



## Hans Berg

[www.hans-berg.info](http://www.hans-berg.info)

[www.priwall.net](http://www.priwall.net)

Waldweg 8

23570 Lübeck OT Priwall

Tel. +49 4502 3254

Fax +49 4502 777332

E-Mail: [hans.berg@t-netbox.de](mailto:hans.berg@t-netbox.de)

RA C. Wiedermann

Via Email [ra@kw-luebeck.de](mailto:ra@kw-luebeck.de)

14.07.2010

TEG Wochenendhaussiedlung Priwall (Denker) Rauchwarnmelder

Sehr geehrter Herr Wiedermann,

Ihr Schreiben v.14.7.2010 ist bei mir eingegangen.

Grundsätzlich: wem ich Zugang zu meinem Grundstück gewähren muss oder nicht entscheidet nicht die Eigentümergemeinschaft oder ein Verwalter!!! Ein Richter kann maximal etwas anordnen. Die Nichtigkeit der relevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (mit knapper Mehrheit gefasst) ist schon dadurch gegeben, dass ich dem Verwalter bereits vor der Versammlung schriftlich mitgeteilt hatte, dass in meinem Gebäude bereits Rauchwarnmelder montiert sind und ich nicht gedenke diese durch andere ersetzen zu lassen. Weiterhin berufe ich mich auf die TE III , Teil 1. Es gibt halt ein paar Differenzen zwischen einer herkömmlichen WEG zu unserer TEG was die Rechte betrifft.

Was den Brandschutz betrifft, so wurde dem baurechtlich Sorge getragen, wenn der Mindestabstand von 3,50 m unterschritten wurde; nämlich durch Brandmauern auf beiden Seiten. Im Übrigen waren das nicht die Gründe, warum keine Realteilung vorgenommen werden konnte. Da sind Sie falsch informiert.

Mehr in Erwiderung zu Ihren Ausführungen finden Sie auf der nachfolgenden Seite.

Ansonsten verweise ich darauf, dass ich 3 Rauchwarnmelder des lieben Friedens Willens dem Monteur abgenommen hätte, aber das wurde von ihm verweigert. Eine externe Wartung lehne ich grundsätzlich ab. Erwähnenswert wäre noch, dass mir der Monteur erzählte, dass er eigentlich von Beruf Kraftfahrer sei ... - Ich habe meinen Ing. in der Elektronik Branche gemacht. –

Ich werde also nichts gewähren und nicht zulassen!

Mit freundlichem Gruß



## Hans Berg

[www.hans-berg.info](http://www.hans-berg.info)  
[www.priwall.net](http://www.priwall.net)

Waldweg 8  
23570 Lübeck OT Priwall  
Tel. +49 4502 3254  
Fax +49 4502 777332  
E-Mail: [hans.berg@t-netbox.de](mailto:hans.berg@t-netbox.de)

## S 2

### Relevante Auszüge aus der TE:

Teilungserklärung III, 1 Sondernutzungsrechte:

a) Jeder Hauseigentümer erhält ein Sondernutzungsrecht zur ausschließlichen Nutzung der Grundstücksfläche, die in den beigefügten Sondernutzungsplänen (Anlage 7 und 8) mit der Nummer seines Wohnungs- bzw. Teileigentums in II dieser Teilungserklärung gekennzeichnet ist:

Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird dahin geregelt, dass der Sondernutzungsberechtigte **unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer** zur Benutzung und Verwaltung des Sondernutzungsrechtes befugt ist. Darüber hinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass jedem Hauseigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht zuzuordnen sind. ...

### Rauchwarnmelder, aktuelle Rechtsprechung.

Bei Eigentümergemeinschaften im herkömmlichen Sinne kann die Eigentümergemeinschaft die Installation beschließen. Aber die Wartung obliegt den jeweiligen Eigentümern. Sie können diese Aufgabe auch vergeben, aber das kann die Eigentümergemeinschaft nicht für alle beschließen. Da allerdings im besonderen Falle der TEG Priwall die Eigentümer gem. Teilungserklärung für ihre Grundstücke als Sondernutzungsberechtigte abweichende alleinige Verantwortung haben (Teil 3, 1 a), ist es absolut fragwürdig, ob hier die Eigentümergemeinschaft über die Installation verfügen kann mittels Mehrheitsbeschluss. Hier kann man weder die Urteile des AG Ahrensburg noch die des AG Rendsburg heran ziehen.

**Haftbar für die Rauchwarnmelder und deren Funktion ist jedoch zweifelsfrei nur der jeweilige Grundstückseigentümer, sowohl gegenüber dem Gesetzgeber wie auch eventuell dem Versicherer.**

### Darüber hinaus:

1. Bei uns wurde ein Beschluss, der von einer knappen Mehrheit getragen wurde durch Fehlinformation des Verwalters herbei geführt. Der Verwalter sollte zwar auf die gesetzliche Vorgabe hinweisen aber er steht nicht in Verantwortung für die Nichtdurchführung, wenn er nicht beauftragt wurde den Einbau zu organisieren. Und dann auch nur bedingt und nicht durch Mehrheitsbeschluss.
2. Der Richter irrt, wenn er abstreitet, dass Rauchwarnmelder nicht ausschließlich der eigenen Sicherheit dienen. Da hat er die DIN 14676 nicht richtig verstanden. Das unterscheidet vielleicht Techniker von Juristen ... Ein Gutachten würde das bestätigen.
3. Ich habe der Fa. Denker versichert, dass in meinem Gebäude entsprechend den Landesgesetzlichen Vorgaben und entsprechend der DIN bereits seit langem eingebaut wurden. Und dies habe ich auch schriftlich bereits vor der Abstimmung 2008 mitgeteilt.



## Hans Berg

[www.hans-berg.info](http://www.hans-berg.info)

[www.priwall.net](http://www.priwall.net)

Waldweg 8

23570 Lübeck OT Priwall

Tel. +49 4502 3254

Fax +49 4502 777332

E-Mail: [hans.berg@t-netbox.de](mailto:hans.berg@t-netbox.de)