

Amtsgericht Hamburg-Harburg
Zivilabteilungen

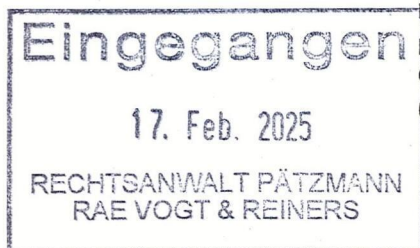
Buxtehuder Straße 9 (Haus A)
21073 Hamburg

Telefon (Durchwahl): (040) 42871-3392
Telefon (Zentrale): (040) 4 28 28 - 0
Telefax: (040) 4 27 9 - 83 17 9
SAFE-ID: safe-sp1-1481810511500-016352203

Zimmer: A 1.01

Amtsgericht Hamburg-Harburg, 642 C 47/23
Postfach 900161, 21041 Hamburg

~~SAMMELPOST!~~
Rechtsanwälte
Vogt & Reiners
Schloßstraße 92
22041 Hamburg



Sprechzeiten:
09:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch keine Sprechzeit
Bitte bei Antwort angeben:
Geschäftsnummer:
642 C 47/23

Hamburg, den 11.02.2025

In Sachen
Paul, K. u.a. ./ Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173
wg. Bestellung einer Notverwaltung

Ihr Zeichen: P-000224-23 P/sh

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,
anbei erhalten Sie ^{zur} ~~eine~~ beglaubigte Abschrift des Urteils vom 10.02.2025.

Mit freundlichen Grüßen

Schulz, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Den barrierefreien Zugang zum Gebäude erfragen Sie bitte vorab telefonisch.

Datenschutzhinweise:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Hanseatischen Oberlandesgerichts unter <https://www.justiz.hamburg.de/rechtsprechung-senate/datenschutzhinweise>
Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch an Verfahrensbeteiligte in Papierform.

Bankverbindung

Justizkasse Hamburg:
Deutsche Bundesbank
IBAN: DE10 2000 0000 0020 0015 01
BIC: MARKDEF 1200

Verkehrsanbindung

Haltestelle Seehafenbrücke:
Bus 141, 241

Nachtbriefkasten

an der Haupteingangstür des Gebäudes
Bleicherweg 1 (Haus B)

Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 642 C 47/23

Eingegangen

17. Feb. 2025

RECHTSANWALT PÄTZMANN
RAE VOGT & REINERS

Hamburg, den 10.02.2025

Verkündungsprotokoll

aufgenommen in der öffentlichen Sitzung
des Amtsgerichts Hamburg-Harburg am Montag, 10.02.2025 in Hamburg

Gegenwärtig:

Richter am Amtsgericht Kohlfärber

In Sachen

Paul, K. u.a. ./ Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173

erscheint bei Aufruf der Sache:


- Niemand -

Der Richter verkündet

folgendes/~~folgenden~~

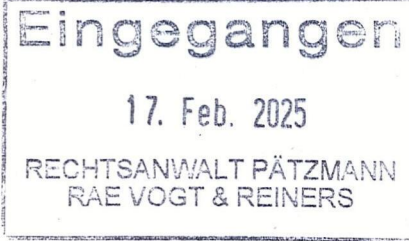
~~Urteil/Beschluss~~

unter Bezugnahme auf den Tenor gemäß § 311 ZPO.


Kohlfärber
Richter am Amtsgericht

Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 642 C 47/23



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1) **Kirsten Paul**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Klägerin -

2) **Gunnar Queling**, Ehestorer Weg 173, 21075 Hamburg

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.: WE-2/9392/23

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, vertreten durch die übrigen Wohnungseigentümer Frau Eva-Marie Schwegler und Herrn Michael Schwegler, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000224-23 P/sh

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Harburg - Abteilung 642 - durch den Richter am Amtsgericht Kohlfärber auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2024 für Recht:

Die Firma bit-Huus GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Elke Oehlich, Großer Schippsee 42, 21073 Hamburg (HRB 181924, Amtsgericht Hamburg) wird für die Dauer von zwei Jahren zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, deren Mitglieder die Kläger sowie Eva-Marie Schwegler und Michael Schwegler sind, bestellt, wobei eine Abberufung durch Mehrheitsbeschluss vor Ablauf der festgesetzten Amtszeit nur bei gleichzeitiger Neuwahl eines neuen Verwalters zulässig ist.

Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz und aus dem beiliegenden Verwaltervertrag, der Bestandteil des Tenors mit der Maßgabe ist, dass die Laufzeit des Vertrages 2 Jahre beträgt und mit der Zustimmung der Verwalterin zur Übernahme des Verwalteramtes beginnt.

Die Kläger werden zur Abgabe der Bestellungserklärung gegenüber der Verwalterin ermächtigt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.



Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173 in 21075 Hamburg
– im Folgenden als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezeichnet –

und

Firma bit-Huus GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Elke Oehlich-Schneider, Großer Schippsee 42, 21073 Hamburg
– im Folgenden als Verwalter bezeichnet –

Präambel

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümer Ehestorfer Weg 173 in Hamburg

Die Wohnanlage besteht aus:

- 3 Wohnungseigentumseinheiten
- Teileigentumseinheiten
- Kellern
- 1 Stellplätzen/ Garage
- Hobbyräumen
- Gemeinschaftsräumen

(2) Die bit-Huus GmbH ist durch Beschluss zu TOP ___ der Eigentümerversammlung vom _____ für den Zeitraum vom **01.01.2024 bis 31.12.2025** zum Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt worden.

(3) Die Unterzeichnung dieses Verwaltervertrags erfolgt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den gemäß § 9b Abs. 2 WEG bestimmten Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.



Abschnitt I Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags

§ 1 Vertragslaufzeit

Die Laufzeit dieses Vertrags beginnt mit dem Bestellungszeitpunkt am **01.01.2024**. Der Vertrag wird für eine Laufzeit von **2 Jahren** abgeschlossen und endet somit am **31.12.2025**.

Wird der Verwalter vorzeitig von seinem Amt abberufen, endet dieser Vertrag nach Ablauf von 6 Monaten seit dem Zeitpunkt der Abberufung automatisch, ohne dass es einer Kündigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf.

§ 2 Kündigungserklärung

Eine Kündigung dieses Vertrags durch den Verwalter ist entweder gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dem nach § 9b Abs. 2 WEG zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer zu erklären.

§ 3 Wiederbestellung

(1) Im Fall der Wiederbestellung des Verwalters gilt dieser Vertrag auch für den Wiederbestellungszeitraum.

(2) Mit der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des Verwalters kann auch eine Änderung dieses Verwaltervertrags oder der Abschluss eines neuen Verwaltervertrags beschlossen werden.

Abschnitt II Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 4 Grundsätze

Die Rechte und Pflichten des Verwalters bzw. seine Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), den Regelungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie aus diesem Vertrag und insbesondere der gesondert zu beschließenden und die Bedürfnisse dieses konkreten Vertragsverhältnisses berücksichtigenden "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse", die im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ist.

Unterabschnitt I Grundpflichten des Verwalters

§ 5 Eigentümerversammlung

(1) Der Verwalter hat mindestens einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Den Sitzungsvorsitz führt der Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt. Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind vom Verwalter zu protokollieren, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes beschließt.

(2) Der Verwalter hat eine Niederschrift, über die in der Versammlung verkündeten Beschlüsse zu fertigen. Diese ist den Wohnungseigentümern innerhalb von 5 Werktagen nach der Eigentümerversammlung zu übersenden, wobei Samstage nicht als Werktagen gelten. Eine Übermittlung in Textform, insbesondere in digitaler Form, ist ausreichend.

(3) Die Verpflichtung zur Erstellung von Versammlungsniederschriften besteht auch dann, wenn im Fall der Begründung des Wohnungseigentums Beschlüsse allein vom teilenden Eigentümer gefasst werden.

§ 6 Beschlüsse im Umlaufverfahren

Erfolgt die Beschlussfassung im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer unverzüglich nach Zugang der letzten Erklärung über das Ergebnis der Beschlussfassung zu informieren. Auch in diesem Fall genügt eine Mitteilung in Textform.

§ 7 Beschluss-Sammlung

Das Führen der Beschluss-Sammlung obliegt dem Verwalter nach Maßgabe des § 24 Abs. 7 WEG. Die Verpflichtung zum Führen der Beschluss-Sammlung entsteht mit dem Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG.

§ 8 Beschlussdurchführung/Hausordnung

Der Verwalter hat die Eigentümerbeschlüsse durchzuführen und für die Beachtung der Hausordnung zu sorgen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung ist der Verwalter ermächtigt, entsprechende Abmahnungen auszusprechen.

§ 9 Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

(1) Der Verwalter hat die für die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und die Wohnanlage regelmäßig zu begehen. Das Begehen der Wohnanlage hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Festgestellte Mängel sind zu protokollieren.

(2) In dringenden Fällen, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit die Durchführung einer Wohnungseigentümersammlung nicht erlauben, ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen – soweit möglich, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat – einzuleiten.

§ 10 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens 31. August eines jeden Kalenderjahres auf Grundlage der von ihm erstellten Jahresgesamtabrechnung sowie der Jahreseinzelaufrechnungen des Vorjahres eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über eine Anpassung bzw. Nachforderung von Beitragsvorschüssen herbeizuführen.

(2) Ebenfalls bis zum 31. August eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter insoweit den Gesamtwirtschaftsplan sowie die auf ihm basierenden Einzelwirtschaftspläne für die laufende Wirtschaftsperiode zu erstellen und bis zum vorgenannten Zeitpunkt eine Beschlussfassung über die Festsetzung der Beiträge herbeizuführen, um auf Grundlage der tatsächlichen Kostenentwicklung eine Anpassung der Hausgeldbeträge zu ermöglichen.

(3) Der Verwalter ist weiter zum 31. August eines jeden Kalenderjahres verpflichtet, den Wohnungseigentümern den nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen. Der Verwalter hat den Vermögensbericht den Wohnungseigentümern zum vorgenannten Zeitpunkt in Textform zu übermitteln.

§ 11 Lasten und Kosten

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge bei den Wohnungseigentümern anzufordern, diese in Empfang zu nehmen und abzuführen, so es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

(2) Der Verwalter hat alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

§ 12 Vermögensverwaltung/Kontoführung

(1) Der Verwalter ist verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von seinem eigenen Privat- und Geschäftsvermögen zu halten. Er ist weiter verpflichtet, das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt von etwaigem Verwaltungsvermögen Dritter, wie etwa anderer Wohnungseigentümergeinschaften zu halten. Dies gilt entsprechend für Gelder eines etwa bereits bestehenden oder noch zu gründenden Mietpools, der ebenfalls von dem Verwalter verwaltet wird. Auch diese sind getrennt vom Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu halten.

(2) Der Verwalter hat ein gemeinschaftliches Girokonto zu führen. Daneben hat er ein weiteres Bankkonto bezüglich der Erhaltungsrücklage zu führen. Sollten die Wohnungseigentümer die Bildung weiterer Rücklagen nach §§ 19 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen, kann der Verwalter die entsprechend von den Wohnungseigentümern zu leistende Beiträge ebenfalls der Erhaltungsrücklage zuführen oder aber auch gesonderte Konten eröffnen. Sämtliche gebildeten Rücklagen sind transparent in dem nach § 28 Abs. 4 WEG zu erstellenden Vermögensbericht darzustellen. Die Konten sind stets allein auf den Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und für sie als Kontoinhaberin zu eröffnen und zu führen.

Derzeit besteht folgende Bankverbindung bezüglich des gemeinschaftlichen Girokontos:

Bankinstitut: _____, IBAN: _____, BIC: _____.

Derzeit besteht folgende Bankverbindung bezüglich der Erhaltungsrücklage:

Bankinstitut: _____, IBAN: _____, BIC: _____.

(3) Eine Auflösung vorgenannter Bankkonten unter Eröffnung neuer Bankkonten durch den Verwalter bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer.

§ 13 Unterlageneinsicht

(1) Der Verwalter ist nach § 18 Abs. 4 WEG als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Recht zur Einsichtnahme besteht nur während der Bürozeiten des Verwalters und bedarf vorheriger Terminvereinbarung. Die Einsichtnahme hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen.

(2) Auf Wunsch des Wohnungseigentümers kann der Verwalter auch Kopien bestimmter Verwaltungsunterlagen gegen Sondervergütung fertigen.

Unterabschnitt II Befugnisse des Verwalters

§ 14 Grundsätze

Die Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG. In Konkretisierung der Verwalterbefugnisse unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse dieses Vertragsverhältnisses, wird die gesondert zu beschließende Anlage "Konkretisierung der Verwalterpflichten und -befugnisse" im Fall positiver Beschlussfassung als Anlage zu diesem Vertrag wesentlicher Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien.

Abschnitt III Vergütung

Bei den in diesem Abschnitt enthaltenen Vergütungsangaben handelt es sich jeweils um die **Bruttovergütung einschließlich der Umsatzsteuer in derzeitiger Höhe von 19 %**. Sollte sich aufgrund gesetzlicher Regelung dieser Umsatzsteuersatz ändern, ändert sich entsprechend auch die Höhe der jeweiligen Vergütung.

157

§ 15 Grundvergütung

(1) Die Grundvergütung für die in §§ 5 bis 13 geregelten Aufgaben des Verwalters beträgt vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 monatlich

75,00 EUR, zzgl. MwSt. 19%, insges. **89,25 EUR** je Wohneigentumseinheit,

_____ EUR je Teileigentumseinheit,

7 EUR je Garage, zzgl. MwSt. 19%, insges. **8,33 EUR** (wenn Abrechnungspositionen vorhanden sind) _____ EUR zzgl. 19% MwSt.

Vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 beträgt die Grundvergütung für **3 Wohneinheiten insges. 267,75 EUR Brutto** und ggfs. **zzgl. 8,33 EUR Brutto je Garage**.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, diese Grundvergütung jeweils am dritten Werktag eines Kalendermonats dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

(3) Mit der Grundvergütung sind sämtliche allgemeinen Bürokosten des Verwalters abgegolten. Für die Anfertigung erforderlicher Kopien zur Information der Wohnungseigentümer insbesondere über absolvierte Fortbildungsmaßnahmen gemäß § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV i. V. m. § 34c Abs. 2a GewO sowie über anhängige Beschlussklagen sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von **0,50 EUR** pro Kopie zu erstatten. Entsprechendes gilt für Einladungsschreiben zu Wohnungseigentümerversammlungen sowie den Versand von Niederschriften über die Wohnungseigentümerversammlungen.

(4) Für den Fall, dass aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird, hat dieser Anspruch auf angemessene Anpassung der Grundvergütung.

§ 16 Gesonderte Vergütung

(1) Nicht mit der in § 15 vereinbarten Grundvergütung abgegolten und insofern gesondert zu zahlen, sind die Entgelte für die nachfolgend aufgeführten besonderen Verwaltungsleistungen:

1. Wohnungseigentümerversammlung

a) Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümern in elektronischer Form

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen sollten, dass Wohnungseigentümern die Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen in elektronischer Form gestattet wird, erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Zusatzaufwands eine Honorarpauschale gemäß Beschluss.

b) Weitere Wohnungseigentümerversammlungen

Entsteht das Erfordernis weiterer Eigentümerversammlungen in der jeweiligen Wirtschaftsperiode, hat der Verwalter Anspruch auf eine Zusatzvergütung für jede zusätzlich einzuberufende Eigentümerversammlung i. H. v. **300,00 EUR**. Darüber hinaus sind dem Verwalter in diesem Zusammenhang entstehende Schreib-, Kopier- und Portoauslagen in tatsächlicher Höhe zu erstatten. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden.

2. Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats

Für die Teilnahme an Sitzungen des Verwaltungsbeirats außerhalb der üblichen Bürozeiten sowie für die Teilnahme an mehr als zwei Sitzungen des Verwaltungsbeirats in der jeweiligen Wirtschaftsperiode hat der Verwalter Anspruch auf eine pauschale **Zusatzvergütung nach Zeitaufwand**. Diese Regelung gilt ausschließlich dann, wenn die Teilnahme an den Sitzungen des Verwaltungsbeirats objektiv erforderlich ist und diese nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurde.

- 8 -

158

3. **Gerichtliche Verfahren**

Für den Fall, dass der Verwalter aufgrund gesonderter Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Konkretisierung seiner Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ermächtigt werden sollte, Aktivverfahren für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Form von Hausgeldverfahren zu führen, gilt Folgendes: Im Fall erforderlicher gerichtlicher Beitreibung von Hausgeldrückständen – Mahnverfahren oder Klageverfahren – erhält der Verwalter für die Einleitung und/oder Betreuung des Verfahrens sowie die Beauftragung und Information des Rechtsanwalts eine in Höhe von **150,00 EUR**.

4. **Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren**

Für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Verwaltungszusatzaufwands eine Sondervergütung in Höhe von **15,00 EUR** je Buchungsvorgang.

5. **Übertragung von Sondereigentum**

Obliegt dem Verwalter nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erteilung der Veräußerungszustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG, hat er für die Prüfung, Erteilung und Abwicklung der Veräußerungszustimmung Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von **200,00 EUR**. Für den entstehenden Zusatzaufwand im Fall eines Eigentümerwechsels ohne Veräußerungszustimmung des Verwalters, hat er Anspruch auf eine pauschale Zusatzvergütung in Höhe von **100,00 EUR**.

6. **Grundbucheintragung von Öffnungsklausel-Beschlüssen**

Für die Beantragung und Bearbeitung der zur Wirkung gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern erforderlichen Grundbucheintragung von Beschlüssen auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel, hat der Verwalter einen **Honoraranspruch nach Zeitaufwand**. Für den Aufwand zur Klärung und Recherche vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 gefassten Öffnungsklausel-Beschlüssen und deren Beantragung zur Eintragung in das Grundbuch, hat der Verwalter einen **Honoraranspruch nach Zeitaufwand**.

7. **Führung von Lohnkonten**

Im Fall der Beschäftigung von Arbeitnehmern der Wohnungseigentümergeinschaft, erhält der Verwalter für das Führen der Lohnkonten eine Vergütung in Höhe von **27,00 EUR** pro Monat. Voraussetzung ist, dass der Verwalter die Lohnkonten führt und diese Aufgabe nicht seitens der Eigentümergeinschaft auf einen externen Dritten, wie etwa einen Steuerberater übertragen ist.

8. **Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen**

Für die Erstellung einer einkommensteuerrelevanten Bescheinigung über haushaltsnahe Dienst- und Werkleistungen gemäß § 35a EStG erhält der Verwalter pro Bescheinigung eine Vergütung von / EUR.

9. **Erhaltungsmaßnahmen**

Für die Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums, die ein Volumen von **2.000,00 EUR brutto überschreiten** und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Sondervergütung in Höhe von **2,5 %** der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein **Sonderhonorar nach Zeitaufwand**.

- 9 -

159

10. **Bauliche Veränderungen**

Für die Betreuung mehrheitlich beschlossener baulicher Veränderungen zur Durchführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die ein Volumen von **2.000,00 EUR überschreiten** und Maßnahmen der Baubetreuung und Baubegleitung erfordern, die typischerweise von Architekten oder Ingenieuren erbracht werden, hat der Verwalter Anspruch auf eine Vergütung von **2,5 %** der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten, wenn mit diesen Maßnahmen nicht ein Sonderfachmann betraut ist. Auch wenn entsprechend ein Sonderfachmann mit der Bauleitung und Baubetreuung beauftragt ist, hat der Verwalter für die erforderliche Teilnahme an Vergabegesprächen, Baustellenbesprechungen und sonstiger erforderlicher Beteiligung an der Bauüberwachung Anspruch auf ein **Sonderhonorar nach Zeitaufwand**.

Für den Fall, dass bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums einzelnen Wohnungseigentümern als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG zur Durchführung durch und auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet werden, erhält der Verwalter eine **Zusatzvergütung nach Zeitaufwand** für den ihm entsprechend entstehenden Zusatzaufwand. Der Verwalter wird insoweit einen Beschluss zur verursacherbezogenen Kostentragung des bzw. der bauwilligen Wohnungseigentümer initiieren.

Für die Bearbeitung sukzessiver Nutzung von bereits beschlossenen und durchgeführten Maßnahmen der baulichen Veränderung durch einzelne Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG, insbesondere der Berechnung einer angemessenen Ausgleichszahlung sowie entsprechender Berücksichtigung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält der Verwalter Anspruch auf eine **Zusatzvergütung nach Zeitaufwand**.

11. **Umsetzung von Beschlüssen über eine Darlehensaufnahme**

Für die Umsetzung und Abwicklung von Beschlüssen über eine Darlehensaufnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere in Form der Verhandlungen mit dem Kreditinstitut, des Vertragsabschlusses, der Einziehung der auf die Wohnungseigentümer entfallenden Kreditraten, deren Verbuchung und Darstellung in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, erhält der Verwalter eine Zusatzvergütung in Höhe von **1,5 %** des Darlehensbetrags.

12. **Umsetzung von Beschlüssen über Sonderumlagen**

Im Fall erforderlich werdender Sonderumlagen erhält der Verwalter für die Berechnung der Umlagehöhe, die Anforderung der Beiträge bei den Wohnungseigentümern und die Überwachung des Zahlungseingangs nebst Darstellung in der Jahresabrechnung eine Zusatzvergütung in Höhe von **1,5 %** des Sonderumlagebetrags.

13. **Bearbeitung von Versicherungsschäden**

Für die Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als 2 Arbeitsstunden erfordern, erhält der Verwalter eine Aufwandentschädigung von **10 %** der Entschädigungssumme, **mindestens aber 120 EUR** pro Schadensfall. Der Verwalter ist insoweit ermächtigt, direkt mit der Versicherung abzurechnen. Soweit diese entsprechende Ausgleichszahlung leistet, entfällt eine Weiterberechnung der Sondervergütung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

14. **Vermietung von Gemeinschaftseigentum**

Im Fall der Vermietung von Gemeinschaftseigentum erhält der Verwalter für die Durchführung des Mietverhältnisses, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und das Mietkasso ein **Zusatzentgelt von 5 % der Jahresmiete**.

15. Zusatzaufwand Zensus

Für den Mehraufwand der Verwaltung im Rahmen der gesetzlich nach dem Zensusgesetz verpflichtend vom Verwalter geforderten Antworten zur "Gebäude- und Wohnungszählung", betreffend das Gemeinschaftseigentum, erhält der Verwalter einmalig eine pauschale Sondervergütung **gemäß Beschluss** gegen Rechnungs- und Fälligestellung.

16. Zusatzleistungen aufgrund Beschlussfassung

Werden dem Verwalter Zusatzaufgaben durch Beschluss der Wohnungseigentümer übertragen, die über die gesetzlichen Pflichten des Verwalters hinausgehen, hat er Anspruch auf eine Zusatzvergütung nach Zeitaufwand.

(2) Berechnungsgrundlagen

1. Für die Abrechnung der Zusatzvergütung nach Zeitaufwand gilt folgender Vergütungssatz je Zeitstunde:

80,00 EUR für Tätigkeit des Inhabers/Geschäftsführers/Prokuristen;

50,00 EUR für die Tätigkeit eines Sachbearbeiters;

25,00 EUR für die Tätigkeit von Auszubildenden.

2. Für Tätigkeiten außerhalb des Sitzes des Verwaltungsunternehmens beginnt die Zeitberechnung mit dem Verlassen des Büros und endet mit der Rückkehr in das Büro; Vorbereitungs- und Wartezeiten, wie z. B. bei Behörden oder Gerichten, sind eingeschlossen.

3. Für die Anfertigung von Fotokopien werden **0,50 EUR für die ersten 50 Kopien sowie 0,35 EUR** je weitere Kopie berechnet.

4. Auslagen für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen, Schreibauslagen, Reisekosten und dergleichen werden gesondert berechnet.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, die Sonderhonorare nach Rechnungsstellung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem gemeinschaftlichen Girokonto zu entnehmen.

Abschnitt IV Haftung

§ 17 Haftung des Verwalters

(1) Die Haftung des Verwalters für schuldhaftige Pflichtverletzungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung verjähren spätestens in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in welchem die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von dem Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit keine Kenntnis erlangt haben. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren derartige Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter jedoch spätestens 3 Jahre nach Beendigung der Amts- und Vertragslaufzeit.

(3) Für Schadensersatzansprüche aus grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung sowie derartige aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet der Verwalter auch im Hinblick auf die Verjährung unbeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt für Schadensersatzansprüche, die aus einer Verletzung wesentlicher Verwalterpflichten nach den §§ 24, 27 und 28 WEG, deren Erfüllung zu Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist, resultieren.

§ 18 Haftpflichtversicherung

Der Verwalter hat eine Vertrauensschaden Versicherung und eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 1.000.000 EUR abgeschlossen. Bereits gesetzlich ist er verpflichtet, diese ständig

161

mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 EUR für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Jahres der von ihm verwalteten Gemeinschaften aufrecht zu erhalten.

Abschnitt V Ende des Verwalteramts

§ 19 Herausgabepflichten

(1) Im Fall der Beendigung des Verwalteramts – unerheblich aus welchem Grund – ist der Verwalter verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen unverzüglich dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, seinem Stellvertreter oder einem anderen Mitglied des Verwaltungsbeirats herauszugeben. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats können dem Verwalter als empfangsbevollmächtigte Person auch einen Dritten – insbesondere den Nachfolgeverwalter – benennen. Für den Fall, dass innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt sein sollte, sind die Unterlagen an den zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter ermächtigten Wohnungseigentümer herauszugeben.

(2) Die Herausgabepflicht bezieht sich auch auf elektronische Daten, die der Verwalter im Hinblick auf die Verwaltung der Eigentümergeinschaft angelegt hat.

(3) Dem Verwalter steht aus keinem Grund ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber diesen Herausgabepflichten zu.

§ 20 Rechnungslegung

Im Fall der Beendigung des Verwalteramts hat der Verwalter bis zum Stichtag seines Ausscheidens Rechnung gemäß §§ 675, 662, 666 BGB zu legen. Diese Pflicht ist nicht von einer vorherigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer abhängig.

Abschnitt VI Schlussbestimmungen

§ 21 Vertragsänderungen/-ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Einverständniserklärung des Verwalters.

§ 22 Salvatorische Klausel

Sollte eine Regelung in diesem Vertrag ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Anstelle der unwirksamen Regelung tritt die gesetzliche Regelung. Entsprechendes gilt, wenn der Beschluss über den Abschluss dieses Vertrags auf Anfechtungsklage teilweise für ungültig erklärt werden sollte.

(Datum, Ort)

(Datum, Ort)

(Unterschrift des/der Zeichnungsberechtigten)

(Verwalter/Verwalterin)

Tatbestand

Die Kläger bilden gemeinschaftlich mit den Miteigentümern Eva-Marie Schwegler und Michael Schwegler die im Wege der Beschlussersetzungsklage in Anspruch genommene Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, wobei auf die Kläger in der Eigentümerversammlung insgesamt eine Stimme und auf die beiden anderen Miteigentümer jeweils eine Stimme entfällt, letztere also die Mehrheit haben. Seit Jahren ist die Gemeinschaft tief zerstritten, in Rechtsstreitigkeiten verfangen und ohne Verwalter. Dem liegen Meinungsverschiedenheiten über eine Vielzahl von Punkten zu Grunde. Abrechnungen sind seit Jahren nicht erstellt oder gar genehmigt worden.

Mit der Klage erstreben die Kläger die Bestellung eines Verwalters durch das Gericht und haben als Verwalterin die im Tenor bezeichnete Gesellschaft vorgeschlagen.

Die Kläger beantragen

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält das Vorbefassungsgebot für verletzt und bestreitet die Existenz, die Zuverlässigkeit sowie die Bereitschaft zur Amtsübernahme der von der Klägerin vorgeschlagenen Verwalterin.

Für die Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage hat Erfolg.

Die Kläger klagen zulässigerweise auf Beschlussersetzung (§ 44 I WEG).

Das Gebot der Vorbefassung der Wohnungseigentümerversammlung ist nicht verletzt. Die Kläger haben nicht die Stimmenmehrheit. Mit einer Beschlussfassung im Sinne der Bestellung irgendeines Fremdverwalters ist daher nicht zu rechnen. Auf der aufgrund des von den Klägern erwirkten Anerkenntnisurteils vom 16. Dezember 2019 (Amtsgericht Harburg, Aktenzeichen 646 C 122/19) einberufenen Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Neuwahl eines Verwalters“ ist kein Verwalter gewählt worden, weil die Wohnungseigentümer, welche die

Beklagte im Prozesse vertreten, die Stimmenmehrheit haben und nicht für eine Verwalterbestellung stimmten. Auch der Vortrag der Beklagten in dem Schriftsatz vom 29. Januar 2025, wonach auf der Eigentümerversammlung vom 22. Januar 2025 „wegen der Fülle der aufgelaufenen Tagesordnungspunkte“ über die Verwalterbestellung nicht hat beschlossen werden können, unterstreicht das Interesse der Kläger an der Beschlussersetzungsklage. Es ist im Termin zur mündlichen Verhandlung am 9. Dezember 2024 erörtert worden, dass das Gericht den Verkündungstermin erst auf den Zeitraum nach dem Termin der Eigentümerversammlung am 22. Januar 2025 mit der Bereitschaft zur Wiedereröffnung bei Interessefortfall ansetzt, um den Parteien noch einmal eine Beschlussfassung zu ermöglichen. Es ist dem Gericht nicht erkennbar, die Diskussion welcher Tagesordnungspunkte in Anbetracht dessen so vordringlich gewesen wäre, dass der Tagesordnungspunkt Verwalterbestellung es verdient hätte, im Angesicht der drohenden Beschlussersetzung durch das Gericht um zwei Monate zurückgestellt zu werden.

Das Rechtsschutzbedürfnis der Kläger entfällt auch nicht deshalb, weil kein übernahmebereiter Verwalter vorgeschlagen wäre. Die im Tenor bezeichnete Gesellschaft ist mit Eintragung in das Handelsregister existent geworden. Die Übernahmebereitschaft wird dadurch belegt, dass die Gesellschaft den Klägern einen Vertragsentwurf (Anlage K 10, Blatt 153 ff) übersandte (Anlage K 11, Blatt 162). Abgesehen davon muss es für das Rechtsschutzbedürfnis bereits genügen, dass die Kläger die Übernahmebereitschaft des Verwalters schlüssig behaupten. Sie tragen selbst das Risiko, dass nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils die Verwalterin nicht erklärt, das Amt anzunehmen, wozu sie fraglos als Nichtpartei durch das Urteil nicht verpflichtet wird.

Die Klage ist auch begründet.

Die Kläger haben aus § 18 II Nr. 1 WEG Anspruch darauf, dass für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ein Verwalter bestellt werde. Nach der Regelungssystematik des Gesetzes soll die verwalterlose Gemeinschaft der Ausnahmefall sein, die Bestellung eines Verwalters ist hingegen der Normalfall. Im Streitfall scheidet die Zulassung eines weiteren verwalterlosen Zustandes bereits deshalb aus, weil unstreitig seit Jahren Abrechnungen nicht erstellt und zur Beschlussfassung gestellt worden sind. Aus § 19 II Nr. 6 WEG, wonach zur ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG gehöre, kann nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters außer in dem genannten Ausnahmefall ordnungsgemäßer Verwaltung widerspräche. Zwar tragen die Kläger nicht vor, die bit-Huus GmbH oder wenigstens ihre Geschäftsführerin seien nach § 26a WEG zertifiziert (wobei die Geschäftsführerin Oehlich

sich in E-Mails sich als „gepr. Immobilienfachwirtin IHK“ bezeichnet, vgl. Blatt 162 der Akte), es kann aber nicht angenommen werden, dass es im Willen des Gesetzgebers liege, einen verwalterlosen Zustand zu zementieren, der den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft noch in viel höherem Maße widerspricht als die Bestellung eines zwar nicht zertifizierten, aber nicht erkennbar ungeeigneten Verwalters.

Der Umstand, dass die Geschäftsführerin Oehrich der bit-Huus GmbH bislang unter der kaufmännischen Bezeichnung Orbit Immobiliendienste tätig war und ihre Tätigkeit jedenfalls für die Beklagte nur in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu führen bereit ist, spricht nicht gegen die Eignung der Verwalterin, sondern eher dafür, dass sie wirtschaftlich erfahren ist und Risiken erkennt, wie etwa dies, in rechtliche Streitigkeiten zwischen den Eigentümer hineingezogen und gegebenenfalls sei es zu Recht oder zu Unrecht in Regress genommen zu werden. Ein bestimmtes Konzept musste die Verwalterin ebenfalls nicht vorlegen, die Eigentümer verfügen selbst über keines, und das Wohnungseigentümergebiet schreibt im übrigen bestimmte Verwaltungstätigkeiten vor, die dem Verwalter obliegen.

Die Beklagte hat, obwohl seit Klageerhebung im Frühjahr 2023 genügend Zeit und Gelegenheit hierfür bestanden hätte, dem Gericht kein Alternativangebot unterbreitet. Damit verdient der einzige, nicht erkennbar ungeeignete Vorschlag eines Verwalters, der nicht zugleich Wohnungseigentümer der Beklagten ist, den Vorzug. Denn die Entscheidungsalternative, die Klage abzuweisen und überhaupt keinen Verwalter zu bestellen, widerspräche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung evident, wohingegen die vorgeschlagene Verwalterin eine Chance verdient, sich zu bewähren.

Die Konditionen des vorgelegten Verwaltervertrages widersprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es entspricht ferner ordnungsgemäßer Verwaltung, die Kläger zur Abgabe der Bestellung Erklärung gegenüber der Verwalterin zu ermächtigen, da nicht zu erwarten ist, dass ein gemeinschaftliches Handeln der Wohnungseigentümer bei der Zustellung an die Verwalterin gelänge (vgl. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG, § 26 Rn. 138). Bei der Passivvertretung – also für die Erklärung der Zustimmung der Verwalterin zur Übernahme des Verwalteramtes und zum Abschluss des Verwaltervertrages – genügt es bereits nach dem Gesetze, dass einem einzelnen der zur Gesamtvertretung berechtigten Wohnungseigentümer die Erklärung zugeht (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 9b Rn. 119).

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 I, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Beschluss:

Der Streitwert beträgt 5.000 € (§ 49 GKG).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 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 200 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 dritten 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.

Kohlfärber
Richter am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 11.02.2025

Schulz, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle