

An die
Wohnungseigentümer der
GdWE Ehestorfer Weg 173
21075 Hamburg

26. Februar 2025

Einladung zur außerordentlichen Versammlung der GdWE Ehestorfer Weg 173

Termin: 19.03.2025, 18.00 Uhr

Ort: HSC Clubhaus der Tennisabteilung, Am Rabenstein, Zugang s. Anhang

Sehr geehrte Eigentümer,

gemäß Beschluss der GdWE vom 22.01.2025 lade ich zu einer Folgeversammlung mit folgenden Tagesordnungspunkten ein:

- TOP 1 Begrüßung
- TOP 2 Wahl der Versammlungsleitung und der Protokollführung
- TOP 3 Verteidigung der GdWE gegen die Schadenersatzklage
(Beschlussfassung)
- TOP 4 Sicherung des Betriebs der gemeinschaftlichen Heizung
(Beschlussfassung)
- TOP 5 Übertragung des Gasliefervertrages für den Gasanschluss des Hauses
Ehestorfer Weg 173 auf die GdWE Ehestorfer Weg 173
(Beschlussfassung)
- TOP 6 Konzeption und Ausführungsplanung einer autonomen Beheizung der
Wohnungseigentumseinheiten (Grundsatzbeschluss)
- TOP 7 Gestattung Verlegung Sicherungskasten Wohnung 3
(Beschlussfassung)
- TOP 8 Umsetzung Ersetzungsbeschluss AG Hamburg-Harburg
649 C 93/18 (Beschlussfassung)
- TOP 9 Feststellung notwendige Reparatur, Abdichtung und Dämmung des
Betonbodens der Wohnung 1 im Souterrain
- TOP 10 Verschiedenes

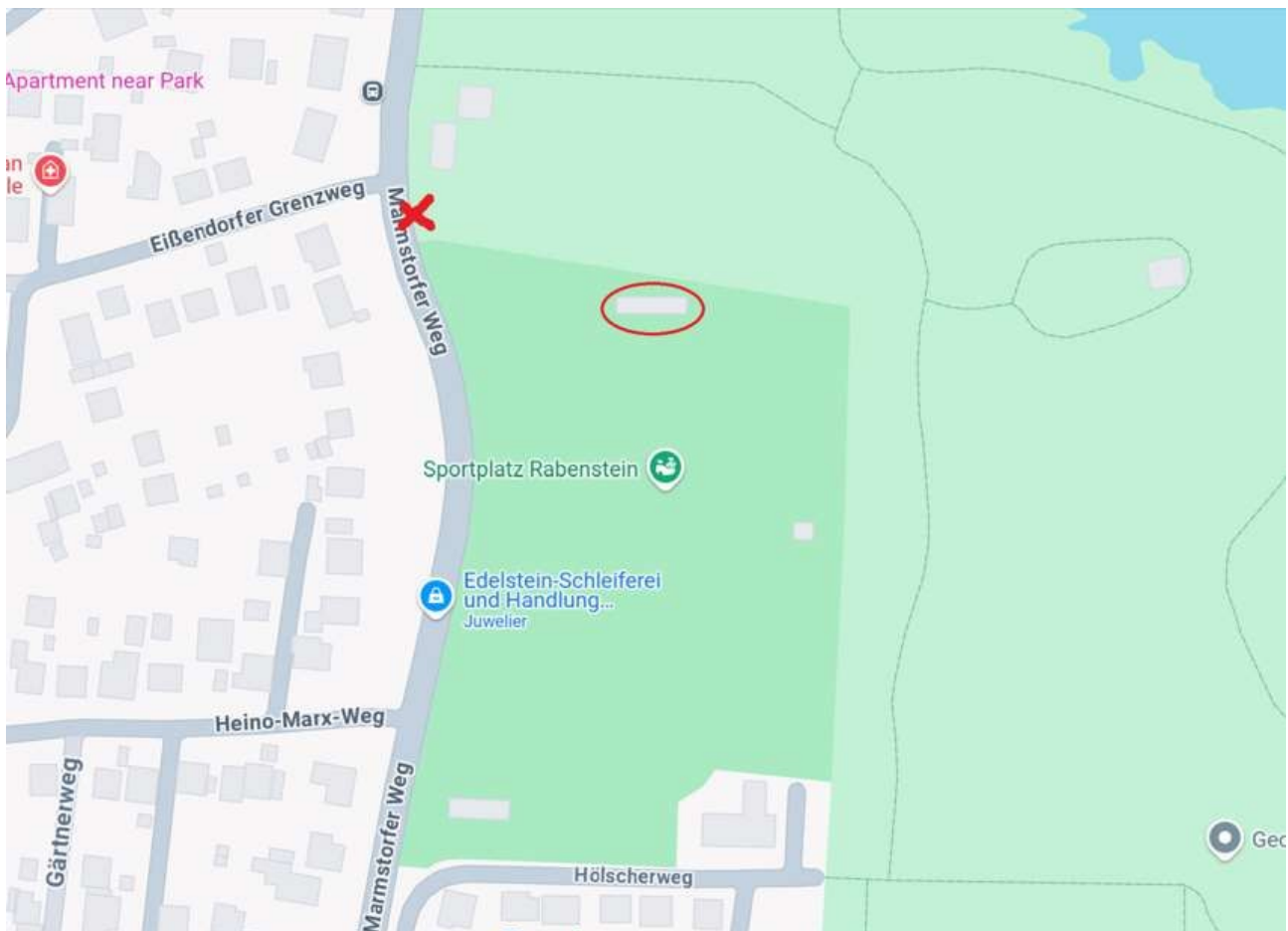
Mit freundlichem Gruß
Kirsten Paul

Anhang: Anfahrtsskizze und Anträge/Vorschläge zu den TOP 3 - 10

Anhang zur Einladung
Eigentümersammlung GdWE Ehestorfer Weg 173 am 19.03.2025

Anfahrt zum Versammlungsort:

Der Zugang befindet sich am Marmstorfer Weg gegenüber der Straße Eißendorfer Grenzweg, Herr Queling holt die Miteigentümer um 18 Uhr am Tor ab.
Die Haltestelle „Rabenstein“ der Linien 145, 245 und 345 befindet sich in unmittelbarer Nähe am Marmstorfer Weg.



Zu TOP 3

Folgende Kanzleien haben sich bereit erklärt, die Verteidigung der GdWE im Verfahren der Schadensersatzklage des Miteigentümers Michael Schwegler zu übernehmen:

1. Kanzlei RA Busacker
Konditionen: Unter der Voraussetzung, dass es bei dem derzeitigen Streitwert von 31.800€ bleibt, kommt eine Vergütung in Höhe der gesetzlichen Gebühren des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) in Betracht.
Internet: <https://www.ra-busacker.de/>
2. Kanzlei HSH Rechtsanwälte – Herr RA Schröder
Konditionen: Vereinbarung auf Stundenbasis zu derzeit 260€ zzgl. USt mindestens jedoch des Honorars in Höhe der gesetzlichen Gebühren des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG)
Internet: <https://www.hsh-kanzlei.com>
3. Kanzlei an der Kunsthalle v. Rechenberg Junker Mack – Frau RAin Mack
Konditionen: Vereinbarung auf Stundenbasis zu derzeit 280€ zzgl. USt mindestens jedoch des Honorars in Höhe der gesetzlichen Gebühren des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG)
Internet: <https://kanzlei-an-der-kunsthalle.de/>
4. Kanzlei SKN von GEYSO Veritaskai – Frau RAin Hippert
Konditionen: Vereinbarung auf Stundenbasis zu derzeit 290€ zzgl. USt mindestens jedoch des Honorars in Höhe der gesetzlichen Gebühren des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG)
Internet: <https://www.skn.partners/de/>

Beschlussanträge Kirsten Paul und Gunnar Queling:

- a)
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kanzlei RA Busacker mit der Verteidigung der GdWE Ehestorfer Weg 173 gegen die Schadenersatzklage Az. 648 C 189/23 zu beauftragen und eine entsprechende Vertretungsvereinbarung abzuschließen.
Die Kosten tragen die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen.
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt Rechnungen der Kanzlei in diesem Verfahren zu Lasten der GdWE entgegenzunehmen und durch Überweisung vom Gemeinschaftskonto bei der Volksbank Lüneburger Heide eV, IBAN DE59 2406 0300 2803 1822 00 zu begleichen.

b)
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kanzlei HSH Rechtsanwälte mit der Verteidigung der GdWE Ehestorfer Weg 173 gegen die Schadenersatzklage Az. 648 C 189/23 zu beauftragen und eine entsprechende Vertretungsvereinbarung abzuschließen.
Die Kosten tragen die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen.
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt Rechnungen der Kanzlei in diesem Verfahren zu Lasten der GdWE entgegenzunehmen und durch Überweisung vom Gemeinschaftskonto bei der Volksbank Lüneburger Heide eV, IBAN DE59 2406 0300 2803 1822 00 zu begleichen.

c)
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kanzlei an der Kunsthalle v. Rechenberg Junker Mack mit der Verteidigung der GdWE Ehestorfer Weg 173 gegen die Schadenersatzklage Az. 648 C 189/23 zu beauftragen und eine entsprechende Vertretungsvereinbarung abzuschließen.
Die Kosten tragen die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen.
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt Rechnungen der Kanzlei in diesem Verfahren zu Lasten der GdWE entgegenzunehmen und durch Überweisung vom Gemeinschaftskonto bei der Volksbank Lüneburger Heide eV, IBAN DE59 2406 0300 2803 1822 00 zu begleichen.

d)
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kanzlei SKNvonGEYSO mit der Verteidigung der GdWE Ehestorfer Weg 173 gegen die Schadenersatzklage Az. 648 C 189/23 zu beauftragen und eine entsprechende Vertretungsvereinbarung abzuschließen.
Die Kosten tragen die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen.
Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt Rechnungen der Kanzlei in diesem Verfahren zu Lasten der GdWE entgegenzunehmen und durch Überweisung vom Gemeinschaftskonto bei der Volksbank Lüneburger Heide eV, IBAN DE59 2406 0300 2803 1822 00 zu begleichen.

Zu TOP 4

Beschlussantrag Kirsten Paul und Gunnar Queling:

Bis zur einvernehmlichen Lösung für eine autonome Beheizung aller 3 Wohneinheiten der GdWE Ehestorfer Weg 173 wird folgendes beschlossen:

1. Es wird beschlossen, dass die GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, die Ursachen des abfallenden Wasserdrucks / Wasserverlustes der gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ in dem in der Anlage zu diesem Beschluss mit einer gelben Umrandung gekennzeichneten Kellerbereichs durch Beauftragung der Firma Arnold Rückert GmbH Heizungstechnik und Sanitär, Schmidts Breite 19, 21107 Hamburg, oder einen anderen Heizungsfachbetrieb beseitigen lässt.

Herr Gunnar Queling und Frau Kirsten Paul werden jeweils einzeln ermächtigt, die Störungsbeseitigung / Reparatur der Heizungsanlage namens und im Auftrag der GdWE zunächst auf eigene Kosten zu beauftragen.

Über die Umlage der von Herrn Gunnar Queling und / oder Frau Kirsten Paul dazu verauslagten Kosten soll mit einer gesonderten von der Eigentümergemeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

2. Es wird beschlossen, dass Herr Gunnar Queling ermächtigt wird, regelmäßig einmal im Monat den Wasserdruck der gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ zu kontrollieren und bei Bedarf fehlenden Wasserdruck durch Auffüllen auszugleichen.

3. Es wird beschlossen, dass Herr Michael Schwegler aufgefordert wird, Herrn Gunnar Queling regelmäßig einmal im Monat nach vorheriger Terminmitteilung mit einem Vorlauf von zwei Tagen den Zugang zu der gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ zu ermöglichen, um deren Wasserdruck zu kontrollieren und bei Bedarf fehlenden Wasserdruck durch Auffüllen auszugleichen.

Sollte Herr Schwegler dieser Aufforderung nicht nachkommen, sind die Eigentümer der Wohnung 3, Frau Kirsten Paul und Herr Gunnar Queling, jeweils einzeln ermächtigt, im Namen und Auftrag der GdWE die Ermöglichung und Duldung des Betriebs der Heizungsanlage durch Herrn Schwegler mit gerichtlicher Hilfe zunächst auf eigene Kosten durchzusetzen.

Über die Umlage der hierfür anfallenden Kosten soll mit einer gesonderten von der Eigentümergemeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

4. Es wird beschlossen, dass bis zu einer einvernehmlichen Lösung der zukünftigen Beheizung der Wohnungen 1, 2 und 3 der Wohnungseigentumsanlage Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, die vorhandene gemeinschaftliche Heizungsanlage „vitogas 100“ für die Wärmeversorgung der Wohnung 3 in Betrieb gehalten und drohende bzw. eintretende Störungen/Defekte der Anlage, z. B. durch abfallenden Wasserdruck verhindert bzw. beseitigt werden.

5. Es wird beschlossen, dass die GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg im Falle einer Störung oder eines Defekts der Heizungsanlage gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ die Firma Arnold Rückert GmbH Heizungstechnik und Sanitär, Schmidts Breite 19, 21107 Hamburg oder einen anderen Heizungsfachbetrieb mit der Reparatur und Wiederinbetriebnahme der Heizungsanlage beauftragt.

Die Eigentümer der Wohnung 3, Frau Kirsten Paul und Herr Gunnar Queling, sind, jeweils einzeln, ermächtigt, den Auftrag der Firma Arnold Rückert GmbH Heizungstechnik und Sanitär, Schmidts Breite 19, 21107 Hamburg, im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft ersatzweise einem anderen Heizungsfachbetrieb zunächst auf eigene Kosten zu erteilen.

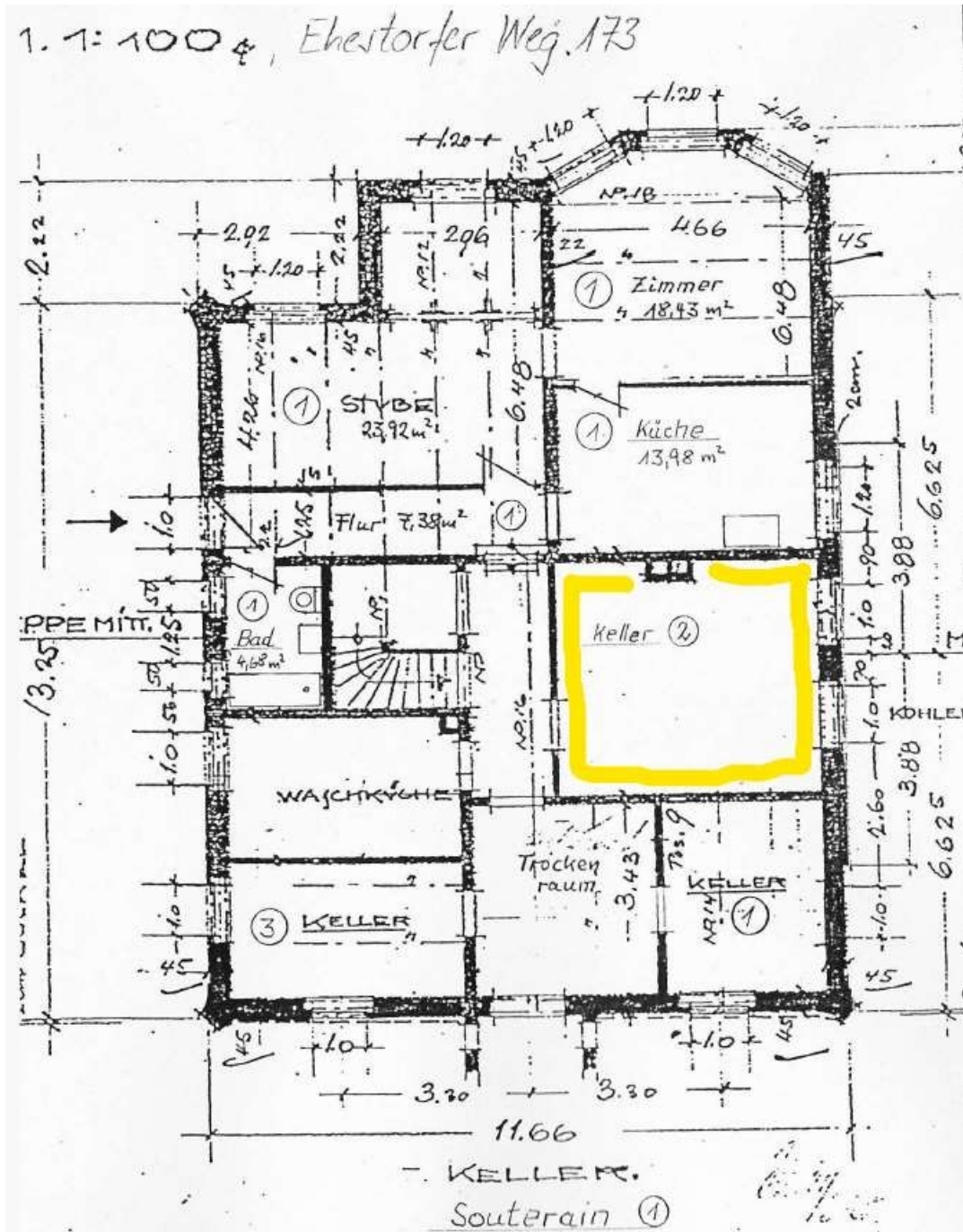
Über die Umlage der hier für anfallenden Kosten soll mit einer gesonderten von der Eigentümergeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

6. Es wird beschlossen, dass Herr Michael Schwegler aufgefordert wird, den Betrieb der gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ in dem in der Anlage mit einer gelben Umrandung gekennzeichneten Kellerbereichs zur Versorgung der im Obergeschoss der unter der Anschrift Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, belegenen Wohnung Nr. 3 mit Heizwärme zu ermöglichen und im Falle eines Defektes den Mitarbeitern des beauftragten Heizungsfachbetriebs Arnold Rückert GmbH Heizungstechnik und Sanitär, Schmidts Breite 19, 21107 Hamburg oder eines anderen beauftragten Heizungsfachbetriebs den Zugang zu dem vorbezeichneten Kellerraum an den ihm von Heizungsfachbetrieb mitgeteilten Termin(en) zur Durchführung der Arbeiten zu gewähren.

Sollte Herr Schwegler dieser Aufforderung nicht nachkommen, sind die Eigentümer der Wohnung 3, Frau Kirsten Paul und Herr Gunnar Queling, jeweils einzeln ermächtigt, im Namen und Auftrag der GdWE die Ermöglichung und Duldung des Betriebs der Heizungsanlage durch Herrn Schwegler mit gerichtlicher Hilfe zunächst auf eigene Kosten durchzusetzen.

Über die Umlage der hier für anfallenden Kosten soll mit einer gesonderten von der Eigentümergeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

Anlage zum Beschluss über die Aufrechterhaltung des Betriebs der Gemeinschaftsheizung



Zu TOP 5

Beschlussantrag Kirsten Paul und Gunnar Queling:

Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling werden jeweils einzeln ermächtigt die Übertragung des Gaslieferungsvertrages für den Gasanschluss des Hauses Ehestorfer Weg 173 (Zählernummer 007019070023751582) auf die GdWE Ehestorfer Weg 173 umzustellen und Names der GdWE einen Lastschriftauftrag zu Lasten der GdWE zu erteilen.

Zu TOP 6

Beschlussantrag Kirsten Paul und Gunnar Queling:

Die GdWE Ehestorfer Weg 173 fasst folgenden Grundsatzbeschluss: Für eine autonome Beheizung aller 3 Eigentumseinheiten soll ein Konzept nebst Ausführungsplanung durch einen Energieberater oder alternativ durch einen Heizungsfachbetrieb erstellt werden, das die Gegebenheiten im Hause Ehestorfer Weg 173 berücksichtigt und einen Weg in eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung aufzeigt.

Zu TOP 7

Beschlussantrag Kirsten Paul und Gunnar Queling

Den Eigentümern Kirsten Paul und Gunnar Queling wird gestattet, den Sicherungskasten der Stromversorgung der Wohnung 3 (Stromzählernr. 1506315), auf eigene Kosten durch einen Elektrofachbetrieb vom gemeinschaftlichen Kellerraum des Hauses Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung als Trockenraum bezeichnet, in den Kellerraum der Wohnung 3 desselben Hauses verlegen zu lassen.

Zu TOP 8

Beschlussantrag Kirsten Paul und Gunnar Queling:

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 mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts und der Ausführungsplanung zur Herstellung einer den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Abdichtung und Entwässerung des Balkons im ersten Obergeschoss des unter der Anschrift Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg belegenen Hauses zu beauftragen und
3. die Rechnung des Sachverständigen entgegenzunehmen und durch Überweisung vom Rücklagenkonto IBAN DE15 2406 0300 2803 1822 16 vorzunehmen.

Über die Ausführung soll im Umlaufbeschlussverfahren entschieden werden.

Zu TOP 9

Die Eigentümer Kirsten Paul und Gunnar Queling regen folgendes Vorgehen an:

Der mit dem Sanierungskonzept des Balkons im I. OG beauftragte Sachverständige könnte auch mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes und der Ausführungsplanung zur Herstellung einer den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden, notwendigen Reparatur, Abdichtung und erforderliche Dämmung des Betonbodens in der Wohnung Nr. 1 im Souterrain des unter der Anschrift Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg belegenen Hauses beauftragt werden.

Die Kosten des Sachverständigen könnten der Eigentümer der Wohnung 1 und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu je 50% tragen. Der Anteil der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könnte der Rücklage entnommen werden.

Der Eigentümer der Wohnung 1 organisiert auf eigene Kosten zeitnah die Entsorgung des Bauschutts auf dem Hof sowie im Garten vor der Wohnung 1.

zu TOP 10

- Nach Recherchen der Eigentümer Paul/Queling ist ein Mehrheitsbeschluss, der den Miteigentümern die Pflicht zur Schnee- und Eisbeseitigung auferlegt, nichtig. Es bedarf einer Vereinbarung aller Eigentümer. Auf den diesbezüglichen Beschluss in der ETV vom 22.01.2025 kann sich daher kein Eigentümer berufen.

S. Hierzu: https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/bgh-eigentuemersbeschluss-ueber-winterdienst-ist-nichtig_258_114598.html