



**TEG „Wochenendhaussiedlung Priwall“ in 23570 Lübeck-Travemünde  
Protokoll der 6. ordentlichen Eigentümersammlung am 28.03.2009  
im Pommern-Zentrum, Europaweg 3 in 23570 Lübeck-Travemünde**

**Tagesordnungspunkt (TOP) 1 - Begrüßung**

Herr Krohn, als Vertreter der Verwalterin, begrüßt die anwesenden Eigentümer um 10:02 Uhr und stellt fest, dass die Versammlung durch Einladung vom 03.03.2009 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind auf der Versammlung 186 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 der technische Mitarbeiter Herr Dipl.-Ing. Evers sowie die für das Objekt zuständige Sachbearbeiterin Frau Dieckmann auf der Versammlung anwesend.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

**TOP 2 - Bericht der Verwalterin**

Herr Krohn erläutert die Verwaltungsabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2008. Den Hausgeldeinnahmen von insgesamt € 164.325,18 standen Ausgaben von € 146.773,93 gegenüber, so dass sich ein deutlicher Überschuss von € 17.551,25 ergeben hat.

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2008 auf € 23.136,79. Die Aufwendungen aus der Rücklage in Höhe von € 74.530,76 betreffen die Wegeinstandsetzung und sind in der Einzelkontenübersicht separat aufgeführt.

Die Konten der TEG werden bei der HSH Nordbank AG geführt. Die Sicherheit der Einlagen wird vor dem Hintergrund der Finanzkrise diskutiert. Ein Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Im Anschluss an den Bericht 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, vertrauensvolle und effektive Zusammenarbeit mit der Verwalterin.

Er weist insbesondere darauf hin, dass trotz gestiegener Müllgebühren die Kosten der Gemeinschaft sich nicht erhöht haben.

Im Anschluss berichtet Herr Olschewski über die Prüfung der Abrechnungsunterlagen durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates im Hause der Verwalterin. Sämtliche Belege lagen in geordneter Form vor. 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.

**TOP 4 a) - Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2008**

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

**TOP 4 b) - Genehmigung der Einzelabrechnungen 2008**

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen.

**TOP 5 - Entlastung der Verwalterin**

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

Der Beschlussantrag wird einstimmig angenommen. Herr Krohn bedankt sich für die Entlastung.

**TOP 6 a) - Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes 2009**

Mit der Einladung zur Versammlung hat die Verwalterin auch den Gesamtwirtschaftsplanentwurf 2009 an die Miteigentümer übersandt. Es ist vorgesehen, das Ausgabenvolumen unverändert zum Vorjahr auf € 158.150,00 zu belassen.

Der Beschlussantrag wird mit deutlicher Mehrheit bei 1 Gegenstimme angenommen.

**TOP 6 b) - Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2009**

Der Beschlussantrag wird ebenfalls mit deutlicher Mehrheit bei 1 Gegenstimme angenommen.

**TOP 7 - Einbau von Rauchmeldern**

Information über die notwendige Installation von Rauchmeldern innerhalb aller Wohnungen/Häuser (Vgl. Sie dazu bitte die Regelung in § 52 Abs. 7 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, die wir Ihnen als **Anlage 1** im Auszug beifügen sowie die Kommentierung zur Rechtslage, die wir in Kopie als **Anlage 2** überreichen.

Die derzeit geltende Frist für die Installation von Rauchmeldern endet am 31.12.2009. Der Landtag hat bereits über eine Verlängerung der Frist auf den 31.12.2010 beschlossen, so dass die entsprechende Gesetzesänderung in Kürze zu erwarten ist.)

#### **Hinweis der Verwalterin:**

Die Rechtsprechung hat inzwischen klargestellt, dass **Rauchmelder auch innerhalb der Wohnungen zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen** und der **Einbau durch die Gemeinschaft bzw. die Hausverwaltung** zu veranlassen ist. Gemäß der Landesbauordnung ist sowohl die **Anschaffung als auch die Wartung zwingend erforderlich**, um den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen.

Die Verwalterin empfiehlt, dabei die gesetzlich eingeräumte Frist nicht auszuschöpfen.

Die Verwalterin erläutert die gesetzliche Verpflichtung zur Anbringung von Rauchmeldern sowie die jüngste amtsgerichtliche Rechtsprechung, die die Verpflichtung im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften bei der Gemeinschaft sieht und nicht bei dem einzelnen Sondereigentümer. Begründet wird dies damit, dass durch die Verhinderung eines Brandes bzw. durch dessen frühes erkennen in einer Wohnung mittelbar auch die benachbarten Wohnungen bzw. das Gemeinschaftseigentum geschützt werden können.

Diese Rechtsprechung ist bisher für die besonderen Verhältnisse in einer Wohnungseigentümergeinschaft ergangen. Die Verwalterin geht jedoch davon aus, dass sie auch auf die Teileigentümergeinschaft „Wochenendhaussiedlung Priwall“ übertragbar ist. Dies deswegen, weil eine Realteilung der Parzellen insbesondere deswegen nicht erfolgt ist, weil in vielen Fällen die Brandschutzabstände zwischen den einzelnen Wochenendhäusern nicht ausreichend sind, so dass die Gefahr eines Brandüberschlages besteht. Dies vorausgesetzt, ist jedoch die Interessenlage dann ebenso zu beurteilen, wie bei der Wohnungseigentümergeinschaft, auf die sich die Rechtsprechung bezieht.

Aus der Versammlung wird vorgeschlagen, die Angelegenheit auf das Jahr 2010 zu vertagen. Ferner wird bezweifelt, dass die Rechtsprechung auf die Teileigentümergeinschaft Priwall anwendbar ist. Die Verwalterin weist darauf hin, dass es sich um eine Sicherheitsmaßnahme handelt, die auch in anbetracht des vor wenigen Wochen aufgetretenen Brandes in der Lübecker Innenstadt, bei dem 3 Menschen zu Tode kamen, so früh wie möglich umgesetzt werden sollte.

Bei den von der Verwalterin vorgeschlagenen Rauchmeldern handelt es sich um solche mit einer Lithium-Ionen-Batterie, deren Standzeit mit 10 Jahren garantiert ist. Aus der Versammlung wird darauf hingewiesen, dass die Ferienhäuser zum größten Teil im Winter nicht beheizt sind. Der Hersteller wird auf diesen Umstand hinzuweisen sein. Bei der ebenfalls angebotenen Wartung handelt es sich um die Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung. Die Wartung würde einmal jährlich erfolgen. Auch die Preise für die Anschaffung bzw. die Wartung sowie die technischen Voraussetzungen der Geräte werden diskutiert.

Die Verwalterin weist ergänzend darauf hin, dass die Kalkulation auf Basis von 3 Rauchmeldern pro Haus erfolgt ist. Sollte sich im Einzelfall ein Mehr- oder Minderbedarf zeigen, würde sich der Gesamtpreis entsprechend verändern. Um die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft in Bezug auf größere notwendig werdende Reparaturen zu erhalten und die Realisierung des Einbaus von Rauchmeldern in alle Häuser zu gewährleisten ist außerdem vorgeschlagen worden, den Beschluss mit einer Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 10.000,00, fällig zum 01.05.2009 zu verbinden.

a) **Anschaffung:**

**Beschlussfassung** über den Kauf von Rauchmeldern auf Kalkulationsbasis von durchschnittlich 3 Rauchmeldern pro Wohnung/Haus für die gesamte TEG zum Preis von insgesamt ca. € 30.000,00 (Kosten je Rauchmelder ca. € 22,60 inkl. Lieferung und Montage), die der Instandhaltungsrücklage entnommen werden bei gleichzeitiger

**Beschlussfassung** über die Erhebung einer Sonderumlage zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 10.000,00, fällig zum 01.05.2009

Der Beschlussantrag wird mit 130 Ja-Stimmen bei 56 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

b) **Wartung:**

**Beschlussfassung** über den Abschluss eines Wartungsvertrages für die Rauchmelder zum Preis von jährlich ca. € 4.500,00 (Wartungskosten je Rauchmelder ca. € 3,25)

Der Beschlussantrag wird mit 133 Ja-Stimmen bei 49 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

## **TOP 8 - Instandhaltungsmaßnahmen 2009**

Die Verwalterin wird die vorliegenden Angebote für die Herstellung der Wege sichten und ggf. ergänzen, um in Abstimmung mit den Beiratsmitgliedern Teilsanierungen vorzuschlagen, die auch die Entwässerungsmöglichkeiten berücksichtigen.

Für 2009 sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

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

a) Antrag der Hansestadt Lübeck:

**Beschlussfassung** darüber, eine Ausnahmegenehmigung zum Parken der Kraftfahrzeuge mit den amtlichen Kennzeichen HL-ZZ 302 und HL-ZU 166 auf dem Grundstück Seeweg 128 zu erteilen.

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen werden diskutiert. Die Verwalterin verweist auf die von der Hansestadt Lübeck übernommene

Praxis, diese Ausnahmegenehmigungen nur in Extremfällen wie z. B. Behinderungen etc., die durch entsprechende Atteste nachgewiesen sind, zu erteilen.

Der Beschlussantrag wird durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 29 Ja-Stimmen abgelehnt.

b) Anträge der Eheleute Burkhardt:

- (1) **Beschlussfassung** über den Rückschnitt der Kiefern zwischen dem Grundstück Muschelweg 15 und Muschelweg 17.

Herr Evers erläutert, dass es sich um gesunde Bäume handelt, deren Rückschnitt relativ aufwendig und mit einem Kostenaufwand von ca. € 1.000,00 verbunden wäre.

Der Beschlussantrag wird einstimmig abgelehnt.

- (2) **Beschlussfassung** über den Rückschnitt des Ahorns auf dem Durchgangsweg zwischen Muschelweg 15 und den Grundstücken Sanddornweg 16 und Sanddornweg 18.

Auch dieser Beschlussantrag wird einstimmig abgelehnt.

**TOP 10 - Beschlussfassung** über die Bestellung eines Ersatzzustellungsvertraters nebst Vertreter gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F.  
(Vergleichen Sie bitte dazu den in **Anlage 3** beigefügten Gesetzestext nebst Auszug aus der Kommentierung)

Die Verwalterin erläutert die Notwendigkeit der Bestellung eines Ersatzzustellungsvertraters, die sich aus der Einordnung der Teileigentümergeinschaft als sog. teilrechtsfähiger Verband ergibt.

Herr Klempin wäre bereit das Amt zu übernehmen. Er wird durch die deutliche Mehrheit der Versammlungsteilnehmer bei 5 Gegenstimmen gewählt.

Herr Olschewski erklärt sich bereit, als Vertreter von Herrn Klempin als Ersatzzustellungsvertrater zu fungieren. Er wird durch die Versammlungsteilnehmer einstimmig bestellt.

Herr Krohn bedankt sich bei Herrn Klempin und Herrn Olschewski für die Bereitschaft, das Amt zu übernehmen und gratuliert zur Bestellung.

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

- a) Im Zusammenhang mit dem Parken auf den Wegen bzw. Grundstücken weist die Verwalterin darauf hin, dass sie auch zukünftig monatlich zu unregelmäßigen Zeiten Kontrollen durchführen wird, um die Einhaltung der Grundstücksordnung sowie der Teilungserklärung sicherzustellen. Sowohl die Abschleppung wie auch

die Einforderung von Unterlassungserklärungen ggf. auf dem Gerichtswege werden in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat veranlasst. Dabei werden im Jahr 2009 erstmals Kontrollen auch an den Wochenenden stattfinden.

- b) Die Verwalterin weist darauf hin, dass vermehrt der Wunsch geäußert wurde, Gasanschlüsse von der Hansestadt Lübeck legen zu lassen. Um die Arbeiten besser koordinieren zu können, wird gebeten, dass sich Interessenten bei Herrn Kiesiel melden, der dann die Interessenten zusammenführen würde.
- c) Bezüglich der Öffnungszeiten der Schranken zum Grundstück verweist die Verwalterin auf die Beschlussfassungen der Gemeinschaft.
- d) Die Beleuchtung auf den Parkplätzen ist wegen der bestehenden Verkehrssicherungspflicht erforderlich.
- e) Der Termin für Sperrmüll ist der 14.04.2009. Der Grünmüll wird vom 09.04. bis zum 16.04.2009 entsorgt.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

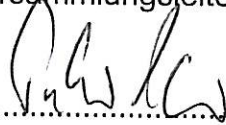
Die Versammlung endet um 11:54 Uhr. Herr Krohn bedankt sich für die Teilnahme und den angenehmen Gesprächsverlauf.

Lübeck, 06.04.2009/kro/Die  
Prot. 4.425

Verwaltungsbeirat:

  
.....  
Ulrich Klempin

Versammlungsleiter:

  
.....  
Peter Krohn

Eigentümer:

  
.....