



**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ In 23570 Lübeck-Travemünde
Protokoll der II. ordentlichen Eigentümerversammlung am 19.03.2005
im Pommern-Zentrum, Europaweg 3 In 23570 Lübeck-Travemünde**

Tagesordnungspunkt (TOP) 1 - Begrüßung

Herr Krohn, eröffnet die Versammlung um 10:20 Uhr und stellt sich den Versammlungsteilnehmern als Gesellschafter und Prokurist der Wohnungsunternehmen Denker GmbH und als Versammlungsleiter vor. Von Seiten der Verwalterin sind ferner die technischen Mitarbeiter Herren Dipl.-Ing. Evers und Schnell sowie die für das Objekt zuständige Sachbearbeiterin Frau Rosin auf der Versammlung anwesend.

Sodann stellt Herr Krohn fest, daß die Versammlung durch Einladung vom 28.02.2005 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind auf der Versammlung 337 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, Breitrück und Olschewski anwesend. Herr Breitrück repräsentiert dabei gleichzeitig den Bereich Liegenschaften der Hansestadt Lübeck, die noch ca. 40 Parzellen im Eigentum hat.

Die Verwalterin erläutert, daß der Abverkauf im vergangenen Jahr sehr zügig erfolgte, so daß insgesamt ca. 330 Parzellen umgeschrieben worden sind. Soweit die Umschrift noch nicht erfolgt war, jedoch bereits der Lasten/Nutzenübergang vereinbart worden war, hat die Hansestadt Lübeck ihr Stimmrecht für die Versammlung an die Käufer abgetreten, die, soweit sie auf der Versammlung anwesend sind, mit vollem Stimmrecht ausgestattet sind.

Gegen die Anwesenheit des Architekten Falk auf der Versammlung, dessen Planungsbüro mit der Planung und Bauleitung der Herrichtung der Stellplätze beauftragt ist, bestehen seitens der Versammlungsteilnehmer keinerlei Einwände.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

TOP 2 - Bericht der Verwalterin

Herr Krohn erläutert die Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2004. Den Hausgeldeinnahmen von insgesamt Euro 233.106,28 standen Ausgaben von Euro 166.807,43 gegenüber, so daß sich ein deutlicher Überschuß von Euro 66.298,85 ergeben hat. Der Überschuß ist zur Auskehrung vorgesehen.

In der Instandhaltungsrücklage stehen per 31.12.2004 Euro 6.983,38 zur Verfügung. Ergänzend erläutert die Verwalterin, daß parallel über die Umlagen für die Stellplatzherrichtung abgerechnet wird, weshalb die Abrechnung per 31.12.2004 einen weiteren Rücklagenstand von Euro 204.550,66 ausweist. Diese Position wird zukünftig in der Abrechnung nicht mehr erscheinen.



Auch die Abrechnungspositionen werden sich im Jahr 2005 um die Aufwendungen für Wasser/Entwässerung reduzieren, da diese Kosten ab dem 01.01.2005 direkt mit der EWL (Energie und Wasser Lübeck) abgerechnet werden. Wie bereits durch separates Rundschreiben mitgeteilt, konnte erreicht werden, daß die Grundstückshaftpflichtversicherung auch nach Abverkauf von über 50 % der Eigentumsanteile der Hansestadt Lübeck zu sehr günstigen Konditionen fortgesetzt wird.

In Bezug auf die Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten der Stellplatzanlagen wird aus der Versammlung gefragt, ob auch die Anlieger der Mecklenburger Landstraße an diesen Kosten beteiligt werden, die sie ja einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück unterhalten und ausdrücklich von der Zahlung der Stellplatzumlage für die Errichtung der Stellplätze freigehalten worden sind. Die Verwalterin weist insoweit auf die Teilungserklärung hin, nach der die Stellplatzflächen zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen und lediglich Sondernutzungsrechte dort vergeben worden sind, so daß davon auszugehen ist, daß die Kostenbeteiligung hinsichtlich der vorgenannten Positionen sich auch auf die Anwohner der Mecklenburger Landstraße bezieht.

TOP 3 - Bericht des Verwaltungsbeirates

Herr Olschewski berichtet kurz über die Aktivitäten des Verwaltungsbeirates im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Insbesondere nennt er den Termin der Rechnungsprüfung, die am 22.02.2005 im Hause der Verwalterin stattgefunden hat. 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.

Im Anschluß berichtet Herr Klempin über die Erfolge, die er in Bezug auf der Herabsetzung der Entsorgungsgebühren für Müll und Wasser bei den Verhandlungen mit den Entsorgungsbetrieben erreichen konnte. Die Gebührenfestsetzung ist von Euro 134,00 auf Euro 1,87 im Jahr gesenkt worden. Ferner wurde erreicht, daß auch die kostenlose Sperrmüll- und Grünschnittabfuhr zwei Mal jährlich für die Wochenendhaussiedlung durchgeführt wird.

Insgesamt bedankt sich Herr Klempin bei der Verwalterin für die sehr gute Zusammenarbeit und die Unterstützung des Verwaltungsbeirates auch bei den Verhandlungen mit Versorgern und Behörden.

Herr Krohn bedankt sich bei den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates für den ausführlichen Bericht und ergänzt, daß der Termin für die nächste Grünschnittabfuhr am 29.03.2005 geplant ist.

TOP 4 a) - Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2004

Die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2004 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.

TOP 4 b) - Genehmigung der Einzelabrechnungen 2004

Auch die Genehmigung der Einzelabrechnungen 2004 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.



TOP 5 - Entlastung der Verwalterin

Herr Klempin bedankt sich nochmals bei der Verwalterin für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die von ihm beantragte Entlastung der Verwalterin erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig. Herr Krohn bedankt sich für die Entlastung.

TOP 6 a) - Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2005

Herr Krohn erläutert kurz den vorgelegten Wirtschaftsplanentwurf 2005, der den Versammlungsteilnehmern mit den Einladungsunterlagen zugegangen ist. Wie bereits erwähnt, werden die Positionen Wasser und Entwässerung entfallen. In der Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ist jedoch vorgesehen worden, die Position Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von bisher Euro 5.000,00 jährlich auf Euro 25.000,00 zu erhöhen. Das Gesamtausgabenvolumen beläuft sich nach der Kalkulation der Verwalterin auf Euro 145.500,00.

Nach kurzer Erörterung wird der Gesamtwirtschaftsplan 2005 mit dem Gesamtausgabenvolumen von Euro 145.500,00 durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig beschlossen.

TOP 6 b) - Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2005

Auch die Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2005 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.

TOP 6 c) - Organisationsbeschluß:

Der bestehende Gesamt-/Einzelwirtschaftsplan soll über das Ende des jeweiligen Wirtschaftsjahres hinaus bis zur Beschlußfassung über einen neuen Wirtschaftsplan fortgelten

Herr Krohn erläutert Sinn und Zweck der Regelung, die bewirken soll, daß die Verwalterin auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2005 eine Legitimation für den Einzug der Hausgelder hat. Bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahre 2006 soll deshalb der Einzelwirtschaftsplan 2005 fortgelten. Mit der Regelung erklären sich die Versammlungsteilnehmer ebenfalls einstimmig einverstanden.

TOP 7 - Hinweis: Nach endgültiger Fertigstellung und Befahrbarkeit der Parkplatzanlagen „Wellenschlag“ und „Auf der Wiek“ gilt die bisher praktizierte Duldung des Abstellens von Kraftfahrzeugen innerhalb der „Wochenendhaussiedlung“ nicht mehr fort. Das in der Teilungserklärung verankerte Verbot lebt in vollem Umfange wieder auf.

Die Verwalterin weist darauf hin, daß sie im Zuge der Bauarbeiten für die Errichtung der Stellplätze in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat das generelle Verbot zum Befahren der Wochenendhaussiedlung und zum dortigen Parken nicht konsequent umgesetzt hat. Allen Beteiligten war die Situation gegenwärtig, daß bei Nichtbefahrbarkeit der Stellplätze gar



keine andere Möglichkeit bestand, als die Fahrzeuge ggf. auch ein Mal mit in die Anlage hinein zu nehmen.

Aus diesem Grunde erscheint der Hinweis angemessen, daß nach Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Stellplatzflächen „Auf der Wiek“ und „Wellenschlag“ die Teilungserklärung und die Grundstücksordnung wieder in vollem Umfange Gültigkeit haben und mit Ausnahme der sehr wenigen Sonderregelungen (z. B. attestierte Gehbehinderung mit entsprechendem Schwerbehindertenausweis, eingeschränkter Lieferantenverkehr etc.) ein Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der Wochenendhaussiedlung nicht erlaubt ist.

Im Anschluß an den Hinweis unter TOP 7) berichtet der beauftragte Architekt Herr Falk vom Planungsbüro Falk über den derzeitigen Stand der Herstellung der Stellplätze. Er schildert zunächst die vorgefundene Planungssituation, die bereits von der Hansestadt Lübeck eingeleitet worden war. Auf dieser basierten auch die ersten Kostenschätzungen, nach denen der Umlagebetrag von Euro 1.000,00 pro Parzelle bemessen worden war. In der Detailplanung ergaben sich jedoch zahlreiche Änderungsnotwendigkeiten, die insbesondere auch auf Auflagen der Behörden und der beteiligten Ämter zurückzuführen waren. Aus diesem Grunde ergab sich bei der Realisierung der Maßnahme eine deutliche Kostensteigerung, die letztendlich zu der Erhöhung des Umlagebetrages auf ca. Euro 1.500,00 beigetragen hat. Insoweit wird auch auf die ergänzenden Rundschreiben der Verwalterin verwiesen.

Die realisierten Pläne sind zuvor vom Umweltamt genehmigt worden. Bei der Bestellung und dem Einbau des Materials ist strengstens auf die Einhaltung der Vorgaben geachtet worden. Insoweit ist Herrn Falk die am Vortag im Internet veröffentlichte Stellungnahme eines Bewohners des Priwallis, der die Bodenzusammensetzung kritisiert hat, nicht verständlich. Das Planungsbüro hat aber bereits mit den beteiligten Behörden Kontakt aufgenommen und wird eine Klarstellung herbeiführen.

Herr Falk führt ferner aus, daß die Parkplätze grundsätzlich mit Schotterrasen belegt sind, der nach der Fertigstellung möglichst noch eine Zeit von vier bis sechs Wochen geschont werden sollte, um ein ungehindertes Anwachsen und Gedeihen zu ermöglichen. Lediglich die Einfahrten im Bereich des Parkplatz „Wellenschlages“ für die Müllfahrzeuge sind gepflastert angelegt, um auch das Befahren mit Schwerlastverkehr zu ermöglichen.

Die Beleuchtung ist von Anzahl und Stärke der Mastlampe so gewählt worden, daß der Verkehrssicherungspflicht für das Parkplatzgelände genüge getan wird. Die Masten werden nach Begrünung der Anlage auch nicht mehr so ins Auge fallen, wie das derzeit in der Bauphase der Fall ist. Insoweit weist Herr Falk darauf hin, daß noch zahlreiche Pflanzen, gemäß den behördlichen Auflagen, auf den Parkplätzen eingesetzt werden.

Selbstverständlich sind die öffentlichen Stellplätze und die Aufwendungen für die Buswendeschleife aus den Kosten der TEG herausgerechnet worden, so daß eine Belastung mit diesen Kostenpositionen nicht stattfindet.

Hinsichtlich der Schonfrist bei dem Befahren des Schotterrasens wird von Eigentümerseite darauf hingewiesen, daß dies wohl kaum möglich sei. Durch die Verzögerung der Fertigstellung bis Mitte April kommt man bereits in den Beginn der Sommersaison, so daß mit verstärktem Parkbedarf zu rechnen ist, der nur auf den Gemeinschaftsstellplätzen befriedigt werden kann. Es wird auch angeregt, die Anpflanzung des Schotterrasens aus diesem Grunde in den Herbst zu verlegen. Das Architekturbüro und die Verwalterin werden ggf. mit dem Verwaltungsbeirat um Alternativlösungen bemüht sein. Herr Falk weist jedoch



darauf hin, daß die Anlage des Schotterrasens eine Auflage der unteren Naturschutzbehörde bildet, so daß die Ausführung zwingend erforderlich scheint.

Verwalterin und Beirat bedanken sich bei Herrn Falk für seine qualifizierten Ausführungen auf der heutigen Versammlung. Herr Falk verläßt das Versammlungslokal um 11:45 Uhr.

TOP 8 - Instandhaltungsmaßnahmen 2005

- a) Anschaffung und Installation von zwei Schrankenanlagen an den beiden Grundstückszufahrten zur Absperrung des Gemeinschaftsgrundstücks gegen das Befahren und Parken unberechtigter Dritter (z. B. Badegäste etc.);
Kosten ca. € 10.000,00 bei gleichzeitiger
Beschlußfassung über die Erhebung einer Sonderumlage von € 10.000,00
(pro Parzelle € 22,52 / pro Gewerbe € 45,05), fällig zum 01.07.2005

Es wird zunächst klargestellt, daß es sich hier nicht um eine Beschränkung der Parkplatzanlage handelt. Diese ist bei der Stellplatzerrichtung sowieso vorgesehen. Die hier zur Beschlußfassung stehende Schrankenanlage betrifft die Zufahrten zu dem Grundstück der Wochenendhaussiedlung. Sie soll insbesondere dazu dienen, unberechtigte Dritte, wie z. B. Badegäste, die im Sommer vielfach mit ihren Fahrzeugen in die Siedlung hineinfahren, fernzuhalten. Aus der Versammlung wird auch darauf hingewiesen, daß z. B. für die ärztliche Versorgung, die Durchfahrt der Feuerwehr oder auch einfachen Lieferantenverkehr eine Schrankenanlage als sehr hinderlich sein könnte. Hinsichtlich der Notfalleinsätze von Polizei, Krankenfahrzeugen und Feuerwehr hat die Verwalterin dort keine Bedenken, weil entsprechende Notschließungen einrichtbar sind. Für Lieferanten müßten die Schranken allerdings durch diejenigen Eigentümer geöffnet werden, die die Lieferungen bestellt haben. Ggf. wären auch generelle Öffnungszeiten zu bestimmten Tagesstunden möglich, um die Lieferungen zu erleichtern.

Die Verwalterin bittet jedoch darum, zunächst über die generelle Frage abzustimmen, ob überhaupt eine Beschränkung der Grundstückszufahrten erwünscht wird. Herr Krohn weist auch darauf hin, daß die noch sehr niedrige Instandhaltungsrücklage derzeit eine Entnahme der Kosten für die Installation nicht zuläßt, so daß eine Sonderumlage in Höhe von Euro 10.000,00 zu erheben wäre. Die Kosten pro Parzelle bzw. pro Gewerbe sind in der Tagesordnung ausgewiesen. Die Fälligkeit der Sonderumlage wäre für den 01.07.2005 vorgesehen, um die Installation der Schranken noch innerhalb der Saison zu verwirklichen.

Nach weiterer ausführlicher Erörterung entscheiden sich die Versammlungsteilnehmer mit ganz deutlicher Mehrheit bei 29 Gegenstimmen für die Anschaffung von Schrankenanlagen für die Grundstückszufahrten zum Gesamtpreis von Euro 10.000,00 bei gleichzeitiger Erhebung einer Sonderumlage von Euro 10.000,00, fällig zum 01.07.2005.

Die Verwalterin wird den Beschluß nach Ablauf der Einspruchsfrist umsetzen.



- b) Sanierung der wassergebundenen Zufahrtswege;
Kosten ca. € 75.000,00 bei gleichzeitiger
Beschlußfassung über die Erhebung einer Sonderumlage von
€ 75.000,00 (pro Parzelle € 168,92 / pro Gewerbe € 337,84), fällig zum 01.07.2005

Herr Evers erläutert, die vorgesehene Sanierungsmaßnahme der Zufahrtswege, die auch in der Vergangenheit bereits wegen ihres Zustandes gerügt worden waren. Die Verwalterin hat deshalb in Abstimmung mit Herrn Kiempin und dem Miteigentümer Herrn Roocks eine Ausschreibung durchgeführt, die eine Neubelegung der Wege mit einer Kiesschicht unter gleichzeitiger Höhenanpassung für die bereits installierten Schachtdeckel der Wasserrohren vorsieht. Die Zufahrtswege sollen dabei mit Betonpflaster versehen werden, um ein weiteres Ausspülen zu verhindern. Die Verwalterin empfiehlt die Gesamtmaßnahme auch wegen der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht, die bei den derzeitigen Auswaschungen und Stolperstellen nur noch schwer zu gewährleisten ist.

Die vorgestellte Maßnahme wird auch durch den Verwaltungsbeirat unterstützt. Herr Kiempin ergänzt insoweit die Ausführungen der Verwalterin.

Nach weiterer eingehender Erörterung entscheiden sich die Versammlungsteilnehmer mit ganz deutlicher Mehrheit bei 11 Gegenstimmen für die Sanierung der wassergebundenen Zufahrtswege in der dargestellten Form. Gleichzeitig wird auch die Erhebung der Sonderumlage von Euro 75.000,00 fällig zum 01.07.2005 beschlossen.

TOP 9 - Verabschiedung der in Anlage beigefügten Grundstücksordnung

Die Grundstücksordnung wird eingehend diskutiert. Es wird angeregt, die Ordnung insoweit zu ergänzen, daß Ruhezeiten von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und ab 22:00 Uhr abends in die Regelung mit aufgenommen werden sollten.

Ferner wird angeregt unter Punkt 10 festzulegen, daß eine gewerbsmäßige Vermietung nicht zulässig sei. Herr Breitrück erläutert dazu, daß die gewerbsmäßige Vermietung bereits nach der Teilungserklärung unzulässig sei, so daß die Position in der Grundstücksordnung gänzlich gestrichen werden könnte.

Ferner ist zu ergänzen, daß das Befahren der Wege mit Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen hat.

Auch sollte ergänzt werden, daß Bautätigkeiten tunlichst zu vermeiden sind, wenn sie denn jedoch erfolgen, außerhalb der Saison zu tätigen sind, um eine Nachbarbelästigung nach Möglichkeit auszuschließen.

Ebenfalls sollte keine Lagerung von Baumaterialien in der Saison auf den gemeinschaftlichen Wegen stattfinden.

Die Verwalterin erläutert, daß Einzelregelungen in die Grundstücksordnung auch zu einem späteren Zeitpunkt auf Antrag eingefügt werden können. Der heutige Vorschlag sollte jedoch dazu dienen, zunächst einmal ein Grundgerüst einer Ordnung zu beschließen, um Rahmenbedingungen des Zusammenlebens festzulegen. Es wird auch darüber diskutiert, ob es überhaupt einer Grundstücksordnung bedarf. Hierfür spricht sich jedoch die Mehrheit der Versammlungsteilnehmer aus.



Nach weiterer Erörterung wird sodann die vorgelegte Grundstücksordnung unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen durch die Versammlungsteilnehmer mit ganz deutlicher Mehrheit bei 14 Gegenstimmen beschlossen. Die Verwalterin wird die Änderungen mit dem Verwaltungsbeirat abstimmen und die Grundstücksordnung nach Möglichkeit mit dem Protokoll der Versammlung an alle Eigentümer versenden.

TOP 10 - Verschiedenes

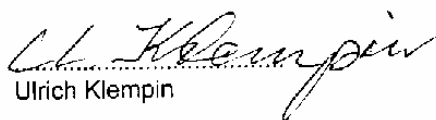
Die Verwalterin weist nochmals auf die zwei Mal im Jahr stattfindende unentgeltliche Sperrmüllabfuhr hin. Über die Termine wird ggf. durch Aushang unterrichtet.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Die Versammlung endet um 12:47 Uhr. Herr Krohn bedankt sich für die Teilnahme und den angenehmen und sehr sachlichen Gesprächsverlauf.

Lübeck, 01.04.2005/kro/Ro
Prot. 4.425

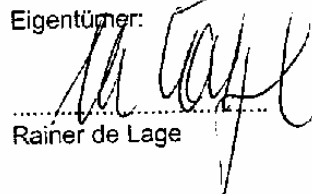
Verwaltungsbeirat:


Ulrich Klempin

Versammlungsleiter:


Peter Krohn

Eigentümer:


Rainer de Lage