



4425244

Sachbearbeiterin:
Frau Dieckmann
Durchwahl: 58 98 - 54

425/Prot.vers.

13.04.2011

**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in Lübeck-Travemünde
Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung am 26.03.2011**

in Anlage übersenden wir Ihnen eine Fotokopie des Protokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung am 26.03.2011 sowie das Schreiben der Hansestadt Lübeck vom 07. März 2011 zur gefälligen Kenntnisnahme.

Zudem erhalten Sie die Steuerbescheinigung der HSH Nordbank für das Jahr 2010.

In Bezug auf die Rauchmelderwartung durch die Firma **Techem** möchten wir Ihnen für eine eventuelle nicht vermeidbare Terminänderung die Rufnummer des **Herrn Wendtorff** mitteilen: **0177/14 13 485**. Dieser wird dann mit Ihnen einen neuen Termin abstimmen.

Ferner fügen wir Ihnen einen aktuellen Kontoauszug bei, aus dem Sie die ins Soll gestellten Hausgelder für die Monate Januar bis April 2011, das Abrechnungsergebnis der Einzelabrechnung 2010 sowie die Nachberechnung des beschlossenen Wirtschaftsplanes 2011 (rückwirkend ab Januar 2011) entnehmen können.

Eine sich eventuell ergebende Nachzahlung wollen Sie bitte bis zum **21.04.2011** auf das **Konto der TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ Nr.: 7053008104 bei der HSH Nordbank (BLZ: 210 500 00)** vornehmen.

Bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung werden wir Nachzahlungs- und Guthabenbeträge von Ihrem Konto abbuchen bzw. auf das uns bekannte Konto erstatten.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

/ Anlage

Wohnungsunternehmen

Denker GmbH

Frau Dieckmann
i. A. Dieckmann



**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in 23570 Lübeck-Travemünde
Protokoll der 8. ordentlichen Eigentümerversammlung am 26.03.2011
im Pommern-Zentrum, Europaweg 3 in 23570 Lübeck-Travemünde**

Tagesordnungspunkt (TOP) 1 - Begrüßung

Herr Krohn, als Vertreter der Verwalterin, begrüßt die anwesenden Eigentümer um 10:07 Uhr und stellt fest, dass die Versammlung durch Einladung vom 09.03.2011 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind auf der Versammlung die Eigentümer von 286 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.

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

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Die Verwalterin hat höchst vorsorglich vorgefertigte Stimmzettel für eventuell erforderliche schriftliche und geheime Abstimmungen vorbereitet. Die Versammlungsleitung hofft jedoch, dass die Versammlungsbeschlüsse per Akklamation herbeigeführt werden können, da dies deutlich unkomplizierter und weniger zeitaufwendig ist.

Von dem Miteigentümer Herrn Bergmann wird zur Geschäftsordnung beantragt, den TOP 8 erst im Anschluss an die Behandlung des TOP 9 abstimmen zu lassen. Je nach Entscheidung unter TOP 9 könne es sein, dass eine Abstimmung zu TOP 8 entfielen.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass TOP 8 von den die TEG vertretenden Rechtsanwälten Dr. Küchenmeister und Wiedermann für die Tagesordnung vorgeschlagen wurde, um formelle Klarheit über die Aktivlegitimation der TEG im Rechtsstreit der TEG gegen die Miteigentümer Berg, Bergmann, Curth und Koltowitz wegen des Verstoßes gegen die Parkordnung in der Wochenendhaussiedlung Priwall zu erzielen.

Sodann wird über den Antrag von Herrn Bergmann, TOP 8 im Anschluss an TOP 9 der Tagesordnung zu behandeln, abgestimmt.

Der Antrag wird mit 109 Ja-Stimmen bei 142 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt.

Weitere Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.



TOP 2 - Bericht der Verwalterin

Herr Krohn erläutert die Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2010. Den Hausgeldeinnahmen von insgesamt € 162.827,20 standen Ausgaben von € 145.401,38 gegenüber, so dass sich ein deutlicher Überschuss von € 17.425,82 ergeben hat.

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2010 auf € 60.545,04. Die Aufwendungen aus der Rücklage in Höhe von € 20.943,17 sind in der Einzelkontenübersicht separat aufgelistet.

Hinsichtlich der Jahresabrechnung weist die Verwalterin darauf hin, dass aufgrund einer im Jahr 2010 veröffentlichten Entscheidung des Bundesgerichtshofes die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage getrennt von den sonstigen Kosten der TEG aufzuführen sind. Dies führt zu Änderungen der Darstellung sowohl bei den Gesamtabrechnungen wie auch bei den Einzelabrechnungen. Die Verwalterin bittet insoweit um Verständnis für die zwingend vorgeschriebenen Änderungen und hofft, dass die Transparenz der Abrechnung dadurch besser wird.

Als 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“ erläutert Herr Krohn, dass das Amtsgericht Lübeck Bedenken hinsichtlich der Aktivlegitimation der Verwalterin geäußert hatte. Sodann ist ein Miteigentümer dem Verfahren auf Seiten der TEG beigetreten, um eine Sachentscheidung zu erwirken.

Der Wohnungseigentumsrichter Dr. Brauner in Lübeck hat den Beitritt nicht für sachdienlich erachtet und das Verfahren der TEG zur Entscheidung abgetrennt. Die abweisende Entscheidung, die sich darauf stützt, dass die TEG nicht aktivlegitimiert sei, ist der Verwalterin vor kurzem zugestellt worden. Eine Entscheidung in dem noch anhängigen Verfahren des Miteigentümers gegen die o. g. Beklagten steht vor dem Amtsgericht Lübeck noch aus.

Die Rechtsanwälte Dr. Küchenmeister und Wiedermann haben empfohlen, den unter TOP 8 vorgeschlagenen Beschlussantrag zur Abstimmung zu stellen, um die Frage der Aktivlegitimation zu Gunsten der TEG zu klären. Ferner ist vorgesehen, die Entscheidung des Amtsgerichts dem Landgericht Itzehoe als zuständiger Berufungsinstanz zur Überprüfung zuzuleiten.

Abschließend bedankt sich Herr Krohn bei den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Daneben bittet er um Verständnis, dass der Verwalterin in Bezug auf das Parken klare öffentlich rechtliche Bestimmungen und Weisungen der TEG vorliegen, die die bisherigen und stets mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates abgestimmten Handlungsweisen rechtfertigen und erfordern.



TOP 3 - Bericht des Verwaltungsbeirates

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates Herr Klempin begrüßt seinerseits die Versammlungsteilnehmer und berichtet über die auch im vergangenen Jahr wieder gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Verwalterin. Er weist darauf hin, dass bei gutem Zusammenwirken der Eigentümer noch weitere Einsparungen im Bereich der Müllgebühren möglich sein sollten. In Hinblick auf die Parksituation verweist er auf die bestehende Rechtslage und bittet um Verständnis, dass insoweit auch dem Verwaltungsbeirat ebenso wie der Verwalterin die Hände gebunden sind.

Im Anschluss berichtet Herr Olschewski über die Prüfung der Abrechnungsunterlagen im Hause der Verwalterin. 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. In Hinblick auf das Parken in der Siedlung erinnert Herr Olschewski an die klare Regelung in der Teilungserklärung, in den jeweiligen Kaufverträgen der Teileigentümer sowie an die Beschlüsse der Gemeinschaft, die von der Verwalterin lediglich umzusetzen sind. Er empfiehlt insoweit einen sachlicheren Umgang mit der allgemein bekannten Thematik.

TOP 4 a) - Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2010

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

TOP 4 b) - Genehmigung der Einzelabrechnungen 2010

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

TOP 5 - Entlastung der Verwalterin

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates Herr Klempin stellt den Antrag auf Entlastung der Verwalterin hinsichtlich ihrer Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2010.

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

TOP 6 a) - Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2011

Mit der Einladung zur Versammlung hat die Verwalterin auch den Gesamtwirtschaftsplanentwurf 2011 an die Eigentümer übersandt. Es ist vorgesehen, das Gesamtausgabenvolumen mit € 134.150,00 unverändert zum Vorjahr zu belassen. Ebenso sind, wie auch im Vorjahr, € 25.000,00 als Zuführung zur Rücklage vorgesehen. Die getrennte Ausweisung beider Beträge resultiert aus der bereits unter TOP 2 angesprochenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Darstellung der Abrechnung sowie der Wirtschaftspläne.

Der Beschlussantrag auf Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2011 wird mit deutlicher Mehrheit bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.



TOP 6 b) - Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2011

Der Beschlussantrag wird ebenfalls mit deutlicher Mehrheit bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

TOP 7 - Instandhaltungsmaßnahmen 2011

Herr Evers erläutert, dass die im vergangenen Jahr beschlossenen Pflasterarbeiten an den Wegen am 29.03.2011 beginnen werden. Die Firma Asphalt Mischwerk, die in dieser Angelegenheit bereits mehrfach tätig gewesen ist, hatte vorher keine Kapazitäten zur Durchführung der Arbeiten frei.

Hinzu kommt, dass vermehrt Anträge auf Gasanschlüsse in der Wochenendhaus-siedlung Priwall gestellt werden. Diese gehen bei den Stadtwerken Lübeck ein und werden von Herrn Stäbler bearbeitet. Die Verwalterin zeichnet die Anträge gegen, ist jedoch bemüht, auch eine Koordination der Arbeiten in Bezug auf die ebenfalls durchzuführenden Pflasterarbeiten zu erreichen. Es soll nach Möglichkeit vermieden werden, dass gerade gepflasterte Bereiche zum Zwecke der Verlegung von Gasleitungen wieder aufzugraben sind.

Von daher bittet die Verwalterin all diejenigen Eigentümer, die beabsichtigen, kurz- oder mittelfristig Gasleitungen legen zu lassen, diese bereits jetzt bei der Hansestadt Lübeck zu beantragen und dies ebenfalls der Verwalterin mitzuteilen. Nur so kann eine sinnvolle Planung ohne vermeidbare Mehrkosten erreicht werden.

Bezüglich der vereinzelt beanstandeten schlechten Entwässerung der Wege erinnert Herr Evers an das Gutachten von Herrn Prof. Mentlein, dass die Verwalterin für die TEG vor einigen Jahren eingeholt hat. Die dort dargestellte Entwässerungsmöglichkeit durch entsprechende Sielleitungen hätte nur mit ganz erheblichem finanziellen Aufwand realisiert werden können und war damals von der TEG nicht gewollt. Es wird nun anlässlich der Pflasterarbeiten versucht, die Entwässerung der Teilstücke nach den örtlichen Gegebenheiten so gut wie möglich durchzuführen. Auch wird der Hausmeister Herr Kiesiel mit Material ausgestattet, um bei besonderen Schäden sofortige Abhilfe zu leisten.

TOP 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.

Herr Krohn nimmt Bezug auf seine Ausführungen unter TOP 2 der Tagesordnung und empfiehlt die Beschlussfassung, die dazu dient, die Frage der Aktivlegitimation



der TEG bei der Geltendmachung von Abwehr- und Unterlassungsansprüchen wegen Parkverstöße eindeutig zu klären. Die TEG zieht diese Rechte somit an sich. Ebenfalls ist sie berechtigt, Rechtsanwälte zur Durchsetzung der Ansprüche der TEG zu beauftragen.

Die Thematik wird eingehend erörtert. Im Anschluss wird der Beschlussantrag mit 171 Ja-Stimmen bei 101 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

Die Verwalterin wird die Kanzlei Dr. Küchenmeister und Wiedermann über den Beschluss unterrichten und bitten, das Beschlussergebnis in das Berufungsverfahren einzubringen.

TOP 9 - Anträge von Teileigentümern

a) Frau Kohl (Parzelle Seeweg 1)

(1) Beschlussfassung über „die Neuwahl des Beirates“

Es wird auf das Schreiben vom 06.02.2011 verwiesen, dass allen Teileigentümern mit den Einladungsunterlagen zur Versammlung zugegangen ist. Frau Kohl ist auf der Versammlung selbst anwesend.

Nach kurzer Erörterung und einer kurzen Stellungnahme der Beiratsmitglieder wird über den Antrag abgestimmt. Der Beschlussantrag wird mit 101 Ja-Stimmen bei 164 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt.

Die Verwalterin sieht in der Ablehnung der Neubestellung eines Beirates gleichzeitig die Bestätigung des bereits amtierenden Beirates, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

Aus der Versammlung wird vorgeschlagen, zu dem bestehenden Verwaltungsbeirat das Mitglied Herrn Hans Berg, wie von Frau Kohl beantragt, hinzuzuwählen. Seitens der amtierenden Beiratsmitglieder bestehen hiergegen keinerlei Bedenken, so dass beantragt wird, Herrn Berg, der ebenfalls auf der Versammlung anwesend und den Miteigentümern bekannt ist, in den Beirat zu wählen.

In der Abstimmung wird Herr Berg mit deutlicher Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 61 Gegenstimmen in den Beirat gewählt.

Herr Krohn gratuliert Herrn Berg zur Wahl und wünscht sich mit dem neuen Verwaltungsbeirat bestehend aus dem Vorsitzenden Herrn Klempin sowie den Beiratsmitgliedern Herrn Dietrich, Herrn Olschewski, Herrn Upts und Herrn Berg eine angenehme und effektive Zusammenarbeit im Interesse der Gemeinschaft.



- (2) **Beschlussfassung** über „die Beauftragung der Verwalterin einen Schaukasten auf dem Parkplatz Wellenschlag zur ausschließlichen Verwendung 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

Herr Evers erläutert den eingeholten Kostenvoranschlag, der bei der Ausführungsart gerechtfertigt erscheint. Aus der Versammlung wird vorgebracht, dass bereits zahlreiche Schaukästen des Vereins in der Anlage bestehen, die unentgeltlich mitgenutzt werden können.

Nach weiterer Diskussion wird der Beschlussantrag mit ganz deutlicher Mehrheit der Versammlungsteilnehmer abgelehnt. Eine Auszählung der Stimmen unterbleibt wegen der augenfälligen Mehrheitslage.

- (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.“

In Anbetracht der Tatsache, dass Herr Berg in den Beirat hinein gewählt worden ist, zieht Frau Kohl ihren Antrag zurück. Einer Abstimmung bedarf es nicht.

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).“

Herr Berg erläutert seinen Antrag. Er weist insbesondere darauf hin, dass das Sondereigentum von Beschlüssen der Gemeinschaft nicht betroffen werden soll. Die Verwalterin erläutert, dass bei bestimmten Beschlussfassungen automatisch das Sondernutzungsrecht betroffen wird. Dies war z. B. bei den von der Gemeinschaft eingebauten Rauchwarnmeldern der Fall. Gleiches gilt bei Wohneigentum z. B. bei den Heizkostenverteilern. Ansonsten sind die Versammlungskompetenzen gesetzlich klar geregelt, so dass es der beantragten Einschränkung nicht bedarf.

Der Beschlussantrag wird mit 73 Ja-Stimmen durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer abgelehnt.



(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 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.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass für den Fall der Annahme des Beschlussantrages eine große Gefahr besteht, dass Versammlungen mangels Teilnahme nicht beschlussfähig sind. In diesem Falle müsste zu einer weiteren Versammlung eingeladen werden. Ebenfalls wäre empfehlenswert, zu regeln, ob zur zweiten Versammlung bereits mit der Einladung zur ersten Versammlung eingeladen werden könnte. Auch sollte festgelegt werden, ob auch die zweite Versammlung der von Herrn Berg beantragten Mehrheit bedarf.

Nach kurzer Diskussion zieht Herr Berg seinen Antrag zurück. Einer Abstimmung bedarf es nicht.

(3) **Beschlussfassung** darüber, „dass bei Wahlen und Abstimmungen auf Teileigentümerversammlungen 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.*

Die Verwalterin äußert ihre Befürchtung, dass die beantragte Regelung dazu
führen könnte, dass jegliche Abstimmungen durch die Forderung nach geheimer
Abstimmung mit erheblichem formalen Aufwand durchzuführen wären. Herr
Dietrich geht davon aus, dass eine solche Änderung der Teilungserklärung nur
durch $\frac{3}{4}$ aller Miteigentümer beschlossen werden könnte und zudem einer
notariellen Beurkundung bedürfte.

Die Vor- und Nachteile der beantragten Regelung werden diskutiert.
Der Beschlussantrag wird mit 47 Ja-Stimmen durch die deutliche Mehrheit der
Versammlungsteilnehmer mehrheitlich abgelehnt.

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.“

Es wird darauf hingewiesen, dass damit praktisch die Handlungsfähigkeit der
Verwalterin außer Kraft gesetzt werden würde. Jegliche Maßnahmen müssten um bis



zu einem Jahr verschoben werden, um die Beschlussfassung auf der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung über ein Vorgehen herbeizuführen.

Die Verwalterin erläutert, dass Klageverfahren erst nach intensivem Schriftwechsel überhaupt in Erwägung gezogen werden und diese immer mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates abgestimmt werden. Frau Jenson hebt hervor, dass sie grundsätzlich dagegen ist, dass Erholungssuchende in der Siedlung verklagt werden. Seitens des Verwaltungsbeirates wird darauf hingewiesen, dass die Klage lediglich das letzte Mittel darstellt, um die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung sicherzustellen.

Nach weiterer Diskussion wird über den Beschlussantrag abgestimmt. Der Beschlussantrag wird mit 70 Ja-Stimmen durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer mehrheitlich abgelehnt.

d) Herr Koltowitz (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.“

Die Verwalterin weist darauf hin, dass die beantragte Beschlussfassung nicht in der Kompetenz der Eigentümerversammlung liegen dürfte. Herr Krohn verliest dazu ein Schreiben der Hansestadt Lübeck vom 07.03.2011. Dort führt der Mitarbeiter des Bauordnungsamtes aus, dass es ausgeschlossen ist, neue Parkmöglichkeiten auf den Teilgrundstücken zu schaffen.

Grundlage für eine Ausnahme wäre der amtliche Nachweis einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (Merkman „aG“) die Zulässigkeit eines dann möglichen Stellplatzes wäre zeitlich auf die Dauer einer solchen Behinderung begrenzt.

Das Schreiben der Hansestadt Lübeck vom 07.03.2011 wird allen Teileigentümern als Anlage zum Protokoll übersandt werden.

Der auf der Versammlung anwesende Rechtsanwalt Krause aus Travemünde, der 21 Vollmachten von Teileigentümern hält, erläutert, dass es nicht um den Bau von Carports, sondern um das Abstellen von Fahrzeugen in der Siedlung geht. Die Verwalterin verweist auf den Bau der Großparkplätze „Auf der Wiek“ und „Wellenschlag“, die mit erheblichem Kostenaufwand zum Abstellen der Fahrzeuge geschaffen worden sind, wie dies auch in den Kaufverträgen vereinbart worden war. Ziff. 4 des B-Plans für das Gebiet der Wochenendhaussiedlung Priwall stellt fest,



dass Stellplätze und Garagen im Plangebiet unzulässig und außerhalb des Plangebiets nachzuweisen sind.

Nach weiterer Erörterung wird der Beschlussantrag mit 82 Ja-Stimmen durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer abgelehnt.

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)

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.

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.“



TOP 10 - Verschiedenes

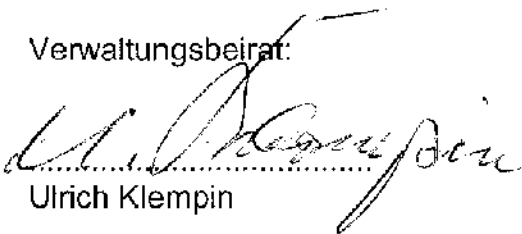
- a) Es wird darauf hingewiesen, dass die Bautätigkeit während der Feriensaison nicht gestattet ist. Die Miteigentümer werden dringend gebeten, diese Regelung in der Grundstücksordnung auch einzuhalten.
- b) Die Verwalterin wird gebeten, von Abschleppungsmaßnahmen dann abzusehen, wenn sich als solche erkennbare Handwerkerfahrzeuge in der Siedlung befinden und im Einzelfall handwerkliche Arbeiten auf den Parzellen errichtet werden. Die Verwalterin wird dies selbstverständlich berücksichtigen und weist darauf hin, dass auch bisher Fahrzeuge von in der Siedlung tätigen Handwerkern nicht abgeschleppt worden sind.
- c) Die Frage, ob in der Wochenendhaussiedlung Priwall ein Hauptwohnsitz angemeldet werden könne, ist von der zuständigen Behörde der Hansestadt Lübeck zu entscheiden. Die exakten Regelungen sind der Verwalterin hierzu nicht bekannt.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

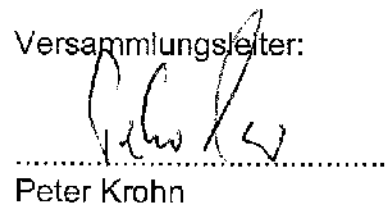
Die Versammlung endet um 12:15 Uhr. Herr Krohn bedankt sich für die Teilnahme und den angenehmen Gesprächsverlauf.

Lübeck, 01.04.2011/kro/Die
Prot. 4.425

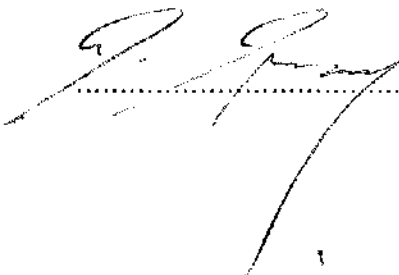
Verwaltungsbeirat:


Ulrich Klempin

Versammlungsleiter:


Peter Krohn

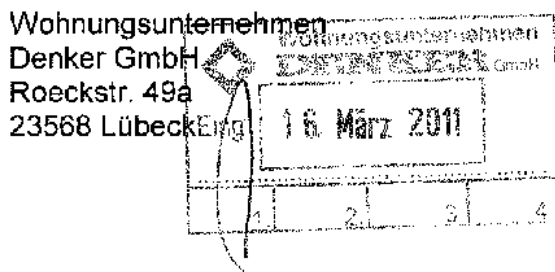
Eigentümer:





Hansestadt Lübeck - Bereich 5.631 -23539 Lübeck

Der Bürgermeister



Bereich: **Bauordnung**
Gebäude: **Mühlendamm 22**
Auskunft: **Herr Lindenberg**
Zimmer: **110**
Telefon: (0451) **122 632210**
Telefax: (0451) **122 6306**
eMail: **hans-juergen.lindenberg@luebeck.de**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: **28.02.2011**
Mein Zeichen: **5.631 Lau/Will**
Datum: **07.03.2011**

Wochenendhaussiedlung Priwall Ihr Schreiben vom 28.02.2011

Sehr geehrte Frau Dieckmann,

bezüglich Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass bei dem derzeit gültigen Bebauungsplan es ausgeschlossen ist, neue Parkmöglichkeiten auf den Teilgrundstücken zu schaffen.

Unter Punkt 5.3 - Stellplatznachweis runder Verkehr - der Erläuterung zum Bebauungsplan, werden Ausnahmen begründet, die ohne Belastung des Gebietes direkt von der Mecklenburger Landstraße angefahren werden können sowie temporäre Ausnahmen im Falle von Personenbehinderungen.

Grundlage für letztere Ausnahme wäre der amtliche Nachweis einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (Merkmal „aG“). Die Zulässigkeit eines dann möglichen Stellplatzes wäre zeitlich auf die Dauer einer solchen Behinderung begrenzt.

Der Ordnungshalber weisen wir in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hin, dass es sich bei diesem Wochenendhausgebiet um reine Ferienhäuser handelt, und eine ganzjährige Nutzung unzulässig ist. - Diesen Hinweis haben wir aus dem beigefügten Antrag der Miteigentümer entnommen. -

Wir möchten Sie bitten, Ihre Miteigentümer vorsorglich bei der nächsten Versammlung darauf hinzuweisen.

In der Hoffnung Ihnen mit diesen Auskünften geholfen zu haben verbleibe ich

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Joachim Lauenroth

Telefonzentrale: (0451) 122-0
Verkehrsmittel.
Unsere Sprechzeiten:
montags und dienstags 8.00 bis 14.00 Uhr
donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr
freitags 8.00 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Internet: www.luebeck.de

Konten der Stadtkasse:
Volksbank BLZ 230 901 42 Kto.-Nr. 5008336

Scheck: nur an Stadtkasse Lübeck 23539 Lübeck

Bitte benutzen Sie öffentliche

Busanbindung:
Buslinie(n): 2; 4; 6; 7; 8; 9; 16; 19; 32
Haltestelle(n): Fegefeuer