

Eva-Marie Schwegler
Ehestorfer Weg 173

Hamburg, 20.12.2024

An die Wohnungseigentümer
der GdWe Ehestorfer Weg 173
21075 Hamburg

Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung am Mittwoch, den 22.01.2025

Ort der Versammlung: Freie Schule Hamburg e.V., Am Vehringhof 9, 21107 Hamburg, 1. Stock

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.30 Uhr (Schluss der Tagesordnung 20.00 Uhr Protokollfertigstellung bis ca. 20.30 Uhr)

Sehr geehrte Eigentümer,

durch Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 13.10.23 zum Aktenzeichen 649 C 151/22 bin ich ermächtigt, zu einer Wohnungseigentümerversammlung mit folgenden Tagesordnungspunkten einzuladen:

- TOP 1 Wahl eines Versammlungsleiters und eines Protokollführers
- TOP 2 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 3 Verkehrssicherungspflichten, Schnee- und Eisräumung
- TOP 4 Wiederherstellung Fallrohr an der Südostseite
- TOP 5 Inspektion des Fallrohrs an der nordwestlichen Innenseite
- TOP 6 Beschlussfassung über künftige Gasversorgung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Trennung der Heizungsanlage und des Gasbezugs
- TOP 7 Instandsetzung Treppenhauslicht sowie Außenbeleuchtung samt Erneuerung des zerstörten Stromzwischenzählers sowie Austausch des ebenfalls zerstörten Anschaltrelais zur Anbindung des Etagenheizkreises an den gemeinschaftlichen Heizkessel
Inanspruchnahme des Verursachers an der Hauselektronik
- TOP 8 Baum- und Pflanzenschnitt
- TOP 9 Beschlussfassung über Ladung zu einer Folgeversammlung
- TOP 10 Beauftragung der Ingenieure CRP gemäß Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 13.10.2021, AZ: 318 S 1/21
- TOP 11 Verschiedenes

Über diese Ermächtigung hinaus besteht seitens der Eigentümerin Eva-Marie Schwegler und des Eigentümers Michael Schwegler Bereitschaft, weitere Tagesordnungspunkte zu behandeln, welche die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling beantragen.

Dies sind folgende Punkte:

- TOP 12 Bestellung eines externen Verwalters
- TOP 13 Sicherung des Betriebs der gemeinschaftlichen Heizungsanlage bis zu einer einvernehmlichen Regelung über die künftige (jeweilige) Beheizung der Wohnungen – evtl. Beauftragung eines Energieberaters mit der Erstellung eines belastbaren Heizkonzepts (s.u.)

- Zugangsgewährung zum verschlossenen im Sondereigentum des Klägers zu 2 stehenden Heizungskeller, in dem sich die gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet, über die zur Zeit ausschließlich das Wohnungseigentum Nr. 3 beheizt wird, durch Übergabe eines Schlüssels für diesen Heizungskeller an die Eigentümer der Wohnung Nr. 3 in Verbindung mit einer Zugangsregelung
- TOP 15 Übertragung des Gaslieferungsvertrages auf Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 und Klärung der Stromversorgung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage
- TOP 16 Beauftragung eines Heizungsfachunternehmens mit der Erstellung eines Angebots über die autonome Beheizbarkeit sämtlicher Wohneinheiten
Alternativ: Beauftragung eines Energieberaters mit der Erstellung eines konkreten Konzeptes für die Beheizung der Wohnungseigentumsanlage unter Berücksichtigung der staatlichen Förderungsmöglichkeiten, mit der Maßgabe, dass geprüft wird, ob sich sämtliche Wohneinheiten autonom beheizen lassen könnten
- TOP 17 Beseitigung der umfangreichen Ablagerungen von Bauschutt und Unrat auf der Gemeinschaftsfläche (einschließlich der Freigabe der durch abgelagertes Brennholz zugestellten Geräte und Gartenmöbel)
- TOP 18 Verlegung des Sicherungskastens der Stromversorgung der Wohnung Nr. 3 in das Sondereigentum des Wohnungseigentums Nr. 3
- TOP 19 Beauftragung der CRP Bauingenieure GmbH mit dem Gegenstand des Beschlusses aus dem Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 20.09.2018 zum Geschäftszeichen 649 C 93/18

Es besteht insoweit grundsätzlich die Bereitschaft, den Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ nach hinten zu verschieben, um die TOPs 12-19 einzufügen.

Sollte aber abzusehen sein, dass eine Zeit von zwei Stunden für die Versammlung überschritten wird, verständigen sich die Eigentümer bereits um 19.45 Uhr in der Versammlung, wie unter TOP 9 vorgesehen, auf eine Folgeversammlung, um neben weiteren die Tagesordnungspunkte, die nicht mehr behandelt werden konnten, zu bearbeiten.

Anmerkung:

Es ist seitens des Eigentümers Michael Schwegler beabsichtigt, möglichst einvernehmliche Beschlüsse zu fassen, um endlich Probleme einvernehmlich und dauerhaft zu lösen und nicht fortlaufend die Gerichte zu beschäftigen. Die Eigentümerin Eva-Marie Schwegler unterstützt diese Absicht.

Insoweit erfolgen nachstehend noch Anmerkungen zu den Tagesordnungspunkten.

- Zu TOP 3 Hier sollte die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, ob gemäß Teilungserklärung im Turnus eine Schnee- und Eisbeseitigung erfolgt, oder, wie Michael Schwegler es über seine Umlaufbeschlüsse (vom 15.01.19 und 07.01.21) erfolglos versucht hat, mit der seit dem 30.09.16 vertraglich gebundenen Firma Thomas Steffen über die Schnee- und Eisbeseitigung auch in Zukunft eine einvernehmliche Vertragserfüllung sichergestellt wird, da auch weiterhin, wie beobachtet, die Eigentümer des Wohnhauses 173a bezüglich der Schnee- und Eisbeseitigung bedient werden.

Folgender Beschluss könnte gefasst werden: Antragsteller Michael Schwegler

Die Eigentümer der GdWe EhestorferWeg beschließen, dass die Firma Thomas Steffen über Herrn Schwegler auf die Sicherung und Erfüllung des Vertrags vom 30.09.2016 angesprochen wird. Das Ziel des Gesprächs ist eine Sicherung des

Vertrags auch über den Nachfolger der Fa. Steffen, der weiterhin den HTB in Bezug auf die Verkehrssicherungspflichten des Vereins unterstützt.

Zu TOP 4 Dieser TOP sollte dazu dienen, in Zukunft und wie auch in diesem Fall das Verursacherprinzip auch für die GdWe festzustellen. Hierzu sollte auf dieser Versammlung ein Gedankenaustausch stattfinden.

Zu TOP 6 Hier könnte folgende Vereinbarung mit Zustimmung aller getroffen werden:

1. Die GdWe EhestorferWeg 173 stellt fest, dass es für die derzeitige Eigentümergeinschaft, wie seit der Gründung der WEG und gemäß des früheren Heizungsvertrags vom 15.08.1988, keinen gemeinschaftlichen Gaszähler gibt. Jeder Eigentümer muss ggf. sich beim Gasnetz Hamburg einen privaten persönlichen Gaszähler besorgen. Unabhängig davon verpflichtet sich die Wohnungseigentümerin der Wohnung Nr. 2, die derzeit als einzige Eigentümerin einen privaten Gaszähler besitzt, dass sich jeder Eigentümer an die Gaszuführung des Hauses, die im Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 installiert ist, auf eigene Kosten nach Terminabsprache anschließen kann, sofern der Gaszähler nicht im Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 installiert wird. Dafür gewährt die Eigentümerin der Wohnung Nr. 2 Zutritt zu ihrem Sondereigentum.

Beschlussantrag von der Antragstellerin Eva-Marie Schwegler:

2. Die GdWe stellt fest, dass seit dem Gaszählerstand von 84.709 qm vom 01.12.22 keine gemeinschaftliche Abrechnung nach der Heizkostenverordnung erstellt wird, da der Gasbezug seit dem 01.12.22 allein von den Eigentümern der Wohnung Nr. 3 zum alleinigen Nutzen erfolgt. Entsprechend sind die Heizkosten im Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 01.12.2022 gemäß der Heizkostenverordnung abzurechnen, sobald die Wohnflächen im Obergeschoss der GdWe rechtssicher bekannt sind.

Beschlussantrag vom Antragsteller Michael Schwegler:

3. Die GdWe beschließt, den gemeinschaftlichen Gaskessel Vitogas 100 aus der Mietwohnung des Wohnungseigentümers der Wohnung Nr. 1 zu entfernen und diesen im Vorraum der Sauna, rechts neben dem Zugang zur Sauna an dem ungenutzten Schornstein gemäß der beiliegenden Skizze des notwendigen Flächenbedarfs (Anlage) zwischenzulagern.

Der Eigentümer Michael Schwegler demontiert den Gasheizkessel und übernimmt den Transport bis zur Lagerungsstätte im Vorraum der Sauna, was er unentgeltlich anbietet. Solange der Gasheizkessel im Vorraum abgestellt ist, wird der Vorraum der Sauna verschlossen.

Zu TOP 7 Hier könnte folgender Beschluss gefasst werden:

1. Der/die Eigentümer XY wird/werden gebeten, drei Vergleichsangebote zu folgenden Instandsetzungen einzuholen: Treppenhauslicht, Außenbeleuchtung, Wiederanschluss der Außensteckdose mit elektronischer Zeitschaltuhr an einen neu zu installierenden elektronischen Hauszwischenzählers im Kellerabgang, Austausch des ebenfalls zerstörten Anschaltrelais zur Anbindung des Etagenheizkreises der

Wohnung Nr. 2 an den Heizwassererwärmer, der in der Küche der Wohnung Nr.2 aufgestellt ist. Der Ersatz für den zerstörten elektronischen Zähler für den Betriebsstrom des ehemaligen Gasheizkessels entfällt. Ein erneuerter Haus-Arbeitsstromzähler wird im Zählerkasten im Kellerabgang installiert. Dieser Hauszwischenzähler wird in den Stromkreis der Wohnung x eingebunden. XY wird ermächtigt, nach Vorliegen der Angebote ein Umlaufverfahren zu initiieren, in welchem dann mit einfacher Mehrheit ein Unternehmen bzw. der Dipl.Ing. und Elektrofachkraft Michael Schwegler beauftragt werden soll. Die Elektrofachkraft Michael Schwegler käme nur dann zum Zug, falls er bereit ist, die Arbeiten, wie von den Fachfirmen angeboten, um 20% unter dem günstigsten Anbieter auszuführen. Die Abnahme der Elektroarbeiten erfolgt nur mit Zustimmung aller Eigentümer. Gründe, die zu einer Weigerung der Abnahme führen, müssen schriftlich gegenüber dem Ausführenden innerhalb einer Woche formuliert werden und dem XY zugeleitet werden.

Dieser Eigentümer XY wird sodann ermächtigt und bevollmächtigt, die Rechnung dieser Maßnahme vom Konto der GdWe zu bezahlen und eine entsprechende Überweisung auszuführen, sobald und sofern die Arbeiten fachgerecht ausgeführt und abgenommen sind.

2. Nach Ausführung und Bezahlung der Arbeiten wird die Anwaltskanzlei N.N. beauftragt, Schadenersatzansprüche gegen etwaige Verursacher der elektrischen Schäden zu überprüfen und den Wohnungseigentümern eine Handlungsanweisung einschließlich Kostenrisiko zu unterbreiten. Für die Prüfung soll ein Honorar von 250,00€ zzgl. MWST berechnet werden.

Zu TOP 8 Hier könnte folgender Beschluss gefasst werden:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dem Wohnungseigentümer Michael Schwegler zu gestatten, die Glyzinie an der rückwärtigen Hausfassade im Jahr 2025 und 2026 fachgerecht zu schneiden.

Zu TOP 9 Hier könnte folgender Beschluss gefasst werden:

Der Eigentümer XY wird beauftragt, zu einer Folgeversammlung am Termin xy zu laden.

Zu TOP 10 Hier könnte folgender Beschluss gefasst werden:

Die Beauftragung der Ingenieure CRP gemäß Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 13.10.21 zum Az.: 318 S 1/21, wie bereits durch Frau Eva-Marie Schwegler geschehen, wird genehmigt. Eine nochmalige Befassung des Ingenieurbüros CRP wird nicht für erforderlich gehalten, weil das Ingenieurbüro ausdrücklich erklärt hatte, dass es nach dem Beschluss des Landgerichts nicht beauftragt wurde, vor Ort eigene Feststellungen zu treffen, sondern nur beauftragt war, die Feststellungen des Sachverständigen Höltge zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen
Eva-Marie Schwegler
1 Anlage