

**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in 23570 Lübeck-Travemünde
Protokoll der 3. ordentlichen Eigentümerversammlung am 18.03.2006
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 02.03.2006 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind auf der Versammlung 305 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. Von der Verwalterin sind neben Herrn Krohn, die technischen Mitarbeiter Herren Dipl.-Ing. Evers und Dipl.-Ing. Schulz sowie die für das Objekt zuständige Sachbearbeiterin Frau Rosin und Frau Tezel auf der Versammlung anwesend.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Zusammen mit den Einladungsunterlagen übersandten Rundschreiben vom 02.03.2006 hatte die Verwalterin bereits über den sich ergebenden endgültigen Kostenanteil für die Herrichtung der Kfz-Stellplätze berichtet, der sich pro Eigentümer auf Euro 1.422,25 beläuft.

TOP 2 - Bericht der Verwalterin

a) Erläuterung der Verwaltungsabrechnung 2005

Herr Krohn erläutert die Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2005. Den Hausgeldeinnahmen von insgesamt Euro 144.670,24 standen Ausgaben von Euro 147.880,23 gegenüber, so dass sich eine Unterdeckung von Euro 3.209,99 ergeben hat.

In der Instandhaltungsrücklage stehen per 31.12.2005 Euro 44.816,70 zur Verfügung. Der daneben ausgewiesene Negativbetrag von Euro -168.695,03 resultiert aus der Bevorschussung eines Teils der Stellplatzerrichtungskosten durch die Hansestadt Lübeck. Auch diese Beträge werden im Zuge der Verrechnung der Umlagen ausgeglichen werden.

b) Bericht über die Fertigstellung der Stellplatzkosten sowie Information über die Beleuchtungsschaltung

Die Verwalterin erklärt, dass die Herstellung der Stellplatzanlagen mit der Fertigstellung der Beleuchtung abgeschlossen ist. Differenzen mit der Naturschutzbehörde über die Beleuchtungszeiten konnten unter Vermittlung des planenden Architekturbüros Falk ausgeräumt werden. Die genauen Schaltzeiten sind den mit den Einladungsunterlagen versandten Schaltplänen zu entnehmen. Durch die verschiedenen Leuchtkreise ist sichergestellt, dass über die gesamten Parkflächen hinweg die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und auch ein größtmöglicher Schutz vor Vandalismus gewährt wird.

Um die Stromkosten für die Parkplatzbeleuchtung zu reduzieren, haben Verwalterin und Beirat beschlossen, einen Zwei-Tarif-Stromzähler installieren zu lassen.

c)

Bezüglich der ebenfalls durchgeführten Wegeinstandsetzung weist die Verwalterin darauf hin, dass hier noch erhebliche Mängel zu beklagen sind. Sämtliche Mängel sind in Abstimmung mit den Beiratsmitgliedern bei dem ausführenden Unternehmen gerügt worden. Die Mängelbeseitigung ist bereits zugesagt worden, sie konnte jedoch witterungsbedingt bisher noch nicht erfolgen.

Sobald der Frost aus dem Boden heraus ist, wird die Verwalterin die Mängelbeseitigung begleiten und im Anschluss eine Schlussabnahme der Arbeiten vornehmen.

TOP 3 - Bericht des Verwaltungsbeirates

a) Bericht über die Prüfung der Verwaltungsabrechnung 2005

Herr Olschewski berichtet über die am 21.02.2006 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) Bericht über allgemeine Angelegenheiten

Im Anschluss nimmt Herr Klempin kurz zu den wesentlichen Punkten Stellung, die Verwalterin und Beirat im vergangenen Jahr beschäftigt haben. Insbesondere im Hinblick auf die Stellplätze sowie die Gestaltung der Schranken und der Beleuchtung sind viele Anregungen an den Verwaltungsbeirat herangetragen worden, wofür sich Herr Klempin an dieser Stelle bedankt. Er erinnert aber auch daran, dass bei der Erstellung der Stellplätze vielen behördlichen Auflagen Folge zu leisten war, die in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro umgesetzt wurden.

Herr Klempin bedauert, dass es bei der Umsetzung des Beschlusses über die Installation von Schrankenanlagen in der Grundstückszufahrt immer wieder zu Vandalismusschäden gekommen ist und verweist insoweit auf Tagesordnungspunkt 7), wo diese Problematik noch weiter zu erörtern sein wird.

Herr Klempin weist auch darauf hin, dass gemeinsam mit der Verwalterin erreicht wurde, dass die Entwässerungsgrundgebühren pro Parzelle von Euro 134,00 p.a. auf Euro 2,76 p. a. ab 01.04.2005 reduziert werden konnten. Lediglich bei den Müllgebühren ist auch für 2006/2007 mit weiteren Steigerungen zu rechnen, so dass dringend an eine konsequente Mülltrennung appelliert wird. Die Entsorgung des Wertstoffmülls ist im Gegensatz zum Restmüll kostenfrei.

Insgesamt bedankt sich Herr Klempin bei den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und auch der Verwalterin für die angenehme und effizienten Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und wiederholt die Empfehlung von Herrn Olschewski, die Genehmigung der Abrechnung sowie die Entlastung der Verwalterin zu beschließen.

TOP 4 a) - Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2005

Die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2005 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer mit ganz deutlicher Mehrheit bei 5 Gegenstimmen.

TOP 4 b) - Genehmigung der Einzelabrechnungen 2005

Auch die Genehmigung der Einzelabrechnungen 2005 erfolgt durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 5 Gegenstimmen.

TOP 5 - Entlastung der Verwalterin

Auf Antrag von Herrn Klempin erfolgt die Entlastung der Verwalterin hinsichtlich ihrer Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2005 durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig. Herr Krohn bedankt sich für die Entlastung.

TOP 6 a) - Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2006

Mit den Einladungsunterlagen zur Versammlung hat die Verwalterin auch den Gesamtwirtschaftsplanentwurf 2006 an die Eigentümer übersandt. Insbesondere wegen der bereits gestiegenen Müllgebühren und der hier weiter zu erwartenden Teuerungen ist vorgesehen, das Gesamtausgabenvolumen der Gemeinschaft von bis Euro 145.500,00 auf insgesamt Euro 162.850,00 ab dem 01.01.2006 zu erhöhen. Nach kurzer Erörterung erfolgt die Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2006 mit dem genannten Gesamtausgabenvolumen von Euro 162.850,00 durch die Versammlungsteilnehmer mit ganz deutlicher Mehrheit bei 8 Gegenstimmen.

TOP 6 b) - Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2006

Auch die Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2006 erfolgt durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig.

TOP 7 - Instandhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen 2006

- Installation einer Kameraüberwachung an den beiden beschränkten Zufahrten zum Grundstück

Herr Evers erläutert das Kameraüberwachungssystem, mit dem die beiden Grundstückszufahrten zu überwachen sein würden. Die Kosten für die Installation belaufen sich dabei auf ca. Euro 15.000,00. Die Verwalterin weist darauf hin, dass die aufgenommenen Bilder lediglich in einem Aufzeichnungsgerät gespeichert werden. Eine Verwendung der Daten ist nur für den Schadensfall vorgesehen. Dann könnte die entsprechende CD direkt an die Polizei zur Auswertung übergeben werden.

Neben dem hier zu behandelnden Kameraüberwachungsanlagen hat die Verwalterin sich auch mit Anregungen der Eigentümer befasst, die z. B. eine Schranke mit Knicksensor vorsehen. Hier wird im Falle des Abknickens der Schrankenanlage ein Alarm ausgelöst. Auch die Anbringung von versenkbaren Pollern ist geprüft worden. Sie sind jedoch in Bezug auf Schadensanfälligkeit nicht besser zu bewerten, als die derzeit verwendeten Schrankenanlagen.

Die Notwendigkeit der Schrankenanlagen wird erneut kontrovers diskutiert. Die Verwalterin verweist jedoch auf die eindeutige Beschlussfassung aus dem vergangenen Jahr, die nicht angefochten wurde und somit Bestandskraft erlangt hat.

Es ist auf der heutigen Versammlung deshalb lediglich darüber zu befinden, ob die Schrankenanlagen nach jedem Vandalismus zu Lasten der WEG zu reparieren bzw. zu erneuern sind oder ob schadensbegrenzende Maßnahmen eingeführt werden können, als die z. B. die Kameraüberwachung anzusehen wäre.

Aus der Versammlung wird der unbedingte Wunsch hervorgehoben, die Siedlung gegen Durchfahrtsverkehr oder fremdeinfahrenden Parkplatzsuchverkehr abzuschotten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass kleine Kinder nach Möglichkeit unbehelligt in der Wochenendhaussiedlung spielen können/sollen. Hierfür wird eine funktionierende Schrankenanlage als unabdinglich angesehen. Die Installation von Kameras wird weiterhin kontrovers diskutiert. Es wird auch gefordert, dass ein Datenschutzbeauftragter benannt wird. Die Verwalterin wird dies im Falle einer positiven Beschlussfassung überprüfen und falls erforderlich umsetzen. Sie geht jedoch davon aus, dass die geplante Weiterleitung der gespeicherten Daten direkt an die örtlichen Polizeidienststelle eine Einschaltung eines Datenschutzbeauftragten nicht zwingend erfordert.

Herr Klempin weist ergänzend darauf hin, dass es im Bebauungsplan für die neu geplante Feriensiedlung vorgesehen ist, dass diese ebenfalls beschränkt wird. Er weist darauf hin, dass es damit noch dringlicher erforderlich ist, dass auch die Wochenendhaussiedlung ihre Zufahrten beschränkt, da der Parkplatzsuchverkehr sozusagen direkt in die Siedlung geleitet wird, weil keine ausreichenden Parkmöglichkeiten bestehen.

Nach weiterer eingehender Erörterung entscheiden sich die Versammlungsteilnehmer mit 213 Ja-Stimmen für die Installation einer Kameraüberwachung an den beiden beschränkten Zufahrten zum Grundstück zum Preis von ca. Euro 15.000,00, während sich 56 Eigentümer dagegen aussprechen.

Seitens der Kameragegner wird außerdem angekündigt, den Beschluss gerichtlich überprüfen zu lassen, so dass die Verwalterin um Verständnis bittet, dass eine Umsetzung des Beschlusses erst nach Ablauf der Einspruchsfrist erfolgen wird.

Sämtliche diesbezüglichen Maßnahmen werden im übrigen in enger Abstimmung mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates getroffen werden, so dass die Interessen der Gemeinschaft in jedem Falle gewahrt werden.

Weitere Vorschläge für Instandhaltungsmaßnahmen liegen derzeit nicht vor.

TOP 8 - Nachwahl eines Mitgliedes in den Verwaltungsbeirat wegen Ausscheidens von Herrn Breitrück (Hansestadt Lübeck)

Herr Krohn weist darauf hin, dass Herr Breitrück aus dienstlichen Gründen seine Beiratstätigkeit als gleichzeitiger Vertreter des Bereichs Liegenschaften der Hansestadt Lübeck nicht mehr ausüben wird. Er bedankt sich bei Herrn Breitrück für die angenehme und effektive Zusammenarbeit in der Vergangenheit.

Herr Klempin schlägt sodann vor, den auf der Versammlung ebenfalls anwesenden Herrn Upts als Vertreter der Hansestadt in den Beirat nachzuwählen. Herr Upts ist bereit, für das Beiratsamt zu kandidieren. Er ist allen Eigentümern aus der Abwicklung der Kaufverträge bereits bekannt. In der anschließenden Abstimmung erklärt sich die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei nur 2 Gegenstimmen mit der Beiratstätigkeit von Herrn Upts einverstanden.

Herr Krohn wünscht sich auch mit dem neuen Verwaltungsbeirat, bestehend aus Herrn Klempin als Vorsitzendem sowie Herrn Dietrich, Herrn Olschewski und Herrn Upts, eine angenehme und effektive Zusammenarbeit im Interesse der Gemeinschaft.

TOP 9 - Anträge von Wohnungseigentümern:

- Antrag von Herrn Kurt und den Eheleuten Grünhage auf Fällung eine Pappel im Seeweg/Waldweg

Die Verwalterin weist zunächst einmal darauf hin, dass ein weiteres Kostenangebot für die Fällung vorliegt. Dieses endet mit einem Kostenaufwand von ca. Euro 2.900,00, so dass die in der Tagesordnung angekündigten Euro 4.000,00 deutlich unterschritten werden. Herr Kurt, der auf der Versammlung selbst anwesend ist, erläutert seine Befürchtung, dass die Pappel als Flachwurzel im Falle eines Sturmes umkippen könnte. Hierdurch würden 4 Häuser zerstört werden.

Eine Fällgenehmigung liegt derzeit noch nicht vor. Im Falle der Fällung würde ein ca. 1 Meter hoher Baumstumpf stehen bleiben.

Nach weiterer Erörterung wird zunächst darüber abgestimmt, ob eine Fällung im Falle der behördlichen Genehmigung zu Lasten der TEG erfolgen sollte. Für diese Möglichkeit sprechen sich 29 Teileigentümer aus, während die deutliche Mehrheit dagegen votiert.

Im Anschluss wird über die weitere Alternative abgestimmt, nach der sämtliche mit der Fällung des Baumes verbundenen Kosten zu Lasten der Antragsteller gehen. Auch für diesen Falle muss jedoch wegen der optischen Veränderung der Gesamtanlage die Gemeinschaft ihre Duldung erklären.

Mit der Duldung der Fällung der Pappel im Rahmen der behördlichen Vorgaben erklärt sich die ganz deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei nur 5 Gegenstimmen einverstanden.

Herr Kurt bedankt sich für das Verständnis.

TOP 10 - Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirates zur Unterzeichnung der Verwaltungsvollmacht

Die Verwalterin erläutert, dass es gegenüber Gerichten und Behörden, aber auch gegenüber Unternehmen erforderlich sein kann, die Vollmacht, für die TEG handeln zu dürfen, schriftlich nachzuweisen. Um nicht alle Eigentümer einzeln die Vollmacht gegenzeichnen lassen zu müssen, scheint es sinnvoll, einen Beschluss zu fassen, nach dem die Verwaltungsbeiratsmitglieder zur Unterzeichnung der Vollmacht berechtigt sind. Die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirates zur Unterzeichnung der Verwaltungsvollmacht wird durch die ganz deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei nur einer Gegenstimme genehmigt.

Die Verwalterin sagt zu, dass sie die Vollmacht selbstverständlich nur im Rahmen der ihr per Verwaltervertrag übertragenen Kompetenzen ausüben wird und wie bisher alle wesentlichen Entscheidungen mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates abstimmen wird.

TOP 11 - Verschiedenes

a)

Die Verwalterin wird dringend aufgefordert, nach Abschluss der Wegearbeiten sowie der Fertigstellung der Schrankenanlagen dafür Sorge zu tragen, dass das Parken in der Siedlung unterbunden wird. Herr Evers verweist insoweit auf die feuerpolizeilichen Auflagen, nach denen ein Parken innerhalb der Wege ohnehin nicht zulässig ist.

b)

Die Anregung des Miteigentümers Herrn Berg, die Versammlung zukünftig in der Passathalle auf dem Priwall abzuhalten, wird durch die ganz deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer nicht als vorteilhaft empfunden. Die Versammlungsteilnehmer sprechen sich vielmehr mit ganz deutlicher Mehrheit dafür aus, die Eigentümerversammlung auch zukünftig im Pommernzentrum stattfinden zu lassen. Die Verwalterin wird dies berücksichtigen.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Die Versammlung endet um 12:16 Uhr. Herr Krohn bedankt sich für die Teilnahme und den angenehmen Gesprächsverlauf.

Lübeck, 03.04.2006/kro/Ro
Prot. 4.425

Verwaltungsbeirat:

.....
Ulrich Klempin

Versammlungsleiter:

.....
Peter Krohn

Eigentümer:

.....