



4425244

Sachbearbeiterin:  
Frau Dieckmann  
Durchwahl: 58 98 - 54

Die

09.03.2011

**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde  
Einladung zur ordentlichen Versammlung**

hiermit laden wir Sie fristgemäß zur ordentlichen Versammlung der Teileigentümer-  
gemeinschaft „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde am

**Samstag, 26. März 2011 um 10.00 Uhr**

ein.

Wir bitten Sie zu beachten, dass die diesjährige Eigentümerversammlung wieder

**im Pommern-Zentrum,  
Europaweg 3 in 23570 Lübeck-Travemünde**

stattfinden wird.

Anliegend fügen wir eine Anwesenheitserklärung bei, die Sie bitte ausgefüllt und un-  
terschrieben bei der Versammlungsleitung abgeben wollen. Darunter finden Sie eine  
Vollmacht mit der Sie sich, falls Sie selbst nicht an der Versammlung teilnehmen  
können, durch eine Person Ihrer Wahl vertreten lassen können



Ferner fügen wir Ihnen den Gesamtwirtschaftsplan 2011 sowie Ihren Einzelwirtschaftsplan 2011 zur gefälligen Kenntnisnahme bei.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Rauchmelderwartung durch die Firma Techem an den nachfolgend genannten Terminen geplant ist. Wir hoffen, dass Ihnen diese zusagen und bitten um entsprechende Berücksichtigung in Ihrer persönlichen Terminplanung.


Seeweg 1-148	26.04.2011	in der Zeit von	8:00 Uhr	bis	20:00 Uhr
Sanddornweg 1 – 86 a	26.04.2011	in der Zeit von	11:00 Uhr	bis	20:00 Uhr
Waldweg 1 – 103	27.04.2011	in der Zeit von	8:00 Uhr	bis	20:00 Uhr
Muschelweg 1 – 42	27.04.2011	in der Zeit von	11:00 Uhr	bis	20:00 Uhr
Mecklenburger Landstraße 99 – 103	27.04.2011	in der Zeit von	12:00 Uhr	bis	20:00 Uhr

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich telefonisch sowie auf der in Kürze stattfindenden Eigentümerversammlung gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsunternehmen  
Denker GmbH

/ Anlagen

  
ppa. Matz

  
ppa. Maczynski



**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde  
Ordentliche Eigentümerversammlung am 26.03.2011 um 10.00 Uhr  
im Pommern-Zentrum, Europaweg 3 in 23570 Lübeck-Travemünde**

**Tagesordnung**

1. Begrüßung der Eigentümer durch die Verwalterin,  
Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Bericht der Verwalterin
  - u. a. Information über den Stand der Rechtsstreite der WEG gegen die Miteigentümer Berg, Bergmann, Curth und Koltowitz wegen des Verstoßes gegen die Parkordnung in der TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“
3. Bericht des Verwaltungsbeirates
4. a) Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2010  
b) Genehmigung der Einzelabrechnungen 2010
5. Entlastung der Verwalterin
6. a) Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2011  
b) Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2011
7. Instandhaltungsmaßnahmen 2011
8. Beschlussfassung darüber, dass die TEG die Geltendmachung von Abwehr- und Unterlassungsansprüchen bei Verstößen gegen das bestehende Parkverbot gem. Ziff. III. 2. c) der Teilungserklärung an sich zu ziehen und zur Gemeinschaftsangelegenheit zu machen. Sie beauftragt die Verwalterin, für die TEG bei entsprechenden Verstößen die Abwehr- und Unterlassungsansprüche gegen die störenden einzelnen Eigentümer außergerichtlich und ggf. gerichtlich geltend zu machen.  
Die Verwalterin ist dabei auch berechtigt, Rechtsanwälte zur Durchsetzung der Ansprüche der TEG zu beauftragen.
9. Anträge von Teileigentümern
  - a) Frau Kohl (Parzelle Seeweg 1)
    - (1) **Beschlussfassung** über „die Neuwahl des Beirates“  
(vgl. Sie hierzu das anliegende Schreiben vom 06.02.2011, Anlage 1)
    - (2) **Beschlussfassung** über „die Beauftragung der Verwalterin einen Schaukasten auf dem Parkplatz Wellenschlag zur ausschließlichen Ver-

wendung für die TEG einzurichten.

Alle aktuellen und wesentlichen Mitteilungen und Hinweise (Einladung Eigentümerversammlung, Hinweise auf Sperrmüll oder ähnliche Termine) können dann dort von der Verwaltung veröffentlicht werden.“

Kosten ca. € 1.500,00, die der Instandhaltungsrücklage entnommen werden

- (3) **Beschlussfassung** darüber, „dass Ziff. III. 8 der Teilungserklärung wie folgt zu ergänzen ist:

Der Verwaltungsbeirat ist jährlich auf der ordentlichen Wohnungs- und Teileigentümerversammlung neu zu wählen. Von den Sitzungen des Beirates sind Protokolle zu fertigen, die den Wohnungseigentümern auf Verlangen zugänglich zu machen sind.“

b) Herr Berg (Parzelle Waldweg 8)

- (1) **Beschlussfassung** darüber, dass „Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nur dann Rechtswirksamkeit haben, wenn sie das Gemeinschaftseigentum unter Ausschluss des Sondernutzungsrechts in Bezug auf Ihre Parzelle (Sondereigentum, Grundstück) betreffen (entsprechend dem Textauszug aus der Teilungserklärung).“

(vgl. Sie hierzu das anliegende Schreiben vom 16.02.2011, Anlage 2)

- (2) **Beschlussfassung** darüber, „dass Ziff. III. 6, 2. Abs. der Teilungserklärung wie folgt zu ändern ist:

Die Teileigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn zumindest 50 % der Teileigentümer anwesend oder durch schriftlich erteilte Vollmacht vertreten sind.“

*Hinweis der Verwalterin: Die Voraussetzung für eine Änderung der Teilungserklärung gemäß Ziff. 3 Nr. 6 der Teilungserklärung vom 16.05.2003, Urkundenrolle 350/2003, Notar Rolf Prehn, Lübeck ist wie folgt geregelt:*

Ziff. 3 Nr. 6 Abs. 3

*Die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer entscheidet mit einfacher Mehrheit der Stimmen der Erschienenen oder vertretenen Wohnungs- und Teileigentümer über eine Änderung der*



*Wohnungs- oder Teileigentümer zulässig. Eine Änderung des einem Wohnungs- oder Teileigentümer zugeordneten Sondernutzungsrechtes bedarf dessen Zustimmung.*

- (3) **Beschlussfassung** darüber, „dass bei Wahlen und Abstimmungen auf Teileigentümergebungen grundsätzlich offen abzustimmen ist, wenn nicht mindestens 3 Teileigentümer eine geheime oder namentliche Abstimmung verlangen.

Für einen der beiden letztgenannten Fälle sind Stimmkarten bereitzuhalten. Diese sind von mindestens drei Wahlhelfern, die von der Versammlung zu diesem Zweck bestimmt werden, einzusammeln und auszuzählen. Sie fertigen über die Auszählung ein Protokoll an, das sie zu unterzeichnen haben und das mit den Stimmzetteln bis zur nächsten Versammlung aufzubewahren ist.

Das von den Wahlhelfern ermittelte Ergebnis ist vom Versammlungsleiter auf der Versammlung bekanntzugeben.“

Hinweis der Verwalterin: Die Voraussetzung für eine Änderung der Teilungserklärung gemäß Ziff. 3 Nr. 6 der Teilungserklärung vom 16.05.2003, Urkundenrolle 350/2003, Notar Rolf Prehn, Lübeck ist wie folgt geregelt:

Ziff. 3 Nr. 6 Abs. 3

*Die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer entscheidet mit einfacher Mehrheit der Stimmen der Erschienenen oder vertretenen Wohnungs- und Teileigentümer über eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, wenn technische Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten eine Änderung angebracht erscheinen lassen und wenn sich Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als nicht oder nur schwer durchführbar erwiesen haben und einzelne Wohnungs- und Teileigentümer durch die Änderung der Gemeinschaftsordnung gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.*

Ziff. 3 Nr. 6 Abs. 4:

*In allen anderen Fällen ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung mit einer Mehrheit von 3/4 der Stimmen der Erschienenen bzw. vertretenen Wohnungs- oder Teileigentümer zulässig. Eine Änderung des einem Wohnungs- oder Teileigentümer zugeordneten Sondernutzungsrechtes bedarf dessen Zustimmung.*

- c) Frau Jenson (Parzelle Sanddornweg 16)

**Beschlussfassung** darüber, „dass Klagen gegen einzelne Teileigentümer eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses der Teileigentümer in jedem Einzelfall bedürfen. Dies darf grundsätzlich nicht auf die Verwaltung oder den Beirat zwischen den jeweiligen Teileigentümer Versammlungen delegiert werden.“

d) Herr Koltrowitz (Parzelle Waldweg 1 c)

Parken auf eigenem Grundstück (nach Ziffer III. 2 c) der Teilungserklärung

**Beschlussfassung** darüber, „dass unter bestimmten Voraussetzungen durch den Verwalter das Abstellen auf der eigenen Parzelle genehmigt werden kann:

1. Wenn dies baulich möglich ist.
2. Dieses keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft bedeutet.
3. Die Entfernung zu dem zugewiesenen Stellplatz, Wiek oder Wellenschlag nicht zumutbar erscheint (z. B. mehr als 200m) oder es sich um einen hier genehmigten Gewerbebetrieb handelt.“

e) Karin Groth (Waldweg 2 a II), Heiko Behrens (Muschelweg 32 a), Rosemarie Pentzin (Muschelweg 3), Heino Tölle (Sanddornweg 31) und Klaus-Dieter Henseleit (Sanddornweg 1)

(vgl. Sie hierzu das anliegende Schreiben vom 23.02.2011, Anlage 3)

**Beschlussfassung** darüber, „dass die von Ziff. III. 2 c) der Teilungserklärung vorgesehene Ausnahmegenehmigung künftig vom Verwalter nach folgenden Kriterien zu erteilen ist:

1.) Lassen die baulichen Gegebenheiten auf der Parzelle des betreffenden Wohnungs- und Teileigentümers das Abstellen auf eben dieser Parzelle zu, soll ihm die Ausnahmegenehmigung nach Ziff. III 2 c) der TE mit der Auflage, seinen Pkw auf seiner Parzelle abzustellen, erteilt werden, wenn er durch ärztliches Attest nachweist, dass er aus Altersgründen (etwa Gebrechlichkeit) oder aus gesundheitlichen Gründen, insbesondere bei Vorliegen einer Gehbehinderung oder einer Herz-Kreislauf-Erkrankung gehindert ist, die Entfernung bis zu dem ihm zugewiesenen Stellplatz auf den Gemeinschaftsflächen zu bewältigen.

2.) Lassen die baulichen Gegebenheiten auf der jeweiligen Parzelle das Abstellen eines Pkw auf ihr nicht zu, soll ihm die Ausnahmegenehmigung zum Abstellen des Pkw auf Wegeflächen erteilt werden, wenn er einen amtlichen Schwerbehindertenausweis mit Sichtvermerk „G“ vorlegt. Die Ausnahmegenehmigung ist in diesem Falle unter der Auflage zu erteilen, dass eine Behinderung Dritter bei der Benutzung der Wegeflächen nicht zu befürchten ist und insbesondere Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr und Krankenwagen) sowie Versorgungsfahrzeuge ungehindert passieren können.

---

**Von:** Marianne Kohl [marianne.kohl@arcor.de]  
**Gesendet:** Sonntag, 6. Februar 2011 12:33  
**An:** Wohnungsunternehmen Denker GmbH  
**Betreff:** TEG Priwall

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die demnächst anstehende TEG-Versammlung bitte ich als Tagesordnungspunkt die Neuwahl des Beirates aufzunehmen.

Zur Wahl schlage ich vor:

*Herrn Hans Berg, Jahrgang 1942, wohnhaft Waldweg 8, 23570 Lübeck-Priwall. Seit 1959 auf dem Priwall, bekannt u. a. als Webmaster der Internet Domäne [www.priwall.net](http://www.priwall.net) . Vor dem Ruhestand selbständig als Finanzkaufmann; abgeschlossenes Studium, ebenfalls als Ing. der Nachrichtentechnik (FH Lübeck).*

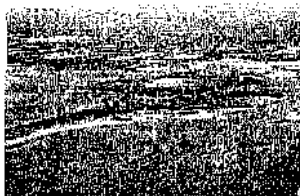
Ich bitte um entsprechende Veranlassung und Bestätigung.

Sollte der Antrag möglicherweise der erforderlichen Formalie widersprechen (z. B. fehlende Originalunterschrift), so lassen Sie mich das bitte wissen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Marianne Kohl, Seeweg 1, 23570 Lübeck, Tel./Fax 04502 302676

**Hans Berg**[www.hans-berg.info](http://www.hans-berg.info)[www.oriwall.net](http://www.oriwall.net)

Waldweg 8

23570 Lübeck OT Priwall

Tel. +49 4502 3254

Fax +49 4502 777332

E-Mail: [mail@hans-berg.info](mailto:mail@hans-berg.info)

16.02.2011

Fa. Denker

Via Email

**Tagesordnungspunkt für die Eigentümerversammlung 2011****Gemeinschaftsbeschlüsse**

**Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft haben nur dann Rechtswirksamkeit, wenn sie das Gemeinschaftseigentum unter Ausschluss des Sondernutzungsrechts in Bezug auf Ihre Parzelle (Sondereigentum, Grundstück) betreffen (entsprechend dem Textauszug der Teilungserklärung).**

Textauszug Teilungserklärung:

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

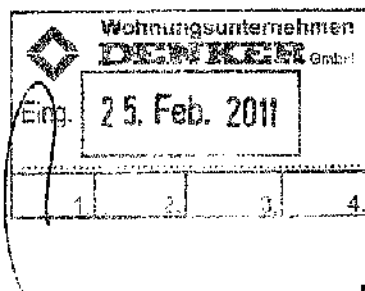
*Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird dahin geregelt, dass der Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Sondernutzungsrechtes befugt ist. Darüber hinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass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

**Begründung:**

Sinn dieses Antrages ist es zu verhindern, dass z.B. Verträge die direkt das Sondernutzungsrecht - eigenes Haus und Grundstück - betreffen durch Mehrheitsbeschluss abgeschlossen werden. Hier wird an Installationsaufträge, Wartungsverträge oder Ähnliches gedacht. Solche Verträge sollten nur im Einverständnis ALLER Teileigentümer möglich sein.

Karin Groth, Bei den Tannen 22, 23569 Lübeck Helko Behrens, Muschelweg 32a, 23570 Lübeck  
 Rosemarie Pentzin, Dornestraße 18b, 23558 Lübeck Heino Tölle, Sanddornweg 31, 23570 Lübeck  
 Klaus-Dieter Henseleit, Bei den Tannen 4, 23569 Lübeck

Wohnungsunternehmen Denker GmbH  
 Roeckstraße 49a  
 23503 Lübeck



Datum: 23.02.2011

#### Betr.: TEG Priwall

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Mitglieder der TEG, stellen hiermit den Antrag, dass zur nächsten TEG-Versammlung Nachstehendes als Tagesordnungspunkt zwecks Abstimmung aufgenommen werden soll.

#### **Park-Ausnahmegenehmigung nach Ziffer III.2 c) der Teilungserklärung:**

Die von Ziffer III.2 c) der Teilungserklärung vorgesehene Ausnahmegenehmigung ist künftig vom Verwalter nach folgenden Kriterien zu erteilen:

1.) Lassen die baulichen Gegebenheiten auf der Parzelle des betreffenden Wohnungs- und Teileigentümers das Abstellen auf eben dieser Parzelle zu, soll ihm die Ausnahmegenehmigung nach Ziffer III.2 c) der TE mit der Auflage, seinen Pkw auf seiner Parzelle abzustellen, erteilt werden, wenn er durch ärztliches Attest nachweist, dass er aus Altersgründen (etwa Gebrechlichkeit) oder aus gesundheitlichen Gründen, insbesondere bei Vorliegen einer Gehbehinderung oder einer Herz-Kreislauf-Erkrankung gehindert ist, die Entfernung bis zu dem ihm zugewiesenen Stellplatz auf den Gemeinschaftsflächen zu bewältigen.

2.) Lassen die baulichen Gegebenheiten auf der jeweiligen Parzelle das Abstellen eines Pkw auf ihr nicht zu, soll ihm die Ausnahmegenehmigung zum Abstellen des Pkw auf Wegeflächen erteilt werden, wenn er einen amtlichen Schwerbehindertenausweis mit Sichtvermerk „G“ vorlegt. Die Ausnahmegenehmigung ist in diesem Falle unter der Auflage zu erteilen, dass eine Behinderung Dritter bei der Benutzung der Wegeflächen nicht zu befürchten ist und insbesondere Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr und Krankenwagen) sowie Versorgungsfahrzeuge ungehindert passieren können.

3.) Unter den gleichen Bedingungen wie unter Ziffer 2) Satz 2 ist das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen von Handwerksbetrieben zu dulden, die mit Aufträgen von Wohnungs- und Teileigentümern befasst sind, während der Dauer ihrer Einsätze.

#### **4.) Begründung zu diesem Antrag:**

Es gibt 440 Teileigentums-Grundstücke, wovon noch rd. 30 im Besitz der HL sind. Ca. 40 Häuser werden ganzjährig bewohnt.

Die Interessen und Bedürfnisse der Eigentümer sind unterschiedlich. Die einen verbringen lediglich die Wochenenden in ihrem Haus, die anderen kommen nur in den Ferien, um ihr Haus zu nutzen und wiederum andere verlegen hierher im Sommer ihren Lebensmittelpunkt oder aber sogar ganzjährig.

Von der Altersstruktur her sind die Eigentümer überwiegend älter als 50 Jahre.

Wenn man nun die Nutzungsvorstellungen der Eigentümer betrachtet, so sehen die nur Wochenendnutzer oder nur Ferienzeitnutzer keine Notwendigkeit, einen PKW auf dem eigenen Grundstück abzustellen. Aus verständlichen Gründen sehen das die Bewohner, die hier über längere Zeiträume leben oder auch Festbewohner anders. Für sie ist ein kurzfristig erreichbares Fahrzeug wichtig und das aus mehreren Gründen.

Teilweise ist der Stellplatz Wiek oder Wellenschlag bis über 1000 m vom eigenen Grundstück entfernt. Oftmals handelt es sich um Senioren, die gesundheitliche Probleme haben. Weiterhin stehen die Fahrzeuge auf den Stellplätzen nicht unbedingt sicher – insbesondere außerhalb der Saison –, wie diverse Vandalismus- und Diebstahlfälle gezeigt haben. Auch jüngere Eigentümer sollten bedenken, dass sie mal Senioren werden und dann vielleicht mehr hier sein wollen.

Erfahrungswerte haben gezeigt, dass Eigentümer, die hier wohnen und ihre Fahrzeuge auf ihren Parzellen abgestellt haben, in der Regel 3-mal in der Woche ihr Fahrzeug bewegen (Arztbesuche, größere Besorgungen). Das kann also kaum störend sein. Abgesehen mal davon, dass das Holen und Zurückbringen des Fahrzeugs jeweils vom Stellplatz mehr Verkehrsbewegung bedeuten würde.

Nicht vergessen sollte man die Eigentümer, die mehrere Fahrzeuge besitzen und in der Saison Probleme haben, das 2. Fahrzeug irgendwo abstellen zu können. Hinzu kommt das Parkproblem für unsere Angehörigen, Besucher und Gäste, die weder in der Mecklenburger Landstraße oder sonst wo auf dem Priwall ein Fahrzeug abstellen können, zumindest in den Sommermonaten. Hinzu kommt, dass auf den Parkplätzen Wiek oder Wellenschlag das Querparken nicht gestattet ist und hier die Verwaltung gnadenlos abschleppen lässt, auch, wenn keine Behinderung durch das ggfs. abgestellte Fahrzeug besteht.

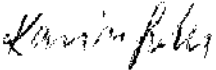
**Grundsätzlich: keiner von uns wünscht sich zugeparkte Wege in der Siedlung!**

Was spricht also dagegen, die Liste der Ausnahmen (derzeit 28) zu erweitern, wenn das die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke zulässt? (Wenn man die 28 „Glücklichen“ anschaut, so fahren Einige durch die Siedlung zu ihrem Grundstück und nicht direkt von der Mecklenburger Landstraße aus ...)

Die derzeitige Handhabung mit Klagen gegen einzelne Teileigentümer, die ihr Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück abgestellt haben, ablehnende Haltung gegen Anträge auf Parken wegen Behinderung

Bitte bestätigen Sie den Erhalt unseres Antrages und dass dieser als TOP unzensiert, also unverändert bei der TEG-Versammlung berücksichtigt wird.

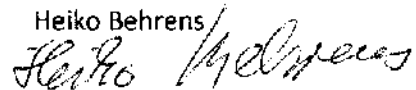
Karin Groth



Klaus-Dieter Henseleit



Heiko Behrens



R. Pentzin

Rosemarie Pentzin



Heino Tölle