfestlegung der nächsten Vollversammlung Beschlussfassung.

Die Hausverwaltung der GdWe Ehestorfer Weg 173 ist durch eine künftige Vollversammlung der Wohnungseigentümer in echter Selbstverwaltung sichergestellt.

- TOP 9 Schlüsselerhalt für den Vorraum zur Sauna (TOP 6) der letzten Versammlung und entsprechendem Umlaufbeschluss vom 23.01.25 (Beschlussfassung)
- TOP 10 Einlegung der Berufung gegen das Urteil vom 10.02.2025, Az.: 642 C 47/23 (Beschlussfassung)
- TOP 11 Verteidigung der GdWE Ehestorfer Weg 173 gegen die Schadenersatzklage (Beschlussfassung)
- TOP 12 Sicherung des Betriebs der gemeinschaftlichen Heizung (Beschlussfassung)
- TOP 13 Übertragung des Gaslieferungsvertrages für den Gasanschluss des Hauses Ehestorfer Weg 173 auf die GdWe Ehestorfer Weg 173 (Beschlussfassung)
- TOP 14 Konzeption und Ausführungsplanung einer autonomen Beheizung der Wohnungseigentumseinheiten (Grundsatzbeschluss)
- TOP 15 Gestattung Verlegung Sicherungskasten Wohnung 3 (Beschlussfassung)
- TOP 16 Umsetzung des Ersetzungsbeschlusses AG Hamburg-Harburg 649 C 93/18 (Beschlussfassung)
- TOP 17 Beschluss zur Umsetzung der notwendige Herausnahme, Abdichtung, Dämmung sowie Neuverlegung eines Estrichboden zur Aufnahme eines Dielenbodens gemäß des Gutachtens des Architekten Höltge.
- TOP 18 Sicherung der Hausakte (Beschlussfassung)

TOP 19 Anfrage bei der Feuerkasse (Beschlussfassung)

TOP 20 Austausch von Wohnungseingangstüren (Beschlussfassung)

TOP 21 Durchsetzung der Hausordnung bzgl. des Parkens von Mietern (Beschlussfassung)

TOP 22 Jahresabrechnung 2024 und Wirtschaftsplan 2025 auf der kommenden
Vollversammlung

TOP 23 Verschiedenes

Erläuterungen zu den Tagesordnungspunkten:

Zu TOP 3:

Es soll der 1. Montag im Monat (Jour Fix) verabredet werden, der stets am Briefkasten der Vollversammlung der GdWe angeschlagen wird, sofern er stattfindet. Zu diesem Jour Fix sind alle interessierten Bewohner und Wohnungseigentümer sowie Nachbarn geladen. Diese Tage dienen einerseits dem Gedankenaustausch der Interessierten untereinander und insbesondere der künftigen Nutzung und Gestaltung des Gartens sowie des Vorplatzes der Gemeinschaft aller, die an der Entwicklung des Grundstückes teilhaben wollen. Beschlüsse werden natürlich auf diesen Treffen im Garten der GdWe nicht gefasst und es erfolgen auch keine förmlichen Einladungen.

Zu TOP 4:

Der Briefkasten am Seiteneingang auf der Ostseite wird vorübergehend als Briefkasten für die GdWe eingerichtet. Dazu wird ein Schild mit der Aufschrift „GdWe Ehestorfer Weg 173“ mit den Maßen (100x40) angebracht. Der Namenszug Schwegler wurde bereits entfernt. Ein Hinweis auf den Seiteneingang für die Postzusteller wird in der Nähe der bestehenden Briefkästen angebracht. Michael Schwegler wird beauftragt das Briefkastenschild herstellen zu lassen. Die Kosten dafür werden von ihm zunächst für die GdWe ausgelegt und sind als Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen nach Rechnungslegung auf das Konto von Michael Schwegler IBAN 62 1203 0000 1015 1091 58 bei der DKB einzuzahlen. Alle notwendigen Tätigkeiten führt Michael Schwegler kostenlos aus.

Zu TOP 5:

Die GdWe beschließt, dass Michael Schwegler der Beauftragte für die Leerung des Briefkastens der Vollversammlung der GdWe Ehestorfer Weg 173 ist. Er nimmt die Post an und informiert per Email alle Miteigentümer über den Inhalt. Sollten im Fall eines Kostenbescheids an die GdWe Überweisungen notwendig werden, stimmt er sich per Email mit den Eigentümern ab und übernimmt ggf. die Bezahlung namens und im Auftrag der GdWe zunächst über sein privates Konto. Auf der nächstfolgenden Vollversammlung der GdWe werden die überwiesenen Zahlungen als Sonderumlage beschlossen. Erfolgt der Eingang der Sonderumlage nicht im Rahmen der üblichen Überweisungszeit der Banken von drei Werktagen, wird die Sonderumlage ab dem Zeitpunkt des Beschlusses über die Sonderumlage mit 5 Punkten über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank verzinst und diese Zinserträge stehen dem Kreditgeber samt der beschlossenen Sonderumlage zu.

Zu TOP 6:

Die Eigentümer der GdWe verpflichten sich, Gerichts- und Anwaltsgebühren, die gegenüber der GdWe erhoben werden, umgehend zu bezahlen. Solange kein Mitglied der GdWe Vollmacht über das Hauskonto hat, gewährt das Mitglied Michael Schwegler der Gemeinschaft einen Kredit bis zur darauffolgenden Vollversammlung in Höhe der zu begleichenden Kostennoten und übernimmt die Bezahlung namens und im Auftrag der GdWe zunächst privat. Der Kredit wird zum Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank verzinst und die Kosten werden über eine Sonderumlage gemäß eines Beschlusses der Wohnungseigentümer auf sein Privatkonto überwiesen.

Zu TOP 7

Die Eigentümer der GdWe beschließen, dass bis zur nächsten Vollversammlung Eva-Marie Schwegler sämtliche schriftlichen Mängelanzeigen am Gebäude annimmt und sammelt. Nach Terminabsprache wird gemeinsam mit ihr der Mangel in Augenschein genommen. Eva-Marie Schwegler ist befugt ggf. die Unterstützung des Architekten der GdWe Fridjof Höltge, zur Begutachtung des Schadens anzufordern. Sie koordiniert die Terminvereinbarung mit dem betroffenen/betreffenden Eigentümer.

Die Rechnung, die der Dienstleister Höltge mit einem Stundenzettel gegenüber der GdWe ausstellt, wird von Eva-Marie Schwegler geprüft. Die Arbeit des Architekten Höltge wird mit 100€ netto pro Stunde vergütet und darf höchstens 600 € netto betragen. Eva-Marie Schwegler wird sodann per Mehrheits- Umlaufbeschluss ermächtigt, die in Rechnung gestellte Summe dem Architekturbüro Höltge zu überweisen. Eva-Marie Schwegler gewährt die überwiesene Zahlung als Kredit an die GdWe, der mit 5 Punkten über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank von ihr behandelt werden darf, sollte nach Beschluss auf der folgenden Vollversammlung der GdWe die Sonderumlage von den Miteigentümern nicht auf ihr privates Konto überwiesen werden.

Das Recht jedes Eigentümers einen anderen Architekten oder Sachverständigen vorzuschlagen, bleibt mit diesem Beschluss unberührt und jedes Mitglied der Vollversammlung der GdWe ist berechtigt, zunächst auf eigene Kosten ein Konkurrenzgutachten ggf. anfertigen zu lassen, über das die Mitglieder der GdWe auf der nächstfolgenden Vollversammlung beraten und abstimmen.

Zu TOP 9

Die nächste Vollversammlung der GdWe soll am 30.04.2025 stattfinden. Am 5. Mai 2025 sind in Absprache mit dem Mieter der Wohnung Nr. 1 die Herausnahme des Stampfbetons der Souterrainwohnung verabredet und die Sanierungsarbeiten müssen beginnen.

Zu TOP 10

Die Eigentümer beschließen, dass die Kanzlei Vogt & Reiners, Schloßstr. 92, 22041 Hamburg gegen die einstweilige Verfügung vom 08.02.2025, Az.: 646 C 14/25, sowie gegen das Urteil vom 10.02.2025, Az.: 642 C 27/23, für die GdWe Berufung einlegt.

Zu TOP 11

Außer den von den Miteigentümern vorgeschlagenen Anwaltskanzleien erklärt auch die Kanzlei Steiner & Roloff, Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg ihre Bereitschaft im Rahmen der RVG die GdWe im Schadensersatzprozess, Az.: 648 C 189/23, zu vertreten.

Zu TOP 15

Es ist ratsam, den Hauptschalter der Wohnung 3 unzugänglich für andere persönlich abzusichern oder die Herausnahme des elektrischen Netz-Hauptschalters der Wohnung Nr. 3

aus dem gemeinschaftlichen Sicherungs- und Verteilerkasten in der Waschküche vorzunehmen.

Zu TOP 16

Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt für die Umsetzung des Urteils zum Verfahren 649 C 93/18

1. von der Industrie- und Handelskammer einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen benennen zu lassen und
2. diesen gemeinsam mit dem Sachverständigen Herrn Höltge mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts und der Ausführungsplanung zur Herstellung einer nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Abdichtung und Entwässerung des Balkons im Obergeschoss sowie des Balkons im Erdgeschoss, sowie der Sanierung der Südfassade des unter der Anschrift Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg belegenen Hauses zu beauftragen.
3. die Kosten werden als Sonderumlage erhoben und nach Miteigentumsanteilen verteilt. Über die Ausführung wird im Mehrheits-Umlaufbeschlussverfahren entschieden.

Zu TOP 17

Diesem vorgeschlagenen Vorgehen steht die Schadenersatzklage 648 C 189/23 entschieden entgegen.

Um die Kosten für die GdWe nicht weiter steigen zu lassen, stellt der Eigentümer Michael Schwegler folgenden Beschlussantrag: Zu TOP 17

Erster Teil-Beschlussantrag:

Die GdWe beschließt, dass die notwendigen Instandsetzungsarbeiten der äußeren Hülle im Bereich der Souterrain-Wohnung gemäß des Gutachtens vom xy des Sachverständigen Höltge am 05. Mai 25 beginnt.

1. Der Stampfbeton wird entfernt. Das notwendige Sandvolumen für den Bodenaufbau wird ausgeschachtet. Das Material wird in einen Schuttcontainer von 7 Kubikmetern der Firma Dörner verbracht. Dieser Container wird in der Einfahrt abgesetzt. Die Kosten betragen 634,44€. Michael Schwegler wird beauftragt, den Container namens und im Auftrag der GdWe zu bestellen. Die Abtransportarbeiten des Bodens werden von 2 studentischen Hilfskräften der TU Hamburg erledigt. Für die Arbeiten wird ein Kostenbetrag von höchstens 320€ insgesamt genehmigt.

Die Kosten werden nach Rechnungslegung als Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen erhoben und auf das Konto von Michael Schwegler DE 62 1203 0000 1015 1091 58 bei der DKB eingezahlt.

Die Aufsicht über diese Arbeiten, sowie deren Bezahlung übernimmt zunächst nach Erhalt der Sonderumlage Michael Schwegler, der auch kostenlos selber mitarbeitet. Sollte die Überweisung der Sonderumlage nicht erfolgen, gewährt er den Schuldnern einen Kredit bis zu nächsten Eigentümerversammlung.

Die Erstellung einer Ausführungsspezifikation für die folgenden Punkte 2. bis 4. wird dem Architekten Höltge in Höhe von xy € vergütet. Diese Kosten werden nach Rechnungslegung als Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen erhoben und innerhalb einer Woche auf das Konto von Michael Schwegler ebenfalls eingezahlt. Michael Schwegler überweist die Gesamtrechnung an das Architekturbüro Höltge.

Zeiter Teil-Grundlagenbeschluss:

2. Auf den Sandboden wird eine Dämmschicht gemäß Wärmeschutzverordnung nach dem GEG eingebracht, sowie eine Dampfsperre gegen aufsteigende Nässe nach Anordnung des Architekten Höltge verlegt. Diese Arbeiten führt Michael Schwegler gemeinsam mit Hilfskräften aus.

3. Ein Estrichboden zur Aufnahme eines Dielenbodens wird von einer Estrich-Fachfirma eingebracht. Die Bauaufsicht über diese Arbeit übernimmt Herr Höltge.

4. Ein Dielenboden in Fichtendielenholz, wie früher vor der Zerstörung durch aufsteigende Nässe gehabt, wird von einer Dielen-Fachfirma verlegt. Die Bauaufsicht übernimmt Herr Höltge.

Die Ausführungsspezifikation der Punkte 2. bis 4. erledigt der Architekt und Sachverständige Herr Höltge und übergibt sie dem Eigentümer Michael Schwegler. Sie wird der Einladung zur kommenden Vollversammlung angeheftet. Herr Höltge legt bis zum 09.04.25 sein Angebot für die Kosten über die Bauaufsicht zu Punkt 3. und 4. vor. Jeder Miteigentümer ist aufgefordert im Geiste der echten Selbstverwaltung der GdWe Ehestorfer Weg Konkurrenzangebote bis zum 9. April 2025 zu erbringen.

Michael Schwegler wird beauftragt, in Zusammenwirken mit Herrn Höltge gemäß den Spezifikationen von Herrn Höltge zu den Punkten 2. bis 4. Materialangebote sowie drei Angebote von Estrichfirmen bis zum 09.04.25 einzuholen und der GdWe mit der Einladung vorzulegen.

Eine förmliche Beschlussfassung zu den Punkten 2. bis 4. erfolgt auf der Vollversammlung am 30.04.25. Am 20.03.25 steht ganztägig Michael Schwegler für Fragen der übrigen Eigentümer zur Verfügung und erhielt dafür von seinem Mieter das Recht, an diesem Tag die Wohnung begehen zu dürfen und hält sich dort fast den ganzen Tag auf.

Zu TOP 18

Die Hausakte wird auf Kosten der GdWe von Eva-Marie Schwegler digitalisiert. Die Kosten werden als Sonderumlage in Höhe von 120 € erhoben und nach Miteigentumsanteilen verteilt.

Werden die Miteigentumsanteile in Höhe von 40 € nicht bis zum 26.03.2025 auf das Konto von Eva-Marie Schwegler bei der DKB, IBAN DE62 1203 0000 1015 1091 58 einbezahlt, wird der Miteigentumsanteil als Privatkredit mit einem Zinssatz von 5 Punkten über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank vom 26.03.2025 gegenüber dem Kreditgeber Michael Schwegler verzinst, sofern schriftlich kein akzeptabler Grund über das Ausbleiben der Sonderumlage gegenüber der Miteigentümerin Frau Schwegler mitgeteilt wird. Das Original der Hausakte wird weiterhin bei Eva-Marie Schwegler aufbewahrt.

Zu TOP 19

Eva-Marie Schwegler wird ermächtigt, bei der Feuerkasse über den Versicherungsschutz des Gebäudes Ehestorfer Weg 173 im Bebauungsgebiet mit eingeschossiger Bebauung W01 nachzufragen.

Zu TOP 20

Die Eigentümer der GdWe beschließen, dass jeder Eigentümer das Recht hat eine neue Wohnungseingangstür zu installieren.

Folgenden Mindestanforderungen müssen erfüllt werden:

Mindestanforderungen an eine Wohnungseingangstür laut DIN SPEC 18105:2019-09:

- Schallschutz: je nach Einbausituation mindestens 27 dB oder 37 dB
- Einbruchhemmung: mindestens Widerstandsklasse RC2

- Klimaklasse: Klimaklasse II

In der Auswahl des Herstellers sowie des Materials ist jeder Eigentümer frei. Der Einbau erfolgt im Auftrag jedes Eigentümers. Sämtliche Kosten übernimmt der beauftragende Eigentümer.

Zu TOP 21

Der Eigentümer Michael Schwegler wird ermächtigt für die GdWe mit anwaltlicher Hilfe durch die Kanzlei an der Kunsthalle, Junker & Partner, das Parkverbot für Mieter gemäß des Urteils 610a II 8/92 des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 22.01.1993 durchzusetzen.