

# Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 644 C 149/24

Verkündet am 05.06.2025

Stelling, JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



## Urteil

### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1) **Kirsten Paul**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg

- Klägerin -

2) **Gunnar Queling**, Sudermannstraße 16, 21077 Hamburg

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **HSH Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.: WE-2/10311/24 / ms.

gegen

**GdWE Ehestorfer Weg 173**, vertr. d. d. Wohnungseigentümer Eva-Marie Schwegler, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg und Michael Schwegler, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Beklagte -

Zustellungsbevollmächtigte:

**Eva-Marie Schwegler**, als Vertreterin der GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, Ehestorfer Weg 173, 21073 Hamburg

Nebenintervenientin:

**Eva-Marie Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg  
als gesetzlicher Vertreter für GdWE Ehestorfer Weg 173

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000004-25

Nebenintervenient:

**Michael Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000004-25

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Harburg - Abteilung 644 - durch die Richterin Münz auf Grund

der mündlichen Verhandlung vom 17.04.2025 für Recht:

1. Es ist 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 ist 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 ist 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.
4. Es ist beschlossen, dass die GdWE Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg im Falle einer Störung oder eines Defekts der 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 Eigentümergemeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.
5. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
6. Die beklagte Partei trägt die Kosten des Rechtsstreits mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Nebenintervenienten, diese tragen die Nebenintervenienten selbst.

7. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die beklagte Partei darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn die Kläger nicht vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 2.500,00 € festgesetzt.

## Tatbestand

Die Kläger begehren die Ersetzung eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage.

Die Wohnungseigentumsanlage Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, besteht aus drei Wohnungen, von denen die mit der Nummer 1 (Souterrain) bezeichnete Wohnung im Eigentum des Nebenintervenienten zu 2.), die im Erdgeschoss belegene — von den Nebenintervenienten gemeinsam bewohnte - Wohnung Nr. 2 im Eigentum der Nebenintervenientin zu 1.) und die im Obergeschoss belegene Wohnung Nr. 3 im Eigentum der Kläger steht. Die Wohnung Nr. 1 ist vermietet und bewohnt. Die Eigentümergeinschaft (Beklagte) ist verwalterlos und gerichtsbekannt heillos zerstritten.

Die Heizungsanlage der Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich nach der Teilungserklärung in einem dem Sondereigentum der Nebenintervenientin zu 1.) zugeordneten Kellerraum, das Sondereigentum an diesem Kellerraum wurde zwischenzeitlich von ihr auf den Nebenintervenienten zu 2.) übertragen; dieser hält den Kellerraum verschlossen. Es wird auf Anlage K1 Bezug genommen. Die Betriebsstromversorgung der Heizungsanlage erfolgt über einen der Nebenintervenientin zu 1.) zugeordneten Stromzähler.

Die Wohnungen Nr. 1 und 2 sind von dem Nebenintervenienten zu 2.) von der gemeinsamen Heizungsanlage abgetrennt worden, lediglich die Wohnung Nr. 3 der Kläger ist an die Heizungsanlage angeschlossen und wird über diese mit Wärme versorgt. Die Heizungsanlage ist unstreitig störungsanfällig. Die Nebenintervenienten teilten daher mit Mail vom 20.09.2024 und 23.09.2024 mit, dass sie ihre jeweiligen Wohnungen mit Erdgas (Wohnung Nr. 2) bzw. mit Erdwärme (Wohnung Nr. 1) beheizen wollen.

Durch Urteil vom 30.10.2023 wurde die Nebenintervenientin zu 1.) ermächtigt, zu einer Wohnungseigentümersammlung zu laden (AG-Harburg, Urte. V. 30.10.2023 – Az.: 648 C 151/22). Diese sollte folgenden Tagesordnungspunkt enthalten: „TOP 6: Beschlussfassung über die künftige Gasversorgung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Trennung der Heizungsanlage und des Gasbezuges“.

Durch einstweilige Verfügung vom 08.11.2023 wurde der Beklagten im Wege der Beschlussersetzung aufgegeben, befristet bis zum 31.05.2024 die Wiederinbetriebnahme der gemeinschaftlichen Heizungsanlage zu gewährleisten. Die Heizungsanlage lief jedoch weiterhin nicht störungsfrei, sodass die Kläger die Nebenintervenienten mit Schreiben vom 27.06.2024 im Umlaufverfahren um Zustimmung zu den in Anlage K5 vorgelegten Beschlussanträgen baten. Die Nebenintervenienten verweigerten mit Mails vom 09.07.2024 und vom 10.07.2024 ihre Zustimmung (Anlage K6+ K7). Mit Mail vom 12.07.2024 teilte der Nebenintervenient zu 2.) per Mail mit, dass er eine Entfernung der Heizungsanlage anstrebe. Die Kläger leiteten mit Schreiben vom 17.07.2024 nochmals ein Umlaufverfahren ein

mit dem Ziel, die Störungsbeseitigung/Reparatur der Heizungsanlage vornehmen zu lassen (vgl. Anlage K9). Die Nebenintervenienten reagierten hierauf nicht.

Die Nebenintervenientin zu 1.) lud zu seiner Eigentümerversammlung am 22.01.2025 ein (vgl. Anlage K15). In der Einladung war u.a. TOP 6 enthalten: Beschlussfassung über künftige Gasversorgung, gegebenenfalls Beschlussfassung über die Trennung der Heizungsanlage und des Gasbezugs. Auf das Protokoll (Anlage B1) wird Bezug genommen. Die WEG beschloss u.a. mit Stimmenmehrheit, die streitgegenständliche Heizungsanlage abzubauen und in dem Saunaraum einzulagern. Die Versammlung wurde sodann von dem Nebenintervenienten zu 2.) abgebrochen, ohne dass die in der Einladung enthaltenen Tagesordnungspunkte abgehandelt werden konnten. Der Abbau der Heizungsanlage wurde durch die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Harburg vom 30.01.2025 (Az.: 646 C 14/25) untersagt. Diese einstweilige Verfügung wurde durch Urteil vom 03.04.2025 bestätigt.

Am 19.03.2025 kam es zu einer weiteren Eigentümerversammlung. Zu dieser lud die Klägerin zu 1.) unter Auflistung der noch nicht behandelten Tagesordnungspunkte aus der Versammlung vom 22.01.2025 ein. Der Nebenintervenient zu 2.) übermittelte vor der Versammlung von ihm gewünschte neue Tagesordnungspunkte. Diese Tagesordnung wurde sodann mit Stimmenmehrheit beschlossen. Die Kläger stellten die auch als Klageanträge formulierten Beschlussanträge (vgl. Schriftsatz des Klägervertreters vom 27.03.2025, Bl. 43 d.A.). Diese wurden jeweils mit Stimmenmehrheit der Nebenintervenienten abgelehnt.

Die Nebenintervenientin zu 1.) hat am 30.04.2025 zu einer weiteren Eigentümerversammlung eingeladen.

Die Kläger behaupten, es sei ausgeschlossen, dass der Mieter der Wohnung Nr. 1 auch den Kellerbereich, in dem sich die Heizungsanlage befinde, gemietet habe. Der Nebenintervenient habe jedenfalls schon damit begonnen, den Heizungsbereich durch eine Mauer abzutrennen. Die Kläger sind der Auffassung, dass vorliegend das Ermessen auf Null reduziert sei. Die Zugänglichkeit für Kontroll- und Reparaturmaßnahmen sei für die Kläger sicherzustellen. Der Betrieb der Heizung müsse aufrechterhalten werden, solange die GdWE sich nicht über die künftige Beheizung geeinigt habe. Der Vorwurf einer fehlenden Vorbefassung gehe ins Leere, da die Nebenintervenienten sich einer Lösung der Heizungsproblematik verwehren würden. Die Kläger seien auch einem Heizungsvertrag zu keinem Zeitpunkt beigetreten, dieser sei ihnen auch nicht übergeben worden.

Die Kläger beantragen,

1. Es ist 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 ist beschlossen, dass Herr Gunnar Queling ermächtigt wird, regelmäßig ein-

mal im Monat den Wasserdruck der gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ zu kontrollieren und bei Bedarf fehlenden Wasserdruck durch Auffüllen auszugleichen.

3. Es ist 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 hier für anfallenden Kosten soll mit einer gesonderten von der Eigentümergemeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

4. Es ist 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 ist 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 Eigentümergemeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

6. Es ist 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 Eigentümergemeinschaft noch zu treffenden Beschlussfassung entschieden werden.

Die Nebenintervenienten sind dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten mit Schriftsatz vom 07.01.2025 beigetreten und beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Nebenintervenienten bestreiten, dass der Kläger zu 2.) in der Lage sei, Einstellungen an der Heizung vorzunehmen oder auch nur Wasser aufzufüllen. Dies habe der Kläger auch nie vorgenommen. Ein Tätigwerden des Klägers entspreche daher nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Nebenintervenienten sind der Ansicht, es fehle an der Vorbefassung durch die Wohnungseigentümer, sodass das Gericht keine Beschlussersetzung vornehmen dürfe. Eine Befassung der Wohnungseigentümerversammlung habe bisher zwar noch nicht stattgefunden, werde aber mutmaßlich noch stattfinden. Seit Jahresbeginn habe es drei Versammlungen gegeben. Dass die Kläger sich mit ihren Anträgen am 19.03.2025 nicht durchsetzen konnten, liege an dem Erfordernis einer demokratischen Entscheidung; die Mehrheit entscheide. Zudem gebe es keine gemeinschaftliche Heizungsanlage, diese stehe im Sondereigentum des Nebenintervenienten zu 2.). Da die Nebenintervenientin zu 1.) die Kosten für Betriebsstrom und Gas gerade auslege, profitiere allein der Kläger von der Heizung, da die WEG vermutlich aufgrund des Urteils vom 26.05.2024 (Az.: 648 C 548/13) nie über die Kosten abrechnen wird können. Die Nebenintervenientin zu 1.) habe daher ihre Duldung der Aufstellung des Heizwassererwärmers zurückgenommen. Da die WEG keine andere Regelung getroffen habe, sei die Gestattung auch widerrufbar, sodass der Nebenintervenient zu 2.) die Entfernung des Kessels aus nunmehr seinem Sondereigentum verlangen könne. Es existiere auch ein Heizungsvertrag (vgl. Anlage B2), der von den Nebenintervenienten mit dem Voreigentümer Jacobs abgeschlossen worden sei und dieser Vertrag sei den Klägern durch den Voreigentümer übergeben worden. Es handele sich nicht nur deshalb um Gemeinschaftseigentum, weil sie sich in einer Wohnungseigentumsanlage befinde. Zudem sei es nicht erforderlich, den Wasserdruck einmal monatlich zu kontrollieren und es sei eine Zumutung, den Kläger in dieser Häufigkeit in die Wohnung zu lassen. Aufgrund der Beschlüsse vom 22.01.2025 und 19.03.2025 hätten sich die Anträge zu 3.) und 6.) erledigt. Da der Heizkessel demontiert sei, habe auch der Antrag zu 2.) sich erledigt. Das Gleiche gelte für den Antrag zu 4.) und Antrag zu 1.). Der Antrag zu 5.) durchbreche den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, da die WEG ab 3.000,00 grds. aufgrund von drei Vergleichsangeboten zu entscheiden habe. Der Antrag zu 6.) wiederhole nur den Gesetzeswortlaut.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in dem tenorierten Umfang begründet.

I.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Beschlussersetzung liegen vor (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG).

1.

Die Kläger haben ihre Beschlussersetzungsklage zutreffend gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet.

Die verwalterlose Beklagte wird im Rahmen dieses Verfahrens durch die übrigen

Wohnungseigentümer, die Nebenintervenienten zu 1.) und 2.), vertreten. Die Kläger sind hier von der nach § 9b Abs. 1 S. 2 WEG angeordneten Gesamtvertretung der Wohnungseigentümer ausgeschlossen (vgl. BGH, NJW 2022, 3003, LG Hamburg, Beschl. V. 19.12.2024 – 318 S 4/24). Im Übrigen wurden sowohl die Klage, als auch alle weiteren Verfügungen wirksam zugestellt. Gem. § 26 Abs. 2 S. 2 BGB ist jedes Mitglied passiv einzelvertretungsberechtigt. Dies gilt gem. § 170 Abs. 3 ZPO auch im Zivilverfahren. Soweit Schriftsätze, insb. die Terminsverfügung vom 12.02.2025, allein an den Vertreter der Nebenintervenienten zugestellt wurden, ist dieser Zustellungsmangel gem. § 189 ZPO geheilt worden. Die Nebenintervenienten haben offensichtlich auch persönlich Kenntnis erlangt.

2.

Die Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit dem Begehren der Kläger wurde vorliegend durchgeführt.

Zwar ist dem Vertreter der Nebenintervenienten darin zuzustimmen, dass besondere Sachurteilsvoraussetzung einer Beschlussersetzungsklage grundsätzlich ist, dass der klagende Wohnungseigentümer vor Klageerhebung erfolglos versucht haben muss, auf die von ihm begehrte Beschlussfassung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer hinzuwirken (BeckOGK/Skauradszun, Stand: 01.09.2024, § 44 Rdnr. 48.2, beck- online).

Vorliegend haben die Kläger versucht, eine Beschlussfassung im Wege des Umlaufbeschlusses zu initiieren (vgl. Schreiben vom 27.06.2024, Anlage K5). Die Nebenintervenienten haben mit Mail vom 09.07.2024 und 10.07.2024 ihre Zustimmung verweigert (vgl. Anlage K 6 + 7). Selbst wenn bei dieser Sachlage kein Negativbeschluss, sondern ein sog. Nichtbeschluss vorliegt (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 58. Edition, Stand: 18.10.2024, § 23 Rdnr. 99, beck- online), fehlt es nicht an der erforderlichen Vorbefassung der Eigentümerversammlung.

Die Wohnungseigentümer haben unstreitig in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2025 über die in diesem Klageverfahren geltend gemachten Beschlussanträge entschieden und diese wurden insgesamt von den Nebenintervenienten abgelehnt (vgl. Schriftsatz des Klägerevertreters vom 27.03.2025). Eine Vorbefassung liegt damit jedenfalls vor.

3.

Der Vertreter der Nebenintervenienten vermag ebenfalls mit seinem Einwand, die Klageanträge seien überholt, da sich die Kläger aufgrund der erlassenen einstweiligen Verfügung der Anlage bemächtigt haben und diese in Betrieb genommen haben, nicht zu überzeugen. Zwar wurden die Kläger durch einstweilige Verfügung vom 17.09.2024 ermächtigt, eine Fachfirma mit der Störungsbeseitigung, Reparatur und Wiederinbetriebnahme bzw. Inbetriebnahme zu beauftragen (AG Harburg, Beschl. V. 17.09.2024, 645 C 130/24, Anlage K11). Diese einstweilige Verfügung ist jedoch bis zum 31.05.2025 befristet und daher keinesfalls geeignet, das Rechtsschutzbedürfnis der Kläger zu erledigen. Die Kläger können nicht darauf verwiesen werden, regelmäßig einstweilige Verfügungen zu beantragen, deren Dauer bis zum 31.05. des jeweiligen Jahres befristet wird.

4.

Die Beschlussersetzungsklage ist auch in dem tenorierten Umfang begründet. Einer Beschlussersetzungsklage ist stattzugeben, wenn der von den Klägern begehrte Beschluss im Sinne des Gesetzes „notwendig“ ist. Ein Beschluss ist notwendig, wenn der Kläger einen Anspruch auf den Beschluss hat. Ein Wohnungseigentümer hat auf einen Beschluss einen Anspruch, wenn sein Gegenstand noch nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss

geregelt ist, seine Fassung aber ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht (BGH, Urt. V. 16.12.2022 – V ZR 263/21, BeckRS 2022, 41639). Die Kläger haben vorliegend einen Anspruch auf Ersetzung der in den Anträgen zu 1.), 2.), 4.) und 5.) formulierten Beschlüsse gem. § 18 Abs. 2 WEG.

a.

Gem. § 18 Abs. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG insbesondere die Erhaltung, also Instandhaltung und Instandsetzung (§ 13 Abs. 2 WEG), des gemeinschaftlichen Eigentums. Es besteht danach ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsmäßige Erhaltung und ggf. Wiederherstellung des bestehenden Soll- Zustands der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine zuverlässige Wärmeversorgung sämtlicher Wohneinheiten der Beklagten entspricht einem Mindeststandard an zeitgemäßem Wohnen. Unstreitig wird die Wohneinheit der Kläger— wie auch vormals die der übrigen Wohnungseigentümer — über die streitgegenständliche Heizungsanlage mit Wärme versorgt. Anders als die Eheleute Schwegler haben sie keine Vorkehrungen getroffen, um die Wärmeversorgung ihrer Wohneinheit anderweitig zu gewährleisten. Mithin sind sie weiterhin auf eine Wärmeversorgung über die gemeinschaftliche Heizungsanlage angewiesen, deren Inbetriebnahme, Instandhaltung und ggf. Instandsetzung sie im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung von der Beklagten verlangen können.

Um diese Wärmeversorgung zuverlässig aufrechterhalten zu können, ist es unerlässlich, dass die Kläger ermächtigt werden, die Ursachen für den abfallenden Wasserdruck durch Beauftragung einer Fachfirma beseitigen zu lassen. Nur durch eine langfristige Reparatur der Anlage kann die durchgehende Wärmeversorgung sichergestellt werden (Klageantrag zu 1.). Für den Fall, dass dies nicht gelingen sollte, muss gleichzeitig die unmittelbare Reparatur einer Störung oder eines Defekts durch eine Fachfirma beauftragt werden können (Klageantrag zu 5.).

Des Weiteren muss es dem Kläger möglich sein, den Wasserdruck regelmäßig zu kontrollieren und ggfs. auszugleichen. Es ist gerichtsbekannt, dass insb. bei älteren Heizungsanlagen der Wasserdruck regelmäßig abfällt. Dies kann bei einem vollständigen Absinken des Wasserdrucks den Ausfall der Heizung zur Folge haben. Dabei ist das regelmäßige Auffüllen ohne großen Zeitaufwand nach vorheriger Einweisung auch ohne Weiteres von technischen Laien durchführbar (Klageantrag zu 2.). Dies hat selbst der Nebenintervenient zu 2.) in der mündlichen Verhandlung eingeräumt, in dem er erklärte, dass im Keller angebrachte Manometer werde nur von Laien benötigt.

Die Kläger haben des Weiteren einen Anspruch im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung darauf, dass die Heizungsanlage zur Versorgung der Wohnung Nr. 3 in Betrieb gehalten wird, bis die Wohnungseigentümer eine einvernehmliche Lösung gefunden haben. Da derzeit eine einvernehmliche Lösung nicht unmittelbar zu erwarten ist und eine anderweitige Wärmeversorgung nicht möglich ist, muss die Heizung weiter in Betrieb gehalten werden und der Beschluss ist notwendig i.S.d. Gesetzes (Klageantrag zu 4.).

b.

Dem stehen auch nicht die von der beklagten Partei vorgebrachten Einwendungen entgegen.

aa.

Der in Rede stehende Heizkessel steht im Gemeinschaftseigentum und dient derzeit zumindest noch der Versorgung des Sondereigentums der Kläger. Gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Bei dem Heizkessel, dem Warmwasserkessel und dem Wärmemengenzähler handelt es sich um eine Anlage, die in Umsetzung der von den damaligen Wohnungseigentümern am 15.08.1998 geschlossenen Heizungsvereinbarung (Anlage B2) der Versorgung aller drei Eigentumseinheiten mit Heizwärme und Warmwasser diente und damit nicht sondereigentumsfähig ist (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 20.07.2016 – 318 S 123/15; Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Auflage, § 5 Rdnr. 39; Meier/BeckOK WEG, Stand: 01.03.2025, § 5 WEG, Rn. 94). Auch wenn bei der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum noch keine zentrale Heizungsanlage vorhanden gewesen sein sollte, steht dies der rechtlichen Qualifikation der Heizungsanlage als Gemeinschaftseigentum nicht entgegen, da § 5 Abs. 2 WEG nicht danach unterscheidet, ob die Anlage, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient, von Anfang an vorhanden war oder erst nachträglich eingebaut worden ist. Unerheblich ist auch, ob die Teilungserklärung derartige Anlagen als Sondereigentum qualifiziert, weil eine derartige Zuweisung zum Sondereigentum, die gegen die zwingende gesetzliche Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG verstößt, nichtig ist (LG Hamburg, aaO; BGH, Urteil vom 25.10.2013 – V ZR 212/12, NJW 2014, 379, Rn. 7, zitiert nach juris; Urteil vom 26.10.2012 – V ZR 57/12, NJW 2013, 1154, Rn. 11, zitiert nach juris). Daher geht auch der Einwand der Nebenintervenienten fehl, die Wohnungseigentümer könnten durch eine von § 5 Abs. 2 WEG abweichende Vereinbarung Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum erklären.

Auch der Gasanschluss ist aufgrund des oben Gesagten als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren. Dass die Nebenintervenientin zu 1.) Vertragspartnerin des Gasunternehmens ist, ändert an der rechtlichen Zuordnung des Eigentums nichts.

bb.

Der Beschlussersetzung steht es ebenso nicht entgegen, dass nach Ansicht des Vertreters der Nebenintervenienten allein der Nebenintervenient zu 2.) zum Überprüfen des Wasserdrucks in der Lage ist oder eine weitere fachkundige Firma beauftragt werden müsse. Das Überprüfen des Wasserdrucks ist gerichtsbekannt auch von Laien durchführbar. Dies erklärte der Nebenintervenient zu 2.) selbst in der mündlichen Verhandlung vom 17.04.2025. Hier erklärte er, dass nur Laien das vorhandene Manometer benötigen würden, bringt damit aber zum Ausdruck, dass dies grds. möglich ist. Die kostenintensivere Beauftragung eines Fachunternehmens für Tätigkeiten, die auch vom Laien durchführbar sind, entspricht nicht dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Des Weiteren können die Kläger nicht darauf verwiesen werden, das Überprüfen durch den fachkundigen Nebenintervenienten zu 2.) vornehmen zu lassen. Dieser hat erkennbar kein Interesse an der Aufrechterhaltung des Betriebes der Heizungsanlage, sodass begründete Zweifel bestehen, dass dieser der Pflicht ordnungsgemäß nachkommen wird.

cc.

Auch steht es dem Anspruch gem. § 18 Abs. 2 WEG nicht entgegen, dass die Nebenintervenientin zu 1.) bisher die Kosten für den Betriebsstrom der Heizung und für das Gas auslegt und nach Auffassung der Nebenintervenienten eine Abrechnung über diese Kosten wohl

nie möglich sein wird. Insoweit wird darauf hingewiesen, dass ohne die Übernahme des Vertrages durch die Nebenintervenientin zu 1.) durch die Entnahme von Gas aus dem Gasversorgungsnetz ohne Weiteres ein Gasgrundversorgungsvertrag zwischen der Beklagten und dem zuständigen Grundversorger zustande gekommen wäre, § 2 Abs. 2 GasGVV. Die Nebenintervenientin zu 1.) kann sich daher nicht auf den von ihr übernommenen Vertrag berufen und gleichzeitig die Wärmeversorgung verweigern mit dem Argument, die nachträgliche Abrechnung über die Kosten sei für sie nicht möglich, § 226 BGB (AG Harburg, Urt. V. 12.12.2023 – 640 C 114/23).

dd.

Dem Anspruch steht es ebenfalls nicht entgegen, dass die Nebenintervenientin zu 1.) bereits 2014 verlangt hat, dass der Kessel aus ihrem Sondereigentum entfernt wird und auch der Nebenintervenient zu 2.) diese Aufforderung mit Schriftsatz vom 19.05.2025 wiederholt hat. Die Nebenintervenienten können die Umsetzung der Heizungsanlage trotz Widerrufs der Genehmigung gem. § 20 Abs. 4 WEG nicht verlangen. Gem. § 20 Abs. 4 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden. Ein Wohnungseigentümer wird gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt, wenn die beabsichtigte bauliche Veränderung für ihn zu einem beachtenswerten Nachteil führt (Elzer/BeckOK WEG, 60. Edition, Stand: 02.04.2025, § 20 WEG, Rn. 151). So liegt der Fall hier. Da ausschließlich die Wohnung der Kläger durch die gemeinschaftliche Heizungsanlage beheizt wird, treffen die Folgen allein die Kläger. Da der Abbau der Heizung die Nichtbeheizbarkeit der Wohnung zur Folge hat, sind die Folgen als schwerwiegend einzustufen und es sind keine Interessen des Nebenintervenienten zu 2.) ersichtlich, die diese Ungleichbehandlung rechtfertigen könnten (vgl. AG Hamburg-Harburg, Urt. V. 03.04.2025 – 646 C 14/25). Aufgrund dessen ist die Klage auch nicht deshalb erledigt, weil die WEG am 22.01.2025 und 19.03.2025 beschlossen hat, den Kessel zu versetzen. Dieser Beschluss widerspricht § 20 Abs. 4 WEG und die Umsetzung wurde durch Urteil vom 03.04.2025 untersagt.

ee.

Zuletzt wendet der Vertreter der Nebenintervenienten ein, dass es sich bei dem Antrag zu 5.) um einen „Blankoscheck“ handle und grds. die Pflicht bestehe, mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen (vgl. Schriftsatz vom 19.05.2025, S. 6). Zwar ist ihm darin grds. zuzustimmen, dass es dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entspricht, mehrere Angebote einzuholen, denn schließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Vertrag, müssen die Wohnungseigentümer sich mit den angebotenen vertraglichen Leistungen im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts auseinandersetzen. Als Grundlage dieser Ermessensausübung bedarf es in der Regel mehrerer Angebote (LG Hamburg, Urt. V. 25.03.2020 – 318 S 5/19, ZWE 2021, 45). Vorliegend ist jedoch zu beachten, dass hinsichtlich des „Ob“ des Auftrags aufgrund des oben Gesagten das Ermessen auf Null reduziert ist. Die Kläger verlangen mit dem Klageantrag zu 5.) nur, dass sie berechtigt werden, den Auftrag auf eigene Kosten zu erteilen. Da der Auftrag somit zunächst auf Kosten der Kläger erteilt werden würde, wäre das Wirtschaftlichkeitsgebot in diesem Fall nicht tangiert, da die Nebenintervenienten zunächst nicht an den Kosten beteiligt werden. Erst in der anstehenden Beschlussfassung über die anfallenden Kosten müsste geprüft werden, ob das Gebot der Wirtschaftlichkeit durch ggfs. fehlende Angebote verletzt wurde oder ob diese z.B. aufgrund einer Notmaßnahme entbehrlich waren.

c.

Hinsichtlich der Anträge zu 3.) und 6) besteht hingegen kein Anspruch auf Beschlussersetzung, da die Beschlüsse nicht notwendig i.S.d. Gesetzes sind. Denn der Anspruch der Kläger folgt bereits aus dem Gesetz. Gem. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen. Daraus folgt, dass der Nebenintervenient zu 2.) das Betreten seines Sondereigentums dulden muss, wenn die Wohnungseigentümer - wie hier im Wege der Beschlussersetzungsklage - eine Erhaltungsmaßnahme beschlossen haben (Anträge zu 2. und 5.) (AG Hamburg-Harburg, Urt. v. 31.10.2024 – 643 C 341/24; LG München I, Urteil vom 19.10.2023 - 36 S 7370/22, LSK 2023, 43003).

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 101 ZPO. Gem. § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO kann das Gericht der einen Partei die gesamten Prozesskosten auferlegen, wenn die Zuvielforderung der anderen Partei verhältnismäßig geringfügig war und keine oder nur geringfügig höhere Kosten veranlasst hat. So liegt der Fall hier. Zwar ist die Klagepartei hinsichtlich der Anträge zu 3.) und 6) unterlegen, diesen ist jedoch nur ein geringfügiger wirtschaftlicher Wert beizumessen. Mit diesen wird ausschließlich ein Betretungs- und Duldungsanspruch für mit den übrigen Anträgen geltend gemachten Maßnahmen begehrt.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert war gem. § 49 S.1 GKG auf 2.500,00 € festzusetzen.

### **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 Anwaltschriftsatz 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 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](http://www.justiz.de) verwiesen.

Münz  
Richterin



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 06.06.2025

Stelling, JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

