

**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde
Ordentliche Eigentümerversammlung am 27. März 2010 um 10.00 Uhr
in der Sporthalle der Berufsbildungsstätte Travemünde, Wiekstraße 5
in 23570 Lübeck-Travemünde**

Tagesordnung

1. Begrüßung der Eigentümer durch die Verwalterin,
Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Bericht der Verwalterin
3. Bericht des Verwaltungsbeirates
4. a) Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2009
b) Genehmigung der Einzelabrechnungen 2009
5. Entlastung der Verwalterin
6. **Beschlussfassung** über die Anpassung des Verwalterentgeltes gemäß § 7 des Verwaltervertrages ab 01.01.2010
7. a) Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2010
b) Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2010
8. Anträge der Miteigentümer Eheleute Henseleit und des Miteigentümers Herrn Groth (*Vgl. Sie hierzu das anliegende Schreiben des Rechtsanwaltes Herrn Willand, als Vertreter der Antragsteller.*
Wir haben Ihnen in Anlage, zum besseren Verständnis, die entsprechenden Passagen aus der geltenden Teilungserklärung sowie die derzeit geltende Grundstücksordnung beigefügt)
 - a) **Beschlussfassung** darüber, dass Ziff. III 1 a) der Gemeinschaftsordnung um folgenden Satz 5 ergänzt wird:
Allen Wohnungseigentümern wird darüber hinaus das Recht eingeräumt, auf dem erworbenen Sondernutzungsrecht (Parzelle) einen Pkw-Stellplatz oder einen Carport einzurichten, sofern die Örtlichkeit und öffentlich-rechtliche Bestimmungen (insbesondere bau- und brandschutzrechtliche Vorschriften) eine solche Nutzung zulassen.
 - b) **Beschlussfassung** darüber, dass Ziff. III 2 b) der Gemeinschaftsordnung wie folgt neu gefasst wird:
Das Befahren der Wegeflächen in der Wochenendhaussiedlung ist jedem Hauseigentümer nur zum Zwecke des Be- und Entladens gestattet; die Höchstgeschwindigkeit darf 10 km/h nicht überschreiten. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in der gesamten Wochenendhaussiedlung außerhalb der zugeordneten bzw. nach Nr. 1 a) zulässigen Pkw-Stellplätze ist unzulässig, es sei denn, der Verwalter hat in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Behinderung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

- c) **Beschlussfassung** darüber, dass Ziff. 4 der Grundstücksordnung wie folgt neu gefasst wird:

Es ist von jedem Eigentümer nur der Stellplatz zu nutzen, der ihm von der Hansestadt Lübeck auf den Stellflächen „Wellenschlag“ und „Auf der Wiek“ zugewiesen worden ist oder der sich auf seiner Parzelle befindet.

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.

9. Instandhaltungsmaßnahmen 2010

- Fortsetzung der Wegesanierung:

Beschlussfassung über die Befestigung des Verbindungsweges zwischen dem Seeweg und dem Waldweg im Bereich der Grundstücke Seeweg 86 und 88 bis Waldweg 64 und 66, des Seeweges im Bereich der Grundstücke Seeweg 84 bis Seeweg 88 und des Waldweges im Bereich der Grundstücke Waldweg 62 bis Waldweg 66 a durch Verlegen von Rechteckpflaster, Farbe grau sowie Herrichtung von Sickerstreifen aus Ostseegeröll/Schotter im Bereich des Stichweges entlang der Grundstücke Seeweg 88 und Waldweg 49 b und 53 a sowie vor den Grundstücken Seeweg 79 und 81.

Kosten ca. € 40.000,00, die der Instandhaltungsrücklage entnommen werden

10. Antrag des Planungsbüros Falk GbR auf

Beschlussfassung über die Genehmigung die seinerzeit unter Planung und Bauleitung des Planungsbüros Falk GbR erstellten Stellplatzflächen im Internet unter www.planungsbuero-falk.de zu veröffentlichen, wobei vorgesehen ist, neben einer größeren Anzahl von Fotos auch den Bauherren, den Bauzeitraum, die Objektgröße, die Leistungsphasen nach HOAI und eine allgemeine Beschreibung der Baumaßnahme anzugeben.

11. Verschiedenes

Lübeck, 04.03.2010/ev/Die

Antrag zur Eigentümerversammlung 2010 - Arbeitskreis Pro-Stellplatz

Antragsteller:

1. Hedwig und Klaus-Dieter Henseleit, Bei den Tannen 4, 23569 Lübeck
2. Wolfgang Groth, Bei den Tannen 22, 23569 Lübeck

Es wird beantragt, die Versammlung möge beschließen:

1.

Ziff. III 1 a) der Gemeinschaftsordnung wird um folgenden Satz 5 ergänzt:

„Allen Wohnungseigentümern wird darüber hinaus das Recht eingeräumt, auf dem erworbenen Sondernutzungsrecht (Parzelle) einen Pkw-Stellplatz oder einen Carport einzurichten, sofern die Örtlichkeit und öffentlich-rechtliche Bestimmungen (insbesondere bau- und brandschutzrechtliche Vorschriften) eine solche Nutzung zulassen.“

2.

Ziff. III 2 b) der Gemeinschaftsordnung wird wie folgt neu gefasst:

„b) Das Befahren der Wegeflächen in der Wochenendhaussiedlung ist jedem Hauseigentümer nur zum Zwecke des Be- und Entladens gestattet; die Höchstgeschwindigkeit darf 10 km/h nicht überschreiten. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in der gesamten Wochenendhaussiedlung außerhalb der zugeordneten bzw. nach Nr. 1 a) zulässigen PKW-Stellplätze ist unzulässig, es sei denn, der Verwalter hat in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Behinderung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.“

3.

Ziff. 4 der Grundstücksordnung wird wie folgt neu gefasst:

„Es ist von jedem Eigentümer nur der Stellplatz zu nutzen, der ihm von der Hansestadt Lübeck auf den Stellflächen „Wellenschlag“ und „Auf der Wiek“ zugewiesen worden ist oder der sich auf seiner Parzelle befindet.“

B e g r ü n d u n g:

Mit den vorgenannten Änderungen ist eine Entspannung der jetzigen Situation hinsichtlich der Verkehrsberuhigung und des Parkens beabsichtigt. Es liegt nicht in unserem Sinne, das Befahren der Siedlung zu steigern, sondern das Gegenteil soll erreicht werden. Das geschieht u. a. dadurch, dass das Zurückfahren zu den Parkplätzen Wellenschlag und Wiek nach dem Be- und Entladen entfallen würde. Nebeneffekt wären Lärmschutz sowie weniger Staubentwicklung auf den unbefestigten Wegen.

Der Begriff des „Sondernutzungsrechtes“ in der Gemeinschaftsordnung bezieht sich auf die Parzellen der einzelnen Eigentümer.

Zum Thema „Eigenes Grundstück“, wie auch „Abstellen von Fahrzeugen auf den Grundstücken“ existieren unterschiedliche Auffassungen.

Was das Sondereigentum betrifft, so wird im Kaufvertrag auf die Teilungserklärung hingewiesen. Dieses wird in 1 klar definiert: ... dass der Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Sondernutzungsrechtes befugt ist.“

Was die Nutzung dort ggf. einschränkt, findet man in 1 (Nutzung und Nutzungsbeschränkung). In 2 c) heißt es „... Das Abstellen von KFZ in der gesamten Wochenendhaussiedlung außerhalb der zugeordneten PKW-Stellplätze ist unzulässig, es sei denn, der Verwalter hat in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Behinderung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.“

Die Auflistung der „zugeordneten PKW-Stellplätze“ enthält eine Aufzählung von Grundstücken, die an der Mecklenburger Landstraße gelegen sind, regelt aber nicht deren Zufahrt. Diese führt teilweise durch die Siedlung. Bezüglich einer sogenannten Begründung dieser Einschränkungen des Befahrens der Siedlung (Lärmschutz, Verkehrsbelästigung usw.) wird diese damit ad absurdum gestellt. Weiterhin stellt sich die Frage, warum nicht den Eigentümern ein PKW-Stellplatz zugeordnet werden kann, deren Parzelle dies von der Lage und dem Schnitt unter brand- und bauschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulassen würde.

Es wäre möglich, dass die Verwaltung Eigentümern eine sogenannte Ausnahmegenehmigung erteilt, denn eine Behinderung erscheint nicht rechtlich bindend zu sein. Es müsste die Liste ergänzt werden oder aber die „Gemeinschaftsordnung“ entsprechend modifiziert werden.

Weiterhin könnte durch die Abstellmöglichkeit von KFZ auf den Parzellen eine Abhilfe des leidigen Parkproblems von Angehörigen, Besuchern und Gästen gelöst werden, denn die Stellplätze Wellenschlag und Wiek stünden dann ggf. denen zur Verfügung. Eine denkbare Lösung wäre hier eine Verwaltung dieser dann freien Plätze.

Anlage zum Tagesordnungspunkt 8 der ordentlichen Eigentümerversammlung am 27.03.2010 der TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde

Auszug aus der geltenden Teilungserklärung vom 16.05.2003, Urkundenrolle 350/2003 des Notars Herrn Rolf Prehn, Lübeck

III

Besondere Vereinbarungen

1

Sondernutzungsrechte

- a) Jeder Hauseigentümer erhält ein Sondernutzungsrecht zur ausschließlichen Nutzung der Grundstücksfläche, die in den beigefügten Sondernutzungsplänen (Anlagen 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 Ausschuss 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. Folgenden Wohnungseigentümern wird darüber hinaus das Recht eingeräumt, auf dem erworbenen Sondernutzungsrecht einen Pkw-Stellplatz oder einen Carport einzurichten, sofern die Örtlichkeit oder öffentlich-rechtliche Bestimmungen eine solche Nutzen zulassen

2

Nutzung und Nutzungsbeschränkungen

- a) Jedwede gewerbliche Nutzung, auch eine gewerbliche Vermietung, ist untersagt.
- Vorstehende Beschränkung gilt nicht für die Teileigentumseinheiten Nr. 130 und 153, und für die Toilettenhäuser Nr. 183 und 294.
- b) Die der Wochenendhaussiedlung seewärts vorgelagerte Düne ist im Bereich der Sondernutzungsrechte pfleglich zu behandeln. Sie darf nicht beschädigt werden. Der Einbau von Türen oder Pforten zur Düne ist unzulässig.
- c) Das Befahren der Wegeflächen in der Wochenendhaussiedlung ist jedem Hauseigentümer nur zum Zwecke des Be- und Entladens gestattet, die Höchstgeschwindigkeit darf 20 km/h nicht überschreiten. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in der gesamten Wochenendhaussiedlung außerhalb der zugeordneten PKW-Stellplätze ist unzulässig, es sei denn, der Verwalter hat in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Behinderung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.



**Grundstücksordnung
für die „Wochenendhaussiedlung Priwall“
in Lübeck-Travemünde**

Eine Eigentümergemeinschaft ist auf Achtung und Akzeptanz notwendiger Regeln nachbarschaftlichen Zusammenlebens angewiesen, die durch nachstehende Grundstücksordnung vereinbart werden; diese beschränkt sich auf wesentliche Anforderungen in der Erwartung, daß Einzelfragen und Probleme durch gegenseitige Rücksichtnahme vermieden oder durch Gespräche zwischen den unmittelbar Beteiligten und Betroffenen einvernehmlich gelöst werden können.

1.
Die der „Wochenendhaussiedlung“ seewärts vorgelagerte Düne ist im Bereich der Sondernutzungsrechte pfleglich zu behandeln. Sie darf nicht beschädigt werden. Der Einbau von Türen oder Pforten zur Düne ist unzulässig.
2.
Das Befahren der Wegeflächen in der „Wochenendhaussiedlung“ ist jedem Hauseigentümer nur zum Zwecke des Be- und Entladens gestattet, hierbei darf die Schrittgeschwindigkeit von 10 km/h nicht überschritten werden.
3.
Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in der gesamten „Wochenendhaussiedlung“ außerhalb der zugeordneten PKW-Stellplätze ist unzulässig, es sei denn der Verwalter hat in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Behinderung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.
4.
Es ist von jedem Eigentümer nur der Stellplatz zu nutzen, der ihm von der Hansestadt Lübeck auf den Stellflächen „Wellenschlag“ und „Auf der Wiek“ zugewiesen worden ist.
5.
Die ortsüblichen Ruhezeiten, die in der Regel von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr gelten, sind in Ortssatzungen oder Lärmschutzverordnungen festgelegt und sollten möglichst eingehalten werden.
6.
Bautätigkeiten sollten tunlichst vermieden werden. Sollten sie dennoch erfolgen, dann sind diese außerhalb der Saison zu tätigen, um eine Nachbarbelästigung nach Möglichkeit auszuschließen. Auch sollte keine Lagerung von Baumaterialien in der Saison auf den gemeinschaftlichen Wegen stattfinden.
Mit Schwerlastverkehr verbundene Bautätigkeiten sind der Verwalterin vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.
7.
Anfallender Grünschnitt darf nur in die dafür vorgesehenen Container auf dem Parkplatz „Wellenschlag“ entsorgt werden, Glas und Papier in die am Parkplatz „Wellenschlag“ aufgestellten Sammelbehälter.
8.
Der Restmüll ist nur in vorgesehenen Gemeinschaftscontainer zu entsorgen.
9.
Das Verfüllen von Löchern bzw. Auswaschungen der gemeinschaftlichen Wege ist unzulässig.
10.
Jeder Eigentümer/Pächter ist verpflichtet die auf seinem Grundstück befindlichen Bäume, Hecken, Büsche, etc. so zu beschneiden, daß diese nicht in die Gemeinschaftswege ragen.

Wir wünschen einen angenehmen Aufenthalt in der „Wochenendhaussiedlung“ Priwall
in Lübeck-Travemünde.

Diese Grundstücksordnung gilt für Eigentümer und Nutzer.