



**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in 23570 Lübeck-Travemünde
Protokoll der 7. ordentlichen Eigentümerversammlung am 27.03.2010
in der Sporthalle der Berufsbildungsstätte Travemünde, Wiekstraße 5
in 23570 Lübeck-Travemünde**

Tagesordnungspunkt (TOP) 1 - Begrüßung

Herr Krohn, als Vertreter der Verwalterin, begrüßt die anwesenden Eigentümer um 10:50 Uhr und stellt fest, dass die Versammlung durch Einladung vom 04.03.2010 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind auf der Versammlung die Eigentümer von 297 der insgesamt 444 Miteigentumsanteile persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Herr Krohn weist aber darauf hin, dass gemäß § 6 der Teilungserklärung jede Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Teileigentümer beschlussfähig ist.

Die Verwalterin bittet ausdrücklich um Verständnis für den sehr späten Versammlungsbeginn. Dieser war dadurch begründet, dass zum einen Stimmkarten auszugeben waren, die eine schriftliche und ggf. namentliche Abstimmung ermöglichen sollten. Ferner war durch den Rechtsanwalt Herrn Willand (Antragstellervertreter zu TOP 8) mitgeteilt worden, dass dieser 54 Eigentümer vertreten werde, von denen ungefähr die Hälfte persönlich auf der Versammlung anwesend sind, so dass die Vollmachten dem Anwalt zu entziehen und den Eigentümern auszuhändigen waren, um Doppelabstimmungen zu vermeiden.

Von Seiten des Verwaltungsbeirates sind die Herren Klempin, Dietrich, Olschewski und Upts anwesend. Von der Verwalterin sind neben Herrn Krohn der technische Mitarbeiter Herr Dipl.-Ing. Evers sowie die für das Objekt zuständige Sachbearbeiterin Frau Dieckmann und Frau Rosin auf der Versammlung anwesend.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bedankt sich Herr Krohn bei dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates Herrn Klempin für die aktive Vermittlung der Räumlichkeiten für die heutige Versammlung sowie bei Herrn Kiesiel und seinen Helfern für die Herrichtung des Versammlungslokals und die Ausgabe von Getränken.

TOP 2 - Bericht der Verwalterin

Herr Krohn erläutert die Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2009. Den Hausgeldeinnahmen von insgesamt € 162.254,05 standen Ausgaben von € 140.862,85 gegenüber, so dass sich ein deutlicher Überschuss von € 21.391,20 ergeben hat.

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2009 auf € 54.291,32. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Installation der Rauchwarnmelder noch nicht erfolgt ist. Der Einbau ist in der Woche vor Pfingsten (20. Kalenderwoche) geplant. Hierfür fallen Kosten in Höhe von ca. € 25.000,00 an, die die Instandhaltungsrücklage belasten wird.

Die Aufwendungen aus der Rücklage in Höhe von € 6.229,10 sind in der Einzelkontenübersicht separat aufgeführt.

Wie auch in den Vorjahren bedankt sich Herr Krohn bei den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und insbesondere bei dem Vorsitzenden Herrn Klempin für die aktive Mitwirkung bei der Senkung der Kosten für die Grünmüllentsorgung sowie der Abstimmung der Abfuhrtermine.

TOP 3 - Bericht des Verwaltungsbeirates

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates Herr Klempin begrüßt seinerseits die Miteigentümer und berichtet über die auch im vergangenen Jahr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Verwalterin. Die Rechnungsprüfung ist durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates am 25.02.2010 im Hause der Verwalterin vorgenommen worden. Beanstandungen haben sich weder in sachlicher noch in rechnerischer Hinsicht ergeben, so dass der Verwaltungsbeirat die Genehmigung der Jahresabrechnung sowie die Entlastung der Verwalterin empfiehlt.

Hinsichtlich des Müllmanagements gilt der Dank von Herrn Klempin insbesondere auch Herrn Kiesiel, der maßgeblich zur Reduzierung dieser wichtigen Kostenposition beigetragen hat.

TOP 4 a) - Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2009

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

TOP 4 b) - Genehmigung der Einzelabrechnungen 2009

Von Seiten eines Teileigentümers wird gebeten, eine Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen für das Abrechnungsjahr 2009 nachzureichen. Die Verwalterin sagt die Überprüfung und Erledigung zu.

Der Beschlussantrag wird mit deutlicher Mehrheit bei 1 Gegenstimme angenommen.

TOP 5 - Entlastung der Verwalterin

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates Herr Klempin beantragt die Entlastung der Verwalterin.

gestiegen oder gefallen ist. Über die Neufestsetzung der Vergütung entscheidet die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss.

Seit dem 01.09.2003, das heißt, seit Übernahme der Verwaltung hat eine Entgelterhöhung nicht stattgefunden. Im Vergleich dazu sind Tarifierhöhungen in der Wohnungswirtschaft um insgesamt 7,71 % in dem vorgenannten Zeitraum aufgelaufen. Die Verwalterin bittet deshalb um Zustimmung zur Erhöhung des Verwalterentgelts um 7,71 % ab dem 01.01.2010, dies entspricht einer Anpassung des zu zahlenden Nettoentgelts pro Einheit von bisher € 6,38 auf € 6,87 zzgl. Mehrwertsteuer. Die Verwalterin hat die Anpassung des Verwalterentgelts in dem Wirtschaftsplan 2010 bereits berücksichtigt.

Der Beschlussantrag wird mit deutlicher Mehrheit bei 2 Gegenstimmen angenommen.

TOP 7 a) - Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2010

Mit den Einladungsunterlagen zur Versammlung hat die Verwalterin auch den Gesamtwirtschaftsplanentwurf 2010 an die Eigentümer übersandt. Es ist vorgesehen, das Gesamtausgabenvolumen mit € 158.150,00 unverändert zum Vorjahr zu belassen.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

TOP 7 b) - Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2010

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

TOP 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:

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.

Herr Krohn erläutert, dass sich zahlreiche Teileigentümer in der Initiative „Arbeitskreis Pro Parken“ zusammengefunden haben, die das Ziel verfolgen, das Parken insbesondere auf den Parzellen, soweit diese das zulassen, zu ermöglichen. Eine Vielzahl der Eigentümer wird durch Herrn Rechtsanwalt Willand vertreten, der heute auf der Versammlung anwesend ist.

Herr Willand nimmt Bezug auf die ausführliche Begründung der Antragsteller, die in Schriftform allen Eigentümern mit der Einladung übersandt worden ist. Er bittet um Verständnis, dass viele Eigentümer darauf angewiesen seien, ihre Parzellen mit dem Fahrzeug zu erreichen. Ferner weist er darauf hin, dass das öffentliche Recht bzw. Brandschutz- und Baurecht vom Beschluss unberührt bleiben würden.

Herr Krohn erläutert die Hinweise der Verwalterin, die in die Tagesordnung aufgenommen worden sind, die die Voraussetzungen für die begehrte Änderung der Teilungserklärung regeln. Die Verwalterin lässt es dabei ausdrücklich offen, ob eine positive Beschlussfassung über das Parken in der Siedlung auch im Sinne einer

baulichen Veränderung gewertet werden könne, da sich der Charakter der Wochenendhaussiedlung Priwall dadurch erheblich ändern könnte.

Die Verwalterin verliest die Schreiben der Miteigentümer Erhard Sander vom 26. März 2010 sowie Barbara Rocca vom 24.03.2010, die dem Protokoll beigelegt werden und auf deren Inhalt ergänzend verwiesen wird.

Auf der Versammlung wird darauf hingewiesen, dass über die Hälfte der Miteigentümer auf Ihren Parzellen gar keinen Platz für die Einrichtung eines Pkw-Stellplatzes haben. Der Miteigentümer Herr Berg weist darauf hin, dass alle Eigentümer mit zunehmendem Alter das Bedürfnis haben werden, ihr Grundstück direkt anzufahren und zu beparken. Auch äußert er in seiner Einschätzung, dass ein Parkverbot in das Sondereigentum des Grundstückseigentümers eingreifen würde. Die Grundstücksordnung könne das Sondereigentum nicht erfassen.

Andererseits wird auch darauf hingewiesen, dass mit Kauf der Parzelle jedem Eigentümer bekannt gewesen ist, dass ein Parken auf den Grundstücken nicht erlaubt sei. Zu diesem Zwecke seien extra die Parkplätze „Auf der Wiek“ und „Wellenschlag“ mit einem Kostenaufwand von über € 600.000,00 errichtet worden. Es wird auch befürchtet, dass ein Parken in der Siedlung das Verkehrsaufkommen erhöhen würde und die derzeit geschätzte Ruhe in der Siedlung nicht mehr gewährleistet sei. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan das Parken in der Siedlung generell nicht zulasse. Sowohl die Grundstücksordnung wie auch die Teilungserklärung würden sich an dem öffentlichen Recht orientieren.

Es wird angeregt, den im Sommer insbesondere für Besucher herrschenden Stellplatzmangel durch nachbarschaftliche Absprachen zu beheben.

Nach eingehender Erörterung des Beschlussthemas weist die Verwalterin darauf hin, dass auch angeregt worden ist, eine namentliche Abstimmung oder aber zumindest eine geheime Abstimmung mittels Stimmkarten durchzuführen. Als Antrag zur Tagesordnung wird deshalb zunächst darüber abgestimmt, die Beschlussfassung im Wege einer offenen Abstimmung durch Kartenzeichen durchzuführen. Der Beschlussantrag wird mit deutlicher Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 14 Gegenstimmen angenommen.

Sodann erfolgt die Beschlussfassung zu TOP 8 a) der Tagesordnung.

Der Beschlussantrag wird mit 116 Ja-Stimmen bei 171 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt.

Herr Krohn erläutert, dass der Beschlussantrag damit abgelehnt worden ist.

Auf die Mehrheitsvoraussetzungen zur Änderung der Teilungserklärung wäre es lediglich dann angekommen, wenn für den Beschlussantrag mehr als die Hälfte der Stimmen abgegeben worden wären.

Rechtsanwalt Willand meldet sich für die Antragsteller und erklärt, dass die Beschlussanträge zu TOP 8 b) und 8 c) zurückgezogen werden, da sie sich durch die negative Beschlussfassung zu TOP 8 a) erledigt haben.

Einer Abstimmung zu den vorgenannten Punkten bedarf es damit nicht.

TOP 9 - Instandhaltungsmaßnahmen 2010

a) 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

Herr Evers erläutert, dass die sukzessive Fortführung der Wegesanierung in Abstimmung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates vorgesehen ist. Bei dem Umfang der Sanierung ist insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass die Mittel in der Instandhaltungsrücklage für die Sanierung ausreichend sind.

Der Beschlussantrag wird mit deutlicher Mehrheit bei 4 Gegenstimmen angenommen.

- b) Aus der Versammlung wird vorgeschlagen, einen Kinderspielplatz in der Anlage zu errichten. Die Verwalterin wird in Abstimmung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates die Möglichkeiten prüfen und ggf. einen entsprechenden Beschlussantrag für die Eigentümerversammlung 2011 unterbreiten.

TOP 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 Bauherrn, den Bauzeitraum, die Objektgröße, die Leistungsphasen nach HOAI und eine allgemeine Beschreibung der Baumaßnahme anzugeben.

Die Verwalterin erläutert den Wunsch des Planungsbüros Falk, das Bauvorhaben der TEG auch auf seiner Internetpräsenz zu beschreiben. Dafür ist die Erlaubnis der TEG erforderlich.

Aus der Versammlung wird eingeworfen, dass im Zuge der Baumaßnahmen das Baltic Cable Kabel gefährdet worden sei, was der TEG nicht unerhebliche Anwaltskosten verursacht habe. Ein Miteigentümer spricht sich auch grundsätzlich gegen die Veröffentlichung von TEG Daten aus.

Es wird zunächst darüber abgestimmt, die Genehmigung auflagenfrei zu erteilen.

Der Beschlussantrag wird mit deutlicher Mehrheit bei 14 Ja-Stimmen abgelehnt.

Sodann wird vorgeschlagen, dem Planungsbüro Falk die Erlaubnis unter der Auflage zu erteilen, dass die der TEG entstandenen Rechtsanwaltskosten in Hinblick auf die

Auseinandersetzung mit Baltic Cable erstattet werden. Die Verwalterin weist darauf hin, dass es sich ungefähr um € 4.000,00 handelt.

Der so modifizierte Beschlussantrag wird mit 136 Ja-Stimmen bei 24 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

Die Verwalterin wird dem Planungsbüro Falk das Beschlussergebnis mitteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unter diesen Umständen von einer Veröffentlichung im Rahmen der Internetpräsenz abgesehen werden wird.

TOP 11 - Verschiedenes

- a) Hinsichtlich der Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasserleitungen weist die Verwalterin darauf hin, dass diese bis 2015 zu erfolgen hat. Sie empfiehlt jedoch, derzeit noch abzuwarten, da noch erhebliche Diskussion um die gesetzliche Regelung geführt wird.
- b) Auf Nachfrage aus der Versammlung weist die Verwalterin darauf hin, dass im Bereich der Stellplätze „Auf der Wiek“ Grünmüllcontainer aus Platzgründen nicht aufgestellt werden können.
- c) Die Spermüllabfuhr findet am Dienstag, dem 06. April 2010 statt.
- d) Herr Klempin weist darauf hin, dass größere Baumaßnahmen an der Mecklenburger Landstraße durch die Hansestadt Lübeck vorgesehen sind.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Die Versammlung endet um 12:30 Uhr. Herr Krohn bedankt sich für die Teilnahme und den angenehmen Gesprächsverlauf.

Lübeck, 07.04.2010/kro/Die
Prot. 4.425

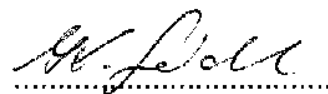
Verwaltungsbeirat:


Ulrich Klempin

Versammlungsleiter:


Peter Krohn

Eigentümer:


.....