

DR. KÜCHENMEISTER & WIEDERMANN

RECHTSANWÄLTE

RECHTSANWÄLTE DR. KÜCHENMEISTER & WIEDERMANN · ESCHENBURGSTRASSE 31 · 23568 LÜBECK

Herrn
Hans Berg
Waldweg 8

23570 Lübeck

DR. CHRISTOPH KÜCHENMEISTER
CHRISTIAN WIEDERMANN

ESCHENBURGSTRASSE 31
23568 LÜBECK

TELEFON 0451/38866 0
TELEFAX 0451/38866-55
ra@kw-luebeck.de

10/00319 W/Th

13.07.2010

WEG/TEG Priwall J. Berg III -Einbau von Rauchwarnmeldern-

Sehr geehrter Herr Berg,

hierdurch zeigen wir Ihnen an, dass uns die TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde, diese vertreten durch die Verwalterin, die Wohnungsunternehmen DENKER GmbH, Roekstraße 49 a, 23568 Lübeck, erneut mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Auf der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.03.2009 beschloss unsere Mandantin unter TOP 7 den Kauf von Rauchmeldern auf Kalkulationsbasis von durchschnittlich 3 Rauchmeldern pro Haus für die gesamte TEG zum Preis von insgesamt ca. 30.000,00 €. Gleichzeitig wurde ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage zur Instandhaltungsrücklage von 10.000,00 € gefasst. Daneben wurde mehrheitlich auch ein Beschluss über den Abschluss eines Wartungsvertrages für die Rauchmelder gefasst. Wir verweisen insoweit auf das Ihnen bekannte Protokoll über die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung vom 28.03.2009.

Sie verweigerten den beauftragten Monteuren den Zutritt zu Ihrer Einheit und untersagten den Einbau der Rauchwarnmelder. Ihre Weigerung, die Rauchwarnmelder in Ihre Einheit einbauen zu lassen, ist rechtswidrig. Sie sind vielmehr verpflichtet, den Monteuren Zutritt zu Ihrer Einheit zu gewähren und den Einbau der Rauchwarnmelder zu dulden.

Der unter TOP 7 gefasste Beschluss ist bestandskräftig. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat gegen ihre Mitglieder einen Anspruch auf Durchsetzung der bestandskräftigen Beschlüsse. Hierzu gehört auch, dass die Wohnungseigentümer die hierzu notwendigen Maßnahmen zu dulden haben. Sie sind deshalb

verpflichtet, den Monteuren den Zutritt zu Ihrer Einheit zu gewähren und den Einbau der Rauchwarnmelder zuzulassen. Sie können gegenüber diesem Anspruch unserer Mandantin nicht einwenden, dass der Beschluss aus der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung vom 29.03.2009 nicht bindend ist. Einwende gegen Rechtmäßigkeit des Beschlusses hätten Sie in einem Anfechtungsverfahren erheben müssen. Dies taten Sie nicht. Sie können sich auch nicht darauf berufen, dass der Beschluss nichtig ist. Nichtigkeitsvoraussetzungen sind nicht gegeben. Vielmehr verweisen wir auf die einheitliche Rechtsprechung, wonach es sich bei der Pflicht aus § 52 Abs. 7 LBauO um eine gemeinschaftliche Verwaltungsaufgabe der Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Sinne des § 21 WEG handelt, über deren Umsetzung Sie gem. § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen darf. Diese Rechtsprechung ist auch auf die Teileigentümergeinschaft „Wochenendhaussiedlung Priwall“ übertragbar. Zu Recht wies die Verwalterin darauf hin, dass eine Realteilung der Parzellen insbesondere deswegen nicht erforderlich ist, weil in vielen Fällen die Brandschutzabstände zwischen den einzelnen Wochenendhäusern nicht ausreichend sind, so dass die Gefahr eines Brandüberschlages besteht. Damit entspricht die Interessenlage im Rahmen der „Wochenendhaussiedlung Priwall“ derjenigen bei einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin haben wir Sie deshalb aufzufordern, den beauftragten Monteuren Zutritt zu Ihrem Objekt zu gewähren und den Einbau der Rauchwarnmelder zu dulden. Wir haben Sie aufzufordern, uns gegenüber umgehend, spätestens bis zum

27.07.2010,

zu erklären, dass Sie den beauftragten Monteuren den Zutritt zu Ihrer Wohnung nach einer entsprechenden Terminsabstimmung mit ausreichender Vorlaufzeit gewähren und den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden werden.

Sollte uns innerhalb der gesetzten Frist eine entsprechende Erklärung nicht zugehen, werden wir unserer Mandantin empfehlen, die berechtigten Duldungsansprüche gerichtlich geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt