



[← zurück zur Eigentümerseite](#)

**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in 23570 Lübeck-Travemünde  
Protokoll der 4. ordentlichen Eigentümerversammlung am 10.03.2007  
im Pommern-Zentrum, Europaweg 3 in 23570 Lübeck-Travemünde**

**Tagesordnungspunkt (TOP) 1 - Begrüßung**

Herr Krohn, als Vertreter der Verwalterin, begrüßt die anwesenden Eigentümer um 10:12 Uhr und stellt fest, dass die Versammlung durch Einladung vom 15.02.2007 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind auf der Versammlung 235 der insgesamt 444 Miteigentumsanteile persönlich oder durch Vollmacht vertreten. Herr Krohn weist aber darauf hin, dass gemäß § 6 der Teilungserklärung jede Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungs- und 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 Herr Dipl.-Ing. Evers sowie die für das Objekt zuständige Sachbearbeiterin Frau Rosin auf der Versammlung anwesend.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

**TOP 2 - Bericht der Verwalterin**

a) Allgemeines

Herr Krohn erläutert die Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2006. Den Hausgeldeinnahmen von insgesamt €165.527,66 standen Ausgaben von €148.910,64 gegenüber, so dass sich ein Überschuss von €16.617,02 ergeben hat.

In der Instandhaltungsrücklage stehen per 31.12.2006 €69.574,14 zur Verfügung. Das Abwicklungskonto für die Rücklage Stellplatzherrichtung ist ausgeglichen und aufgelöst worden.

Ergänzend weist die Verwalterin darauf hin, dass gemäß § 35 a Einkommensteuergesetz unter bestimmten Umständen die Möglichkeit besteht, den Lohnkostenanteil für Aufwendungen, die haushaltsnahe Dienstleistungen betreffen, steuerlich geltend zu machen. Die Verwalterin hat dem dadurch Rechnung getragen, dass bei den relevanten Positionen in der Jahresabrechnung die Lohnkostenanteile getrennt von den korrespondierenden Materialkostenanteilen ausgewiesen wurden. Gleiches gilt für die Aufwendungen aus der Rücklage, die in der Einzelkontenübersicht separat nach Lohn- und Materialanteil getrennt ausgewiesen sind.

b) Ungültigerklärung des Beschluss zur Videoüberwachung der Schrankenanlage

(vgl. anliegendes Urteil des Amtsgerichts Lübeck, AZ: 2 II 19/06)

Die Verwalterin informiert unter Bezugnahme auf das allen Eigentümern übersandte Urteil des Amtsgerichts Lübeck darüber, dass der im vergangenen Jahr gefasste Beschluss über die Installation einer Videoüberwachungsanlage für den Schutz der Schrankenanlage, insbesondere aus Datenschutzerwägungen aufgehoben worden ist. In der Verhandlung hat das Gericht allerdings auch deutlich gemacht, dass es die wirtschaftlichen Erwägungen der Versammlung nachvollziehen könne, da ohne die Installation der Videoüberwachung mit erheblichen Reparaturkosten in Bezug auf die Schrankenanlage gerechnet werden müsse.

In Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wurde ein Rechtsmittel gegen den Beschluss des Amtsgerichts nicht eingelegt, so dass dieser rechtskräftig geworden ist.

Eine Überwachung der Schrankenanlage durch Mitarbeiter des Lübecker Wachdienstes hat zwar zu einer Festnahme einer Person im Zusammenhang mit der Beschädigung einer Schranke geführt. Eine klare Identifizierung war jedoch nicht gewährleistet, da die Person vor ihrer Festnahme geflüchtet war und sich außerhalb der Sichtweite der Wachdienstmitarbeiter befand. Die Staatsanwaltschaft hat das Sachbeschädigungsverfahren eingestellt. Die Geltendmachung zivilrechtlicher Schadensersatzansprüche erschien nicht aussichtsreich.

c) Information zur Wegeinstandsetzung (Mängelbeseitigung)

Herr Evers erklärt die immer noch unbefriedigende Situation hinsichtlich der Wege-instandsetzung. Eine Abnahme ist noch nicht erfolgt. Die festzustellenden Mängel resultieren zum einen daraus, dass die Arbeiten bei ungünstiger Witterung durchgeführt wurden. Das Material ist dabei ausgewaschen worden. Ebenfalls wurde eine falsche Körnung verwandt, die die erwünschte Festigkeit nicht erreicht. Ein Grundproblem liegt jedoch darin, dass die Wege nicht mehr wie früher nach links und rechts entwässern können, da sich die meisten Wochenendhauseigentümer gegen das

Wasser der Wege durch entsprechende Kantensteine abgesichert haben. Hinzu kommt, dass eine stärkere Belastung der Wege durch Mehrverkehr aber auch im Zuge der zahlreichen Bautätigkeiten eingesetzten Schwerlastverkehr zu verzeichnen ist, was ebenfalls zu neuen Schäden führt.

Die endgültige Mängelbeseitigung ist für das Frühjahr 2007 in Aussicht gestellt worden. Die dann erfolgende Abnahme wird in enger Abstimmung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates durchgeführt werden.

### **TOP 3 - Bericht des Verwaltungsbeirates**

#### a) über die Prüfung der Verwaltungsabrechnung 2006

Herr Olschewski berichtet über die von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates im Hause der Verwalterin durchgeführte Prüfung des Belegwesens. Sämtliche Buchführungsunterlagen und Rechnungsbelege lagen in geordneter Form vor. Beanstandungen haben sich weder in sachlicher noch in rechnerischer Hinsicht ergeben, so dass der Verwaltungsbeirat die Genehmigung der Jahresabrechnung und die Entlastung der Verwalterin empfiehlt.

#### b) über allgemeine Angelegenheiten

Herr Klempin berichtet über die angenehme und offene Zusammenarbeit mit der Verwalterin. Der Informationsfluss wird von ihm als sehr gut bezeichnet. Die Beiratsmitglieder sind stets über alle wesentlichen Dinge informiert und werden in die Entscheidungsfindung mit eingebunden. Bezüglich Verhandlungen mit den Entsorgungsbetrieben über preisgünstigere Varianten der Müllentsorgung weist Herr Klempin darauf hin, dass auch der Priwallverein, deren Vorsitzender er ist, mit einbezogen wurde. Die Entwicklung der Müllabfuhrgebühren hat Herr Klempin in einer Aufstellung für die Jahre 2003 bis 2007 gegenübergestellt. Er weist insbesondere auf die Anhebung der Gebühren per 01.01.2005 um 27 % und per 01.01.2007 um 21 % hin, was Verwalterin und Beirat bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes zu berücksichtigen hatten. Für das Jahr 2007 wird bei den erhöhten Gebühren mit Gesamtkosten für die Gemeinschaft von annähernd €70.000,00 zu rechnen sein. Der Verwaltungsbeirat bittet deshalb dringend um Beachtung der 2x im Jahr stattfindenden unentgeltlichen Grünmüllentsorgungstermine und um Beachtung der Müllsortierungsrichtlinien, die zur Reduzierung des Restmülls führen könnte.

Hinsichtlich der Grenze zur Ferienhaussiedlung setzt sich der Verwaltungsbeirat dafür ein, dass das Nachbargrundstück wegen der aufgeschütteten Wälle und der damit unterbrochene natürliche Abfluss des Oberflächenwassers auch an den nun erforderlichen Siedlungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Wochenendhaussiedlung beteiligt wird. Ob dies rechtlich durchsetzbar ist, wird derzeit geprüft.

### **TOP 4 a) - Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2006**

Die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2006 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.

### **TOP 4 b) - Genehmigung der Einzelabrechnungen 2006**

Auch die Genehmigung der Einzelabrechnungen 2006 für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2006 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.

### **TOP 5 - Entlastung der Verwalterin**

Auf Antrag von Herrn Klempin erfolgt die Entlastung der Verwalterin hinsichtlich ihrer Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2006 durch die Versammlungsteilnehmer ebenfalls einstimmig. Herr Krohn bedankt sich für die Entlastung.

### **TOP 6 a) - Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2007**

Mit der Einladung zur Versammlung hat die Verwalterin auch den Gesamtwirtschaftsplanentwurf 2007 an die Eigentümer übersandt. Es ist vorgesehen, das Gesamtausgabenvolumen mit €161.850,00 unverändert zu belassen. Etwaige zu erwartende Kostensteigerungen und insbesondere die 3%ige Anhebung der Mehrwertsteuer sind berücksichtigt worden.

Der Gesamtwirtschaftsplan 2007 mit dem genannten Gesamtausgabenvolumen von €161.850,00 wird durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig beschlossen.

### **TOP 6 b) - Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2007**

Auch die Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2007 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.

### **TOP 7 a) Information über die mögliche Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch die Firma Baltic Cable AB, Malmö (vgl. anliegendes Erläuterungsschreiben nebst 3 Anlagen)**

Insoweit wird auf das mit den Einladungsunterlagen versandte Erläuterungsschreiben der Verwalterin ergänzend Bezug genommen. Kurz vor den Weihnachtsfeiertagen 2006 hat die Firma Baltic Cable AB Malmö die Verwalterin darüber unterrichtet, dass nicht auszuschließen sei, dass anlässlich der Stellplatzherrichtungsarbeiten, die im Frühjahr 2005 zum Abschluss gebracht wurden, eine

Beeinträchtigung des im Randbereich der Wochenendhaussiedlung verlegten Überseekabels erfolgt sein könnte. Einbezogen in die Gespräche wurden auch Vertreter der Hansestadt Lübeck (Liegenschaften) sowie das Rechtsamt der Hansestadt Lübeck.

Die TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ hat sich für die Stellplatzherrichtung eines Fachplaners bedient. Ferner wurden Fachunternehmen eingeschaltet. Alle Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit Vertretern der Hansestadt Lübeck durchgeführt, die auch sämtliche Baugenehmigungen erteilt hatte.

Von daher bestand aus Sicht der Wochenendhaussiedlung keinerlei Anlass für Zugeständnisse. Ähnlich beurteilte dies die Hansestadt Lübeck, die allerdings auch nicht bereit war, eine Haftungsfreistellung für die TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ zu gewährleisten.

Zur Vermeidung möglicher Rechtsnachteile empfiehlt die Verwalterin deshalb die Einschaltung eines Rechtsanwalts, falls die Baltic Cable AB in der noch andauernden Korrespondenz nicht erklären sollte, dass sie von der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aus dem Bau der Stellplatzanlagen jetzt und auch zukünftig Abstand nimmt. Gleiches gilt selbstverständlich auch für die Rechtsverteidigung, falls die Baltic Cable AB die von ihr angedrohte Feststellungsklage gegenüber der Wochenendhaussiedlung erheben sollte.

**b) Beschluss über die Bevollmächtigung der Verwalterin, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat einen Rechtsanwalt mit der Interessenwahrnehmung der Teileigentümergeinschaft hinsichtlich der Abwehr von Schadensersatzansprüchen gegenüber der Baltic Cable AB, aber auch mit der Wahrung und ggf. Durchsetzung von Regressforderungen gegenüber der Hansestadt Lübeck, dem Planungsbüro sowie den beteiligten Subunternehmern und ggf. Dritten zu beauftragen. Im Interesse eines angemessenen wirtschaftlichen Aufwandes ist ggf. ein Stundenhonorar zu vereinbaren.**

Herr Krohn erläutert, dass im Falle eines tatsächlichen Schadenseintritts am Kabel mit Schadensbeseitigungskosten von ca. €1,5 bis 2 Millionen zu rechnen sei. Diese Aussage ist von einem Vertreter der Baltic Cable AB getroffen worden. Hinzu kämen jedoch noch die Kosten, die dadurch entstehen, dass das Kabel für die Zeit der Reparatur nicht genutzt werden könne. Diese wurden nicht näher beziffert.

Die Verwalterin weist auf die Problematik hin, dass für den Fall, dass eine außergerichtliche endgültige Einigung nicht kurzfristig erfolgt, auch die Gefahr besteht, dass eventuelle Regressmöglichkeiten gegenüber den sonstigen Vertragsbeteiligten und der Hansestadt Lübeck verjähren oder verwirken könnten. Aus diesem Grunde wird die Annahme des vorgeschlagenen Beschlussantrages empfohlen.

In der nachfolgenden Abstimmung wird der Beschlussantrag zu TOP 7b) durch die ganz deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 61 Gegenstimmen (Vertreter der Hansestadt Lübeck) angenommen.

Die Verwalterin hofft, dass die Angelegenheit insgesamt außergerichtlich zu klären ist und wird ggf. durch separate Rundschreiben über die Entwicklung unterrichten.

Bezüglich des Gestattungsvertrages wird darauf hingewiesen, dass dieser der Hansestadt Lübeck einen Entgeltanspruch gibt, der auf mehr als 20 Jahre festgeschrieben wurde. Zumindest hinsichtlich des Grundstücksanteils der TEG „Wochenendhaussiedlung“ müsste dieser Entgeltanspruch auf die Teileigentümergeinschaft übergegangen sein, so dass im Zuge der Verhandlungen auch zu klären sein wird, welcher Entgeltanteil an die TEG zu entrichten ist. Die Verwalterin weist jedoch erläuternd darauf hin, dass sich das vereinbarte Entgelt auf die gesamte Strecke von der Ostsee bis nach Herrenwyk bezieht, so dass für den relativ kleinen Anteil der TEG nur ein geringer prozentualer Satz zu entrichten sein wird. Diesen wird sie aber auch für die Vergangenheit von der Hansestadt Lübeck einfordern bzw. einfordern lassen.

#### **TOP 8 - Instandhaltungsmaßnahmen 2007**

- Fortführung der Wegeinstandsetzung:

a) Hinzuziehung eines Sachverständigen zur Beurteilung der bisherigen Sanierungsmaßnahmen und zur Erarbeitung von Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Herr Evers erläutert, dass lediglich die Hinzuziehung eines Sachverständigen auf Stundenhonorarbasis angedacht ist, um Sanierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und die bisher beauftragten Unternehmer bei der Umsetzung der Maßnahmen zu unterstützen. Keinesfalls ist die Erarbeitung eines generellen Konzepts gewünscht, was mit erheblichen Kosten verbunden wäre.

Die Hinzuziehung eines Sachverständigen unter den vorgenannten Voraussetzungen in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wird durch die Versammlungsteilnehmer mit deutlicher Mehrheit bei 9 Gegenstimmen genehmigt.

b) Befestigung des Verbindungsweges zwischen Sanddornweg und Muschelweg an der westlichen Grundstücksgrenze durch Verlegen von Rechteckpflaster sowie Installation eines weiteren Sickerschachtes zur Entwässerung des Oberflächenwassers

Herr Evers erläutert die Maßnahme, die mit Kosten von ca. €9.000,00 verbunden wäre. Eine Versickerungsmöglichkeit soll unbedingt eingebaut werden. Ein Teil des Weges soll gepflastert werden. Da die Situation erst nach der

Grenzziehung und den aufgeschütteten Wällen durch die Nachbaranlage akut geworden ist, soll auch geprüft werden, ob eine Kostenerstattung, zumindest teilweise durch den Nachbarn zu erreichen ist.

Für den Beschlussantrag zu 8 b) sprechen sich die Versammlungsteilnehmer ebenfalls mit deutlicher Mehrheit bei 8 Gegenstimmen aus.

#### **TOP 9 - Anträge von Wohnungseigentümern:**

**a)** Antrag der Eheleute Wille, die Schranken der Zufahrtswege an den Wochenenden vom 01.06. – 31.08. von Freitag morgen bis Sonntag abend zu schließen. Zusätzlich sind die Schranken während der Sommerferien zu verschließen. Während der übrigen Zeit können die Schranken offen bleiben.

Die Eheleute Wille, die auf der Versammlung anwesend sind, verweisen zur Begründung auf ihr Schreiben vom 30.12.2006, das allen Eigentümern mit den Einladungsunterlagen übersandt worden ist.

Die Angelegenheit wird eingehend erörtert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schranken insbesondere deshalb installiert wurden, weil ein ungehindertes Befahren der Siedlung auch durch Badegäste möglichst verhindert werden soll. Herr Klempin weist nochmals auf die eingengten Parkmöglichkeiten durch die Nachbarbebauung hin, die eine generelle Beschränkung des Grundstücks vorsehen. Von daher verbleibt nur das Grundstück der Wochenendhaussiedlung, wenn Urlauber bzw. Badegäste den Strand aufsuchen wollen.

Nach weiterer Erörterung wird der Antrag der Eheleute Wille bei 57 Ja-Stimmen durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer abgelehnt.

Die Verwalterin wird dafür Sorge tragen, dass die Schranken auch weiterhin verschlossen bleiben und nur mit den Schlüsseln bzw. Handsendern durch Berechtigte zu öffnen sind. Im Falle von Vandalismus werden Reparaturen veranlasst.

**b)** Antrag der Eheleute Kreideweiß auf Genehmigung zum Aufstellen von Natursteinen mittlerer Größe vor dem Sichtzaun auf der Wegeseite

Die Begründung ergibt sich aus dem Schreiben der Eheleute Kreideweiß vom 14.01.2007, das ebenfalls allen Eigentümern mit den Einladungsunterlagen übersandt wurde.

Die Angelegenheit wird ebenfalls erörtert. Es wird grundsätzlich die Auffassung vertreten, dass sämtliche Grenzbebauungen innerhalb der Grundstücksgrenzen vorzunehmen sind, um die Wege nicht noch weiter zu verschmälern.

Der Antrag der Eheleute Kreideweiß wird durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig abgelehnt.

**c)** Bezüglich des Parkens in der Anlage verliest die Verwalterin ein Schreiben des Eheleute Müsing vom 18.02.2007, in dem folgendes beantragt wird:

„Wir beantragen, durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch Beauftragung eines Anwaltes umgehend vor Beginn der Saison 2007 Ihren Auftrag zu erfüllen und für die Einhaltung des Parkverbotes in der Siedlung zu sorgen. Dies gilt sowohl für das Parken auf den Wegen sowie auf den Grundstücken. Selbstverständlich sind die ausgewiesenen Parkplätze auf den Grundstücken an der Mecklenburger Landstraße davon nicht betroffen.“

Die Verwalterin verweist darauf, dass der Antrag lediglich die Einhaltung der ohnehin bestehenden Regelung in der Teilungserklärung beinhaltet. Bisher hat die Verwalterin Maßnahmen, wie z. B. die Abschleppung unberechtigt parkender Fahrzeuge oder Aufforderungsschreiben zur Unterlassung nur in ganz vereinzelt Fällen veranlasst. Noch auf der letzten Eigentümerversammlung gingen die Teilnehmer davon aus, dass sich die Situation nach Installation und Funktionsfähigkeit der Schranken allein verbessern würde.

Da dies nicht eingetreten ist, bittet die Verwalterin zur besseren Einschätzung der Situation, um eine Meinungsäußerung dazu, ob sie in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat Zwangsmaßnahmen, wie z. B. Abschleppung oder Unterlassungen ggf. mit anwaltlicher Hilfe gerichtlich durchsetzen solle.

Für die Durchsetzung der vorgenannten Maßnahmen sprechen sich die Versammlungsteilnehmer mit deutlicher Mehrheit aus, während 31 Stimmen dagegen erhoben werden.

Verwalterin und Beirat werden dies in Zukunft berücksichtigen.

#### **TOP 10 - Ergänzung der Gemeinschaftsordnung wie folgt:**

**„In Breite des eigenen Grundstücks haben die TEG Eigentümer die Gemeinschaftswege- und flächen jeweils**

**zur Hälfte von Laub- und Grasbewuchs so freizuhalten, dass das Oberflächenwasser von Wegen und Flächen versickern kann“.**

Es wird klargestellt, dass nicht unbedingt die Beseitigung von grünen grasbewachsenen Wegerändern gefordert ist. Gemeint ist vielmehr die Freihaltung der wasserführenden Rinnen von Unkraut und die Beseitigung von Laub- und Grasbewuchs, soweit hierdurch das Oberflächenwasser an der Versickerung gehindert wird.

Nach kurzer Erörterung wird die vorgenannte Ergänzung der Gemeinschaftsordnung durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 14 Gegenstimmen beschlossen.

#### **TOP 11 - Verschiedenes**

a)

Die Verwalterin unterrichtet darüber, dass die nächste Sperrmüllabfuhr für den 11.04.2007 geplant ist. Die Container für die Grünmüllabfuhr werden am 05.04.2007 aufgestellt.

b)

Der Antrag von Herrn Reich auf Einbau je einer elektrischen Zeitschaltuhr für die Beleuchtung der beiden Gemeinschaftsparkplätze wird verlesen. Die Verwalterin weist darauf hin, dass entsprechende Zeitschalten bereits bei der Planung vorgegeben und berücksichtigt worden sind. Im Übrigen ist der Verkehrssicherungspflicht Rechnung zu tragen.

c)

Es wird empfohlen, Anträge für die Eigentümersammlungen jeweils bis zum Januar des laufenden Jahres einzureichen, damit diese auf der Tagesordnung berücksichtigt werden können.

d)

Hinsichtlich der KFZ-Stellplätze wird angeregt, zumindest für die Sommermonate, einen Wachdienst zu beauftragen, um die Gefahr von Sachschäden einzugrenzen. Verwalterin und Beirat werden versuchen, dies zu berücksichtigen, gehen jedoch von unangemessen hohen Kosten aus. Außerdem dürfte bei größerer Frequentierung der Außenstellplätze auch ein Rückgang der Schäden zu verzeichnen sein.

e)

In der Siedlung sollten Schilder aufgestellt werden, die das Fahren mit Schrittgeschwindigkeit vorschreiben. Verwalterin und Beirat werden einen Ergänzungsbedarf insoweit prüfen.

Die Verwalterin wird gebeten, die Kurverwaltung um Wiederherstellung des Holzweges zum Strand zu bitten.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Die Versammlung endet um 12:19 Uhr. Herr Krohn bedankt sich für die Teilnahme und den angenehmen Gesprächsverlauf.

Lübeck, 19.03.2007/kro/Ro

Prot. 4.425

[nach oben](#)

[Druckversion](#)

**Bitte Abfälle sortieren > [siehe Merkblatt](#)<**

update: 28.03.2007