



Lübecker Hausverwaltung

Lübecker Hausverwaltung GmbH • Seestraße 56c • 23683 Scharbeutz

Thomas Blöß
Fünfhausen 2
23611 Bad Schwartau

Scharbeutz, 05.12.2025

Protokoll der Eigentümerversammlung "Eigentümerversammlung II 2025" vom 28.11.2025 der WEG 0212 - Triftstraße 40-42

Sehr geehrter Herr Blöß,

in der Anlage übersenden wir Ihnen das Protokoll der Eigentümerversammlung II 2025 vom 28.11.2025. Ein von den Mitgliedern des Verwalterbeirates unterzeichnetes Protokoll-Exemplar liegt dem Verwalter vor.

Beachten Sie bitte, dass keine abrechnungsrelevante Beschlüsse gefasst wurden

- Nachzahlungen und Guthaben aus Abrechnungen **nicht** fällig gestellt wurden und
- neue Hausgeldzahlungen und Rücklagenzuführungen bisher **nicht** gelten.

Die monatliche Hausgeldzahlung bleibt vorerst unverändert.

Mit freundlichen Grüßen

Lübecker Hausverwaltung GmbH

Anlagen

- Protokoll der ETV vom 28.11.2025.

Eigentümerversammlung II 2025 (ordentliche ETV)**Protokoll Eigentümerversammlung****0212 - Triftstraße 40-42 / Triftstraße 40-42, 23554 Lübeck**

Versammlungsbeginn:	28.11.2025 16:30
Versammlungsort:	Media Docks Willy-Brandt-Allee 31a D-23554 Lübeck Raum Eingang B Raum 50 / 4
Versammlungsende:	28.11.2025 19:20
Versammlungsleitung:	Benjamin Bartels
Protokollführung:	Benjamin Bartels
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	0,000	26	28
von insgesamt	0,000	41	45
entspricht	0,00 %	63,41 %	62,22 %
Summe abwesend:	0,000	15	17
Gesamtsumme:	0,000	41	45

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig: ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (9)**TOP 1 Bericht der Verwaltung / Antrag an die Versammlung**

Inhalt	Frau Gerlach stellte im Rahmen der Versammlung den Antrag, dass ihre Tochter an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf. Dieser Antrag wurde von allen anwesenden Eigentümern bis auf eine Enthaltung angenommen.
---------------	---

TOP 2 Antrag zur Geschäftsordnung (TOP 2: Juristische Begleitung)

Vorbemerkung	Zu Tagesordnungspunkt 2 (Juristische Begleitung der Eigentümergemeinschaft durch Herrn Rechtsanwalt Untermann zur Beratung und Klärung) wurde der Antrag gestellt, Herrn Rechtsanwalt Untermann zur Versammlung hinzuzuziehen, damit er die Eigentümergemeinschaft rechtlich beraten und deren Fragen beantworten kann.		
	Antrag zur Geschäftsordnung:		
	Nachdem ein Eigentümer Einspruch gegen die Teilnahme von Herrn Rechtsanwalt Untermann erhoben hatte, wurde ein Antrag zur Geschäftsordnung gestellt, der die Teilnahme von Herrn Rechtsanwalt Untermann an der Versammlung und dessen Funktion zur Beantwortung der Eigentümerfragen formal zur Abstimmung brachte.		
Beschluss	Der Antrag zur Geschäftsordnung ist angenommen. Herr Rechtsanwalt Untermann wird zur Versammlung hinzugezogen, um die Eigentümergemeinschaft rechtlich zu beraten und deren Fragen zu beantworten.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 12
		Kopfstimmen ja	= 11
		Kopfstimmen nein	= 1

Kopfstimmen enthalten = 14
91,67 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Juristische Begleitung der Eigentümergemeinschaft durch Herrn Rechtsanwalt Untermann zur Beratung und Klärung

Inhalt

Beratung und Klärung zur (TOP 3 nachträgliche Genehmigung der Dachsanierung)

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,
Herr Rechtsanwalt Untermann wird Ihnen in der Versammlung am 28.11.2025, entsprechend dem Tagesordnungspunkt 3, beratend zur Seite stehen bezüglich der nachträglichen Genehmigung der Dachsanierung.

Im Zuge dessen wird Herr Untermann:

Detailliert die Optionen für die nachträgliche Genehmigung darlegen.

Weiterführende Fragen beantworten und speziell auf die Unsicherheiten der Eigentümer eingehen, um Klarheit bezüglich der korrekten Rechtslage zu schaffen.

Besonderer Hinweis zur Beschlusslage

Es ist zu berücksichtigen, dass das grundsätzliche Vorgehen zur Genehmigung bereits auf der letzten Eigentümerversammlung weitgehend besprochen wurde. Herr Rechtsanwalt Untermann hat in diesem Zusammenhang die rechtlich korrekte Formulierung des Beschlusses vorbereitet.

(siehe Beschluss vom 22.08.2025 TOP 4 Der Beschlussantrag wird zurückgezogen und der Antrag wird durch einen

Rechtsanwalt neu formuliert und bei der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen.

Ergebnis: 21 Stimmen sind dafür, 0 Stimmen dagegen, Rest sind Enthaltungen

Zielsetzung für die Versammlung am 28.11.2025

Es ist ein Anliegen, dass auch Eigentümer, die bei der letzten Versammlung nicht anwesend waren und heute eventuell vertreten sind, sämtliche Unsicherheiten, Fragen oder Zweifel bezüglich der rechtlichen Notwendigkeiten und der Beschlussfassung umfassend beantwortet bekommen.

Ziel ist es, Ihnen allen eine fundierte, objektive und sachgerechte Grundlage für Ihre finale Entscheidungsfindung und Abstimmung über TOP 3 zu bieten.

TOP 4 Nachträgliche Genehmigung der Dachsanierung

Vorbemerkung

Der in der Eigentümerversammlung vom 24.05.2024 gefasste Beschluss zur Beauftragung der Dachsanierung wurde durch Urteil des Amtsgerichts Lübeck für ungültig erklärt. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine erneute Beschlussfassung erforderlich, um die durchgeführte Maßnahme rechtswirksam zu legitimieren und die Grundlage für eine ordnungsgemäße Abrechnung zu schaffen.

Die Verwaltung hat zur Vorbereitung des neuen Beschlusses ein zusätzliches Angebot eingeholt, sodass den Eigentümern nun drei Vergleichsangebote zur Verfügung stehen. Die durchgeführte Maßnahme entspricht in Art und Umfang dem seinerzeit vorgesehenen Sanierungskonzept. Ungeachtet dessen war die Beauftragung zur Durchführung der Maßnahme dringend geboten, um weiterer Verzögerungen einer Dachsanierung zu vermeiden und damit Schaden von der Wohnungseigentümergemeinschaft abzuwenden, der sich durch die fortschreitende Durchfeuchtung in mehrere Wohnungen ausgeweitet hätte.

Mit dem vorgelegten Beschlussvorschlag soll die durchgeführte Dachsanierung durch die Eigentümergemeinschaft nachträglich genehmigt und auf eine neue, nun formell ordnungsgemäße Grundlage gestellt werden.

Nachteile aufgrund möglicher Mängel der vollzogenen Durchführung der Maßnahme durch die Firma Plischke GmbH entstehen den Wohnungseigentümern hierdurch nicht. Die Genehmigung der Beauftragung stellt keinen Verzicht in Bezug auf Rechte der WEG gegen die beauftragte Firma dar. Bestehen hier Mängel in der Ausführung, so steht der WEG ein Anspruch auf Beseitigung sowie ggf. Schadensersatz gegen die ausführende Firma zu.

Beschluss

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt nachträglich die von der Verwaltung veranlasste Beauftragung der Firma Heinz Pischke GmbH, Heideland-West 2a, 24976 Handewitt, zur durchgeführten Dachsanierung am Gebäude

Triftstraße 40-42, 23554 Lübeck.

2. Die Beauftragung erfolgte auf Grundlage eines Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 24.05.2024, der durch Urteil des Amtsgerichts Lübeck vom 06.11.2024, Az. 35 C 28/24 WEG, für ungültig erklärt wurde.

3. Die Eigentümergeinschaft bestätigt mit dieser Beschlussfassung, dass die Beauftragung der durchgeführten Maßnahme im Sinne einer ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 19 Abs. 2 WEG) erfolgt ist und erklärt ihre Zustimmung zur entsprechenden Kostentragung durch die Gemeinschaft.

4. Zur Finanzierung der im Rahmen des vorstehenden Beschlusses (Nr. 1-3) genehmigten Dachsanierung wird eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 550.000,00 € erhoben.

5. Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend § 16 Abs. 2 WEG i. V. m. der Teilungserklärung nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen.

6. Die Zahlung ist von den Eigentümern – soweit bis dato noch nicht erfolgt - bis spätestens 31.12.2025 auf das Hausgeldkonto bzw. wie in den Umlagenschreiben genanntes Sonderkonto der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten.

7. Die Verwaltung wird ermächtigt, den auf Eigentümer im SEPA-Lastschriftverfahren entfallenden Betrag zusammen mit dem Hausgeld für den Monat 01.2026 einzuziehen.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	=	23
	Kopfstimmen ja	=	6
	Kopfstimmen nein	=	17
	Kopfstimmen enthalten	=	3
	26,09 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 5 Beschluss Marcel Pauls Kostenübernahme Beschluss aus ETV vom 05.12.2024**Vorbemerkung**

Der Beschluss der ETV vom 05.12.2024 (TOP 11) zur Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnungen im 6. Obergeschoss von Herrn Behrens und Herrn Blöß ist umzusetzen.

Die gemäß Beschluss eingeholten Angebote zur Sanierung des Wasserschadens in der Wohnung Behrens (6. OG) liegen der Eigentümergeinschaft vor. Über die Beauftragung kann aktuell nur für die Wohnung Behrens entschieden werden, da bezüglich der Wohnung Blöß ein Rechtsstreit mit der WEG Triftstraße 40-42 anhängig ist.

Folgende Angebote stehen zur Wahl (Nettobeträge, da die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage erfolgt, welche i.d.R. keine Vorsteuerabzugsberechtigung hat – die Gesamtbruttobeträge sind in Klammern zur Information aufgeführt):

Alternative 1 (Daniel Jereczek) 3300,00 € (3927,00 €)

Alternative 2 (MV-Gebäudemanagement): 2.707,88 € (3.222,38 €)

Alternative 3 (Meltz Bau): 2.859,12 € (3.402,35 €)

Die Finanzierung erfolgt wie beschlossen aus der Instandhaltungsrücklage.

Beschlussantrag

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung von Herrn Behrens (Jetzt Marcel Pauls) (6. OG) und beauftragt hierfür die Firma [] gemäß deren Angebot vom [] in Höhe von maximal [] € (inkl. 19% USt.).

Finanzierung: Die Kosten werden aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage entnommen.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung von Herrn Behrens (Jetzt Marcel Pauls) (6. OG) und beauftragt hierfür die Firma MV-Gebäudemanagement gemäß deren Angebot vom 19.12.2024 in Höhe von maximal 3.222,38 € (inkl. 19% USt.).

Finanzierung: Die Kosten werden aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage entnommen.

Schlussbemerkung

Herr Blöß stellte auf der Versammlung richtig, dass zwischen ihm und der WEG kein Rechtsstreit anhängig ist.

Richtig wäre gewesen, dass keine Firma die Arbeiten durchführen will, bzw. nur **ohne Gewährleistungsanspruch**, solange die Fassade nicht in Ordnung gebracht wurde.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	24
Kopfstimmen ja	=	19
Kopfstimmen nein	=	5
Kopfstimmen enthalten	=	2

79,17 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Jahresabrechnung 2024

Vorbemerkung

Die Abrechnung 2024 wird mit Ausweis der haushaltsnahe Dienstleistungen geliefert. Es steht aktuell noch eine Abrechnung aus. Die vollständige Jahresabrechnung 2024 wird in diesem Jahr 2025 fertiggestellt und den Eigentümern zugesendet.

Beschluss

Der Verwalter wird ermächtigt, die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung (Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse) für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2024 im mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren abstimmen zu lassen. Das Ergebnis wird allen Eigentümern mitgeteilt.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Kopfprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	23
Kopfstimmen ja	=	7
Kopfstimmen nein	=	16
Kopfstimmen enthalten	=	3

30,43 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 7 Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 01.01.-31.12.2026

Vorbemerkung	Der Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2026 (vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026) wird den Wohnungseigentümern zusammen mit der Jahresabrechnung 2024 zugeleitet.		
Beschluss	Die Wohnungseigentümer erteilen dem Verwalter die Ermächtigung, den Beschluss über den Wirtschaftsplan 2026 für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2024 im mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren herbeizuführen und das Ergebnis allen Eigentümern mitzuteilen		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 23
		Kopfstimmen ja	= 5
		Kopfstimmen nein	= 18
		Kopfstimmen enthalten	= 3
		21,74 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde abgelehnt.

TOP 8 Bestellung eines neuen Verwalters ab dem 01.01.2026

Vorbemerkung	Die Lübecker Hausverwaltung GmbH wurde als Verwalterin der WEG Triftstraße 40-42 in der Eigentümerversammlung vom 22.08.2025 abgewählt und scheidet zum 31.12.2025 aus ihrem Amt aus. Es ist daher eine Neuwahl des Verwalters erforderlich.		
	Der Eigentümergemeinschaft liegen die Angebote und Verwaltervertragsentwürfe folgender Kandidaten vor:		
	1. ProWohn Immobilienkontor GmbH (Lübeck) 2. Hausverwaltung Sager KG (Reinfeld) 3. Bogenschneider Hausverwaltung GmbH (Bad Schwartau)		
Beschlussantrag	Die Eigentümerversammlung beschließt die Bestellung eines der zur Wahl stehenden Kandidaten zum neuen Verwalter der WEG Triftstraße 40-42, beginnend am 01.01.2026 für eine Dauer von drei Jahren, also bis zum 31.12.2028.		
	Die Versammlung bevollmächtigt gleichzeitig den Verwaltungsbeirat, hilfsweise einen durch die Versammlung zu benennenden Eigentümer, den zugehörigen Verwaltervertrag mit der gewählten Gesellschaft abzuschließen und die dafür notwendigen Erklärungen abzugeben.		
Beschluss	Die Eigentümerversammlung beschließt die Bestellung der Firma Bogenschneider Hausverwaltung GmbH der zur Wahl stehenden Kandidaten zum neuen Verwalter der WEG Triftstraße 40-42, beginnend am 01.01.2026 für eine Dauer von drei Jahren, also bis zum 31.12.2028. Pro WE 35,00 € netto.		
	Die Versammlung bevollmächtigt gleichzeitig den Verwaltungsbeirat, hilfsweise einen durch die Versammlung zu benennenden Eigentümer, den zugehörigen Verwaltervertrag mit der gewählten Gesellschaft abzuschließen und die dafür notwendigen Erklärungen abzugeben.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Kopfprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene Kopfstimmen	= 18
		Kopfstimmen ja	= 14
		Kopfstimmen nein	= 4
		Kopfstimmen enthalten	= 8
		77,78 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Übergabe der Verwaltungsunterlagen und Einarbeitung der neuen Verwaltung (durch Lübecker Hausverwaltung GmbH)

Vorbemerkung

Digitalisierung und Bereitstellung der Bestandsunterlagen

Aufgrund der komplexen Sachlage (anstehende Sanierungen, Historie der WEG) und zur Gewährleistung einer **reibungslosen und schnellen Einarbeitung** der neuen Verwaltung schlägt die Lübecker Hausverwaltung GmbH folgende Maßnahme vor:

- **Leistung:** Vollständige Digitalisierung aller relevanten Bestandsunterlagen (Verträge, Protokolle, Abrechnungen, Bauunterlagen etc.) und Bereitstellung zum Download für die WEG und die neue Verwaltung.
- **Ziel:** Sofortiger Zugriff auf alle Dokumente ohne Zeitverlust für die Eigentümergemeinschaft.
- **Kosten: 500,00 Euro netto** (Festpreis für die Digitalisierung und Bereitstellung).

Einarbeitung und Übergabe-Meeting (Online-Format)

Um die neue Verwaltung schnell und umfassend in die aktuelle Problematik und die anstehenden Sanierungsfragen einzuarbeiten, wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- **Leistung:** Durchführung eines **zweitägigen Online-Meetings** (Übergabe und Einarbeitung in die Materie der WEG Triftstraße 40-42).
- **Umfang:** Pro Tag 8 Arbeitsstunden à 45 Minuten.
- **Gesamtumfang:** 2Tage X 8 Arbeitseinheiten = 16 Arbeitseinheiten
- **Vergütung:** Es wird ein **Vergütungssatz von 45,00 € netto pro Arbeitseinheit** (45 Minuten) angesetzt.
- **Gesamtkosten:** 16 Arbeitseinheiten X 45,00 € = 720,00 € (zuzüglich MwSt.).
- **Ziel:** Sicherstellung einer sofortigen und sachkundigen Handlungsfähigkeit der neuen Verwaltung.

Hinweis, die 16 Arbeitsstunden können auch auf 4 Tage aufgeteilt werden.

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die **Beauftragung der Lübecker Hausverwaltung GmbH mit der Digitalisierung und Bereitstellung aller relevanten Bestandsunterlagen gemäß Angebot zu einem Festpreis von 500,00 € (inkl. MwSt.). Die Kosten sind aus der Instandhaltungsrücklage / dem laufenden Wirtschaftsplan zu entnehmen. Des Weiteren beschließt die Eigentümergemeinschaft die Beauftragung der Lübecker Hausverwaltung GmbH mit der zweitägigen Einarbeitung der neuen Verwaltung (Online-Meeting), basierend auf 16 Arbeitseinheiten (à 45 Minuten) zu einem Preis von 45,00 € pro Einheit, was Gesamtkosten in Höhe von 720,00 € (zuzüglich MwSt.) entspricht. Die Kosten sind aus der Instandhaltungsrücklage / dem laufenden Wirtschaftsplan zu entnehmen.**

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit
Prinzip: Kopfprinzip
Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis:

abgegebene Kopfstimmen	=	20
Kopfstimmen ja	=	3
Kopfstimmen nein	=	17
Kopfstimmen enthalten	=	6
15 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		

Der Beschluss wurde abgelehnt.

Versammlungsleitung:



Benjamin Bartels

Beiratsvorsitz:



Thomas Blöß

Beiratsmitglieder:



Regina Braune



Christoph Immanuel Rosenkranz