



im Februar 2024

An alle **NEUEN** Hauseigentümer
in der Siedlung Lampéstraße

Historische Entwicklung und rechtliche Lage in der Siedlung Lampéstraße

Sehr geehrte neue Hauseigentümergeinschaft, sehr geehrter neuer Hauseigentümer,
zunächst einmal möchten wir als Vorstand unseres zur Selbstverwaltung unser aller Gemeinschaftsgrundstücke gegründeten eingetragenen Vereins Sie als neue Eigentümer und meist auch als neue Nachbarn in unserer Siedlung in der Lampéstraße **herzlich willkommen** heißen. Sicher werden Sie sich schnell hier einleben und das Leben im eigenen Haus mit Garten schnell zu schätzen wissen. Mit diesem Schreiben wenden wir uns zunächst nur informationshalber an Sie, um Ihnen ein paar komplizierte grundbuch- und eigentumsrechtliche Aspekte näher zu bringen. Mit diesem Schreiben an Sie, berichten wir also von der historischen Entwicklung und der rechtlichen Lage in der Lampéstraße.

Natürlich wollen wir auch gleich die Gelegenheit nutzen, uns bei Ihnen vorzustellen. Im Regelfall findet jährlich im 1. Quartal eines Kalenderjahres die obligatorische **Jahreshauptversammlung** statt, auf der alle **151 Hauseigentümer** eingeladen werden und rede- und stimmberechtigt sind. Hierzu werden wir Sie rechtzeitig einladen. Um dies zu tun und den Dialog in beide Richtungen zu ermöglichen, **bitten wir Sie, uns zeitnah zusammen mit Ihrer Hausnummer Lampéstraße XYZ, den Namen (des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers), Vornamen, die Telefonnummer(n) und wenn möglich bitte auch Ihre eMailadresse** mitzuteilen. Und natürlich gilt, dass wir Ihnen wie allen Eigentümern auch innerjährig bei Fragen jederzeit gern zur Verfügung stehen.

Und nun los:

Ursprünglich gehörte das Land, auf dem diese Siedlung entstanden ist, der Familie Lampé. Weite Teile des inzwischen fast vollständig bebauten Grundstücks waren früher durch den Mühlenteich bedeckt. In unmittelbarer Nähe befanden sich eine Wasser- und eine Windmühle.

Das Land, auf dem vor rund 65 Jahren unsere Siedlung gebaut wurde, wurde 1959/1960 in 156 Grundstücke aufgeteilt. Von denen betreffen 151 das jeweilige (Reihenhaus-) Grundstück¹ allein. Aber es sind außerdem noch **5 Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen** vorhanden. Diese sind: 1.) der **große Garagenplatz**, 2.) der **kleine Garagenplatz**, 3.) die **Grünflächen**, 4.) die **Gemeinschaftswege** (so genannte **Stichwege**) und 5.) der **Kinder-spielplatz**. Diese Gemeinschaftsflächen zu pflegen und zu unterhalten, **sind die 151 Reihenhauseigentümer¹ grundbuchlich verpflichtet**. Diese Verpflichtung ist bei jedem der 151 Reihenhausgrundstücke¹ in Abteilung II des eigenen Grundbuches eingetragen und kann dort von Ihnen nachgelesen werden. Die Unterhaltungskosten werden von jedem Reihenhauseigentümer¹ durch eine Umlage, der sogenannten „Kostenbeteiligung am Gemeinschaftseigentum“, getragen (über die alle ET auf der JHV abstimmen).

Auf Grund der Verpflichtung zur Unterhaltung der Gemeinschaftsgrundstücke wurde Anfang der Achtziger Jahre der **Verein „Eigentümergeinschaft Lampéstraße e.V.“** gegründet. Dessen Vorstand übernimmt für diese Grundstücke die Aufgaben eines Verwalters. Die Vorstandsmitglieder des Vereins sind gewählte Vertreter aus der Gemeinschaft der 151 Hauseigentümer¹. Die Vorstandsarbeit erfolgt ehrenamtlich. Die Mitgliedschaft im Verein ist beitragsfrei (es fällt aber **in jedem Falle die jährliche Kostenumlage** für die Unterhaltungskosten der in den 5 Gemeinschaftsgrundbüchern zusammengefassten Gemeinschaftsgrundstücke an, über die jährlich beschlossen wird).

Die rechtliche Verankerung

Das Land der Familie Lampé wurde 1959/1960 in 156 Grundbücher aufgeteilt, und zwar:

- a) in 151 Grundbücher, die das jeweilige Reihenhaus¹ allein betreffen, und
- b) in 5 Grundbücher, die die Gemeinschaftsflächen betreffen, und zwar:

- (1.) Grundbuch von Eidelstedt Blatt 3599
mit Flurstück 3030 = **großer Garagenplatz**
- (2.) Grundbuch von Eidelstedt Blatt 3600
mit Flurstück 2955 = **kleiner Garagenplatz**

¹ Da das Haus Nr. 23 ein Einzelhaus (bald abgerissen und durch 3 Reihenhäuser ersetzt) ist, sind es 150 Reihenhäuser und 1 Einzelhaus. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wird im Text jedoch von 151 Reihenhäusern gesprochen.

- (3.) Grundbuch von Eidelstedt Blatt 3601 = **2 Dreiecke & 1 Streifen**
mit Flurstück 1747 = Dreieck mit Hecke rechts vom kleinen Garagenplatz
und Flurstück 2530 = schmaler Streifen vor den Grundstücken 18 f bis 18 h
und Flurstück 2875 = kleines Dreieck gegenüber dem Kinderspielplatz
- (4.) Grundbuch von Eidelstedt Blatt 3602
mit den 16 Flurstücken 2861, 2874, 2888, 2901, 2913, 2926, 2939, 2952, 2967,
2975, 2983, 2991, 3001, 3010, 3019 und 3029 = **16 Nebenwege („Stichwege“) in der Lampéstraße**
- (5.) Grundbuch von Eidelstedt Blatt 3603
mit Flurstück 3002 = **Kinderspielplatz**
und Flurstück 3003 = **Dreiecksfläche mit Stromnetz HH-Stromhäuschen** (links neben dem Kinderspielplatz)
und Flurstücken 2953, 2954, 2968, 2976, 2984, 2992, 3011, 3020, 3032 = **9 Grünstreifen**.

Die Eigentümer der 151 Reihenhäuser¹ wurden jeweils mit einem Anteil von 1/151-tel als Eigentümer in den Abteilungen I der o.g. 5 Gemeinschaftsgrundbücher eingetragen. Die Eigentümer bilden somit eine „**Gemeinschaft nach Bruchteilen**“ gemäß §§ 741 ff. BGB und sind keine Gemeinschaft gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die 151 Grundbücher der Reihenhäuser¹ sind mit den Gemeinschaftsflächen in der Weise verbunden, dass die 151 Eigentümer verpflichtet sind, für einen ordnungsgemäßen Zustand der Gemeinschaftsflächen Sorge zu tragen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung sind in jedem der 151 Reihenhäusergrundbücher¹ in Abteilung II Reallasten eingetragen worden. (Dort in Abteilung II in der Regel unter lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6.)

Als Gläubigerin dieser Reallasten ist damals die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen worden. Die Stadt Hamburg hat jedoch auf die Ausübung dieser Reallasten - und damit auf die Belastung der einzelnen Eigentümer der 151 Reihenhäuser¹ durch Gebühren - verzichtet, wenn die Eigentümer einen Verein gründen und unterhalten, der sich um den ordnungsgemäßen Zustand der Gemeinschaftsflächen kümmert.

Aus dem o.g. Grund wurde deshalb der Verein „Eigentümergeinschaft Lampéstraße e.V.“ als Verwalter der Gemeinschaftsflächen gegründet. Solange der Verein sich um die Gemeinschaftsflächen ordnungsmäßig und beanstandungsfrei kümmert, solange wird die Stadt Hamburg ihre Rechte aus den Reallasten ruhen lassen. Es hat sich im Laufe der Jahrzehnte herausgestellt, dass der Verein (weil er mit seinen Mitgliedern „näher dran“ ist) die Gemeinschaftsflächen besser und **auf jeden Fall deutlich preiswerter** in Ordnung hält, als wenn dies die Stadt Hamburg übernehmen würde und die entstehenden Kosten dann per Gebührenbescheid von den 151 Eigentümern einfordert.

Der relativ niedrige Kostenbeitrag für die Unterhaltung des Gemeinschaftseigentums erfordert jedoch das persönliche Engagement aller Eigentümer. Daher gibt es Regeln, zu deren Einhaltung jeder Eigentümer verpflichtet ist:

- a) **Schnee- und Eisräumung:** Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist jeder Hauseigentümer verpflichtet, den Stichweg vor seinem Grundstück von Schnee und Eis zu räumen (sowie die Gehwegflächen, die unmittelbar an das eigene Grundstück angrenzen).
- b) **Wegebeleuchtung:** Ebenfalls im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist jeder Hauseigentümer verpflichtet, während der Nacht- und Dämmerungsstunden den Stichweg vor seinem Grundstück zu beleuchten. **Bei Dunkelheit ist hierfür die jeweilige gegenseitige Hausaußenbeleuchtung (ggf. über einen Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter) einzuschalten.** Der jeweilige Hauseigentümer hat dafür Sorge zu tragen und trägt im anderen Falle das Schadensrisiko.
- c) **Wege- und Grünflächenpflege:** Gemeinschaftliche Wege- und Grünflächenvor den Privatgrundstücken bzw. die direkt an Privatgrundstücke grenzen, werden von den jeweiligen Hauseigentümern in Ordnung gehalten.

Für Grünflächen gilt der Grundsatz: „Wer eine Grünfläche pflegt, darf diese auch als Grünfläche nutzen“ / „**Wer eine Grünfläche nutzt, hat sie auch zu pflegen**“.

Zwei Bitten hätten wir noch:

- 1.) Falls Sie irgendwann unsere Siedlung doch wieder verlassen sollten, teilen Sie uns dies bitte mit. Wir würden dann gern Verbindung zum neuen Eigentümer aufnehmen, um auch ihn in der Siedlung willkommen zu heißen.
- 2.) Bitte überreichen Sie dem Erwerber - **und auch dem Notar des Kaufvertrages** - eine Kopie dieses Schreibens. Dann ist sichergestellt, dass auch die 5 Grundbücher der Gemeinschaftsgrundstücke von Seite 1 dieses Schreibens im Kaufvertrag korrekt erfasst werden (was viel Ärger von vornherein verhindern kann).

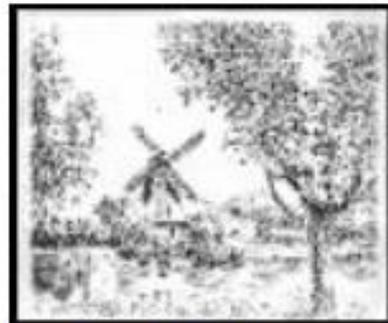
Weitere Fragen zur Siedlung Lampéstraße beantworten wir Ihnen gern auch persönlich. Die Kontakte des derzeitigen Vorstandes finden Sie unten beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Vereinsvorstand
Eigentümergeinschaft Lampéstraße e. V.

(Stand: 01 / 2024)



E-Mail: Vorstand@Lampestrasse.de

Postanschrift:

Eigentümergeinschaft Lampéstraße e. V.
c/o Olaf Stieper
Lampéstraße 18 k
D-22523 Hamburg-Eidelstedt

| | |
|--|--|
|  <p><u>1. Vorsitzender</u> Olaf Stieper Lampéstraße 18 K Telefon: (040) 570 99 14 mobil: 0173 6736330</p> |  <p><u>1. Stellvertreterin</u> Martina Hahn-Mitic Lampéstraße 15 A Telefon 040 – 227 66 36</p> |
|  <p><u>2. Stellvertreter</u> Sven Rehder Lampéstraße 16 K Mobil: 0173 639 16 80</p> |  <p><u>Kassenwartin</u> Wiebke Kolb Lampéstraße 17 F mobil: 0151 – 202 607 74</p> |
|  <p><u>Beisitzer</u> Lars Eresmann Lampéstraße 14 G Mobil: 0151 424 507 30</p> |  <p><u>Beisitzer</u> Alexander Joram Lampéstraße 12 M Mobil: 0151 275 726 34</p> |