

## Einladung zur 4. Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche ETV)

### Protokoll Eigentümerversammlung

WEG Deichstraße 70,72,74,76,78 / Deichstraße 70,72,74,76,78, 27568 Bremerhaven

**Versammlungsbeginn:** 18.12.2025 15:00  
**Versammlungsort:** Klimahaus Bremerhaven GmbH, Am Längengrad 8, 27568 Bremerhaven, Tagungsraum "Kyoto"  
**Versammlungsende:** 18.12.2025 19:28  
**Versammlungsleitung:** Andreas Dittmar Weise  
**Protokollführung:** Eve Drewitz -  
**Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:** ja

#### Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
<b>Summe anwesend (u. vertreten):</b>	<b>6.518,000</b>	<b>86</b>	<b>125</b>
von insgesamt	10.000,000	140	188
entspricht	<b>65,18 %</b>	<b>61,43 %</b>	<b>66,49 %</b>
<b>Summe abwesend:</b>	3.482,000	54	63
<b>Gesamtsumme:</b>	10.000,000	140	188

**Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig:** ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

#### Tagesordnungspunkte (18/2)

##### TOP 1 Begrüßung der Teilnehmer und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Bericht des Verwalters

**Inhalt** Es sind durch Teilnahme bzw. Vollmacht 86 Stimmen von 139 vertreten. Die Versammlung beginnt um 15:17 Uhr. Zu Beginn der Versammlung stellt die Versammlungsleitung, Herr Prof. Dr. Weise fest, dass diese Versammlung beschlussfähig ist. Die Protokollführung übernimmt Frau Drewitz.  
Herr Michalke beantragt eine Änderung der Tagesordnung.  
Herr Prof. Dr. Weise schlägt vor, lediglich TOP 16 vorzuziehen und die übrige Reihenfolge unverändert zu belassen. Herr Michalke schlägt eine komplette Neusortierung der Tagesordnungspunkte vor.  
- Abstimmung über den Vorschlag von Herrn Prof. Dr. Weise :  
Ja-Stimmen: 58  
Nein-Stimmen: 3  
Enthaltungen: 38  
-Abstimmung über den weitergehenden Änderungsantrag von Herrn Michalke:  
Nein-Stimmen: 29  
Enthaltungen: 24  
Ja-Stimmen: 19  
Der Vorschlag von Herrn Prof. Dr. Weise wird angenommen. Die Redezeit pro Redner außer Antragsteller und Verwalter sowie Herr Klein (Architekt) wird auf 1 Minute begrenzt. Herr Prof. Dr. Weise weist auf die Emailflut und teilweise schon in Beleidigung gehende Form hin. Weiterhin teilte er mit, dass auch mittlerweile schon diverse Rechtsanwälte mit der Interessenvertretung von Eigentümer sich bei der Hausverwaltung gemeldet haben. Um juristischen Streitereien aus dem Weg zu gehen, hat jeder Eigentümer Stimmzettel bekommen, welcher nach jeder Abstimmung direkt ausgezählt werden. Daneben wird immer auch ein Stimmungsbild abgefragt.

## TOP 2 Bericht des Verwalters und des Architekten Herrn Klein

- Inhalt**
- Neu-Ausschreibung: Die Beauftragung soll nicht mehr an die Einzelgewerke vergeben werden, sondern an einen Generalunternehmer vergeben werden. Dieses erhofft Kosteneinsparung.
  - Informationen zum aktuellen Planungsstand der Fassade.
  - Information zu den Balkonprüfungen: Die Balkonprüfungen sind am 26.11.2025 und am 27.11.2025 an vorher ausgewählten Balkonen durchgeführt wurden. Der Termin vom 27.11.2025 fand nicht statt. Einen neuen Termin soll es im Januar geben. Mit Ergebnissen ist im Januar 2026 zu rechnen.

## TOP 3 Beschlussfassung über die Errichtung eines Mülltonnenstellplatzes vor dem Haus und die Umnutzung des bestehenden Müllschachts

- Vorbemerkung**
- Auf der letzten Besprechung der AGr Sanieren wurde von der Verwaltung der Vorschlag unterbreitet, die Abwurfschächte (Müll) für die Stränge zu nutzen und vor dem Haus einen Containerplatz zu schaffen. Aufgrund der Kurzfristigkeit können konkrete Zahlen zur Vorteilhaftigkeit noch nicht genannt werden.

Vorteile:

- Kosteneinsparung bei der Strangsanierung und bei dem Brandschutz, sowie bei den laufenden Kosten (keine Wartungskosten der Brandschutztüren incl. Freiläufer).
- Das Brandschutzkonzept würde in dem Bereich einfacher werden.
- Das Problem der sehr schwer öffnbaren T90 Türen wäre gelöst.
- Man würde die Kernbohrungen auf den Etagen weglassen können (Deckendurchbrüche).
- Die Löschwasserrohre könnten von hinten angeschlossen werden, man spart sich die Schlitzte in den Wänden des Treppenhauses.
- Weniger Staub und Lärm in den Fluren und im Treppenhaus.

- Beschlussantrag**
- Die Gemeinschaft beschließt ggf. wenn erforderlich, für die Planung die bestehenden Müllschächte in der Wohnanlage Deichstraße 70 und Deichstraße 78 umzunutzen zu dürfen, um dort die Stränge lang zu führen.  
Das Architekturbüro Klein wird beauftragt und ermächtigt, die hierfür erforderliche Änderung der Planung, einschließlich der Einholung geeigneter Angebote, zu veranlassen. Der finale Beschluss wird auf einer Eigentümerversammlung beschlossen.

- Beschluss**
- Die Gemeinschaft beschließt, dass die Verwaltung und der Architekt Herr Klein, mit der weitergehenden Planung und Prüfung der Nutzung der bestehenden Abwurfschächte (Müll) für die Strangsanierung und Elektroinstallationen sowie der Einrichtung eines Containerplatzes vor dem Gebäude beauftragt wird. Konkrete Kosten- und Wirtschaftlichkeitszahlen liegen aufgrund der Kurzfristigkeit derzeit noch nicht vor und sind im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln und zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorzulegen.**

- Feststellung und Verkündung**
- Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen
- Abstimmungsergebnis:**
- |                          |   |    |
|--------------------------|---|----|
| abgegebene Objektstimmen | = | 77 |
| Objektstimmen ja         | = | 77 |
| Objektstimmen nein       | = | 0  |
| Objektstimmen enthalten  | = | 9  |
- 100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 4 Information Heizkostenabrechnung 2024 durch Kalorimeta und ggf. Beschlussantrag

- Vorbemerkung**
- Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2024-31.12.2024 wird nachgereicht.

**Beschlussantrag** Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die RA. Werk - Wurtz & Freidl umfassend zu bevollmächtigen und mit der rechtlichen Vertretung der Gemeinschaft zu beauftragen. Die Kanzlei wird ermächtigt, gegenüber der Fa. Kalometra alle erforderlichen Schritte einzuleiten, um die Korrektur der Heizkostenabrechnung 2024 zu veranlassen und durchzusetzen.

**Beschluss** Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass für den Fall, dass die von der Fa. Kalorimeta vorgelegte korrigierte Heizkostenabrechnung für 2024 weiterhin nicht ordnungsgemäß oder fehlerhaft ist, die Rechtsanwaltskanzlei Werk – Wurtz & Freidl beauftragt werden darf.  
Die Kanzlei wird in diesem Fall umfassend bevollmächtigt, die rechtliche Vertretung der Gemeinschaft zu übernehmen und gegenüber der Fa. Kalorimeta alle erforderlichen rechtlichen Schritte einzuleiten, um die ordnungsgemäße Korrektur der Heizkostenabrechnung 2024 zu veranlassen und durchzusetzen.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene Objektstimmen	=	67
Objektstimmen ja	=	63
Objektstimmen nein	=	4
Objektstimmen enthalten	=	19

94,03 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 5 Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2024 (Gesamt- und Einzelabrechnungen vom 01.01.2024 – 31.12.2024)

**Vorbemerkung** Die Abrechnung wird noch nachgereicht.

**Beschlussantrag** Die Gesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen werden genehmigt. Die Verwaltung wird für den Fall, dass eventuelle Nachzahlungen nicht geleistet werden, ermächtigt, rückständige Abrechnungssalden gerichtlich geltend zu machen und ggfs. Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten. Die Zahlungen sollen zum 01.01.2026 erfolgen.

**Beschluss** Die Gemeinschaft beschließt, die Genehmigung der Gesamtabrechnung sowie der Einzelabrechnungen zu verschieben, da die erforderliche korrigierte Abrechnung der Fa. KALO derzeit nicht vorliegt und eine Genehmigung daher nicht möglich ist. Dazu kommen noch Unklarheiten bei Personenzahlen und weiteren Kosten.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene Objektstimmen	=	80
Objektstimmen ja	=	78
Objektstimmen nein	=	2
Objektstimmen enthalten	=	6

97,5 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 6 Beschlussfassung über die Entlastung

**Inhalt** Dieser Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen, da dies schon in der 2 Eigentümerversammlung im Mai passiert ist.

#### TOP 6.1 Beschlussfassung über die Entlastung des Beirates

**Inhalt** Dieser Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen, da dies schon in der 2 Eigentümerversammlung im Mai passiert ist.

## TOP 6.2 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters

**Inhalt** Dieser Tagesordnungspunkt wird ohne Beschluss verlassen, da dies schon in der 2. Eigentümerversammlung im Mai passiert ist.

## TOP 16 Beschlussfassung über die Auflösung der Sanierungsgruppe

**Vorbemerkung** Hr. Neumann ( NRN Immobilien) verlässt die Versammlung um 17.28 Uhr. Er hat uns die Stimmzetteln hinterlassen.

Herr Dr. Hampe verlässt die Versammlung um 17.30 Uhr. Er hat uns die Stimmzetteln hinterlassen.

Hr. Eilemann hat die Versammlung um 17.35 Uhr verlassen. Er hat uns die Stimmzetteln hinterlassen.

**Beschlussantrag** Frau Ucar stellt den Antrag auf Auflösung der Arbeitsgruppe Sanieren. Alle Aufgaben und Abstimmungen zu Sanierungsfragen werden künftig wieder ausschließlich durch die Hausverwaltung und die gesetzlichen vorgesehenen Beschlussgremien der WEG durchgeführt.  
Der Beschlussantrag von Fr. Ucar ist beigefügt.

**Beschluss** Die Gemeinschaft beschließt, dass die "Arbeitsgruppe Sanieren" aufgelöst wird.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen = 76
	Objektstimmen ja = 29
	Objektstimmen nein = 47
	Objektstimmen enthalten = 10
	38,16 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

## TOP 7 Beschlussfassung über eine Aufwandsentschädigung für Herrn Otfried Köhn

**Vorbemerkung** Fr. Roßdeutscher verlässt die Versammlung um 17.48 Uhr. Sie hat uns die Stimmzetteln hinterlassen.

**Beschlussantrag** Beschlussfassung über eine Aufwandsentschädigung für Herrn Otfried Köhn, für seine Leistungen und Aufwendungen als Moderator der Arbeitsgruppe Sanieren, für die Sanierung der Häuser Deichstr.70 und 78 und die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, sowie aller weiteren geplanten Bauvorhaben in /an den Häusern Deichstr.70 und 78.  
Beschlussantrag von Herrn Seegelken und Eheleuten Soot ist beigefügt.

**Beschluss** Die Gemeinschaft beschließt, grundsätzlich eine Aufwandsentschädigung für Herrn Otfried Köhn für seine Leistungen und Aufwendungen als Moderator der Arbeitsgruppe „Sanieren“ zu gewähren. Diese Tätigkeit betrifft insbesondere die Sanierung der Häuser Deichstraße 70 und 78, die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sowie weitere geplante Bauvorhaben in und an den genannten Häusern.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip
<b>Abstimmung:</b>	offen
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen = 67
	Objektstimmen ja = 32
	Objektstimmen nein = 35
	Objektstimmen enthalten = 19
	47,76 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

## TOP 8 Beschlussfassung über den Wirtschafts- und Rücklagenplan für das Geschäftsjahr 2026

<b>Vorbemerkung</b>	Der Wirtschafts- und Rücklagenplan für das Geschäftsjahr 2026 ist beigefügt.
<b>Beschlussantrag</b>	Die Gemeinschaft beschließt, dass der Wirtschafts- und Rücklagenplan für das Geschäftsjahr 01/2026 – 12/2026 genehmigt werden. Die Verwaltung wird für den Fall, dass eventuelle Zahlungen nicht geleistet werden, ermächtigt, rückständige Hausgeldzahlungen gerichtlich geltend zu machen und ggfs. Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten. Dieser Wirtschafts- und Rücklagenplan gilt ab dem 01.01.2026
<b>Beschluss</b>	<b>Die Gemeinschaft beschließt, dass die korrigierten Wirtschafts- und Rücklagenpläne für das Geschäftsjahr 01/2026 – 12/2026 genehmigt werden. Die Verwaltung wird für den Fall, dass eventuelle Zahlungen nicht geleistet werden, ermächtigt, rückständige Hausgeldzahlungen gerichtlich geltend zu machen und ggfs. Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten. Dieser Wirtschafts- und Rücklagenplan gilt ab dem 01.01.2026</b>
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Beschlussregel:</b> einfache Mehrheit <b>Prinzip:</b> Objektprinzip <b>Abstimmung:</b> offen <b>Abstimmungsergebnis:</b> abgegebene Objektstimmen = 80 Objektstimmen ja = 77 Objektstimmen nein = 3 Objektstimmen enthalten = 6 96,25 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

## TOP 9 Beschlussfassung über die Wahl der Beiräte

<b>Vorbemerkung</b>	Hr. Grochowski verlässt die Versammlung um 18.23 Uhr. Er hat uns die Stimmzettel hinterlassen.
<b>Beschlussantrag</b>	Aus dem Beirat kam die Empfehlung, die Beiräte neu bzw. wieder zu wählen, so gäbe es für neue Eigentümer/Eigentümerinnen die Chance sich einzubringen, so dass der Beirat die Eigentümergemeinschaft in einer größeren Breite vertreten würde. Die bisherigen Beiräte stellen sich zur Wiederwahl. Sollten weitere Kandidatinnen oder Kandidaten Interesse haben, für den Beirat zu kandidieren, können Sie uns gerne vorab kontaktieren oder sich bei der ETV melden.  Aktuelle Beiräte sind: - Hr. Otfried Köhn (Vorsitzender) - Hr. Carsten Strauß (Deichstr.72-76) - Hr. Rehrbehn (Deichstr. 78) - Frau Bettina Brück (Deichstr.78) - Frau Renate Hillmann ( Deichstr.70)  Vielen Dank für Ihre Tätigkeiten.
<b>Beschluss</b>	<b>Die Gemeinschaft beschließt, dass Herr Florian Kellermann, Herr Michalke und Herr Teichert den Beirat ergänzen. Die bisherigen Beiräte, namentlich Herr Strauss, Herr Rehrbehn, Frau Brück und Frau Hillmann bleiben in ihrem Amt. Herr Köhn legt sein Amt als Beirat nieder und scheidet aus.</b> <b>Die Verwaltung dankt im Namen der Eigentümern den bisherigen Beiräten für ihre Arbeit und wünscht dem neuen Beirat viel Erfolg bei der anstehenden Arbeit.</b>
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<b>Beschlussregel:</b> einfache Mehrheit <b>Prinzip:</b> Objektprinzip <b>Abstimmung:</b> offen <b>Abstimmungsergebnis:</b> abgegebene Objektstimmen = 72 Objektstimmen ja = 67 Objektstimmen nein = 5 Objektstimmen enthalten = 14 93,06 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 10 Beschlussfassung über die Versicherungen

<b>Vorbemerkung</b>	<p>Der WEG wurde die Kündigung durch die Ergo Versicherung AG zum 01.01.2026 ausgesprochen. Die Verwaltung hat sich um Angebote bemüht und konnte drei Angebote bekommen. Das Angebot der LVM beinhaltet keine Leitungswasserschadenversicherung. Zur Vereinfachung ist bei der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nur das Angebot der Deichstraße 70 beigefügt. Das Angebot für Deichstraße 78 ist identisch zu Deichstraße 70. Die Angebote für Deichstraße 74 und 76 von AXA sind identisch mit dem Angebot von Deichstraße 72. Daher wurde auf den Druck von Nr. 74 und 76 verzichtet.</p> <p>Ein weiteres Versicherungsangebot der Signal Iduna über den Versicherungsmakler AKP wird nach finaler Erstellung zu der Versammlung beigefügt.</p>												
<b>Beschlussantrag</b>	Die Gemeinschaft beschließt, dass Angebot der Versicherung XXX anzunehmen.												
<b>Beschluss</b>	<b>Die Gemeinschaft beschließt, dass Angebot der Versicherung AXA anzunehmen.</b>												
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<p><b>Beschlussregel:</b> einfache Mehrheit</p> <p><b>Prinzip:</b> Objektprinzip</p> <p><b>Abstimmung:</b> offen</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p> <table><tr><td>abgegebene Objektstimmen</td><td>=</td><td>76</td></tr><tr><td>Objektstimmen ja</td><td>=</td><td>76</td></tr><tr><td>Objektstimmen nein</td><td>=</td><td>0</td></tr><tr><td>Objektstimmen enthalten</td><td>=</td><td>10</td></tr></table> <p>100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.</p>	abgegebene Objektstimmen	=	76	Objektstimmen ja	=	76	Objektstimmen nein	=	0	Objektstimmen enthalten	=	10
abgegebene Objektstimmen	=	76											
Objektstimmen ja	=	76											
Objektstimmen nein	=	0											
Objektstimmen enthalten	=	10											

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 11 Beschlussfassung über Online/Hybride-Eigentümerversammlung

<b>Vorbemerkung</b>	<p>Seit dem 1.12.2020 besteht nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG jedoch die Möglichkeit einer Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung. <i>„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“</i> (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG).</p> <p>Eine wichtige Erweiterung zum Thema Eigentümerversammlung online des neuen WEG-Gesetzes ist in § 23 Abs. 1a WEG zu finden:</p> <p><i>„Die Wohnungseigentümer können mit <b>mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen</b> beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von <b>längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“</b></i></p> <p>-Fr. Meyer verlässt die Versammlung um 18.51 Uhr. Sie hat uns die Stimmzettel hinterlassen. -Hr. Hotze verlässt die Versammlung um 18.54 Uhr. Er hat uns die Stimmzettel hinterlassen.</p>
<b>Beschlussantrag</b>	Die Gemeinschaft erklärt sich damit einverstanden, dass Eigentümerversammlungen Online / Hybrid stattfinden können, sofern die Räumlichkeiten es zulassen.
<b>Beschluss</b>	<b>Die Gemeinschaft beschließt, dass Eigentümerversammlungen Online / Hybrid stattfinden können, sofern die Räumlichkeiten es zulassen.</b>
<b>Feststellung und Verkündung</b>	<p><b>Beschlussregel:</b> 3/4 Mehrheit</p> <p><b>Prinzip:</b> Objektprinzip</p> <p><b>Abstimmung:</b> offen</p>

**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 76  
Objektstimmen ja = 43  
Objektstimmen nein = 33  
Objektstimmen enthalten = 10  
56,58 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

### TOP 12 Beschlussfassung über die Digitalisierung der Verwalterunterlagen

**Vorbemerkung** -Hr. Harsch verlässt die Versammlung um 18.57 Uhr. Er hat uns keine Stimmzettel hinterlassen.

**Beschlussantrag** Die Gemeinschaft beschließt, dass die WEG-Verwaltung die Dokumente digitalisieren und entsprechend das Papierdokument vernichten darf. Dies gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließenden Verträgen, wie Bauverträge. Wird durch die Originale eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt (z.B. Teilungserklärung, Pläne, beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge, SEPA-Mandate, Vollmachten oder Bürgschaften), sind diese Originaldokumente zu verwahren.

**Beschluss** **Die Gemeinschaft beschließt, dass die WEG-Verwaltung die Dokumente digitalisieren und entsprechend das Papierdokument vernichten darf. Dies gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließenden Verträgen, wie Bauverträge. Wird durch die Originale eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt (z.B. Teilungserklärung, Pläne, beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge, SEPA-Mandate, Vollmachten oder Bürgschaften), sind diese Originaldokumente zu verwahren.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip  
**Abstimmung:** offen  
**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 83  
Objektstimmen ja = 83  
Objektstimmen nein = 0  
Objektstimmen enthalten = 3  
100 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 13 Beschlussfassung über die Kommunikation und Dokumente

**Vorbemerkung** Die Einladung kann nach § 24 Abs. 4 WEG auch in Textform erfolgen (§ 126b BGB). Demnach sind E-Mail und eine Einstellung der Einladung in ein Kundenportal mit Push-Nachricht Alternativen zum Postversand, soweit die Teilungserklärung nicht explizit die Schriftform vorsieht.

**Beschlussantrag** Die Hausverwaltung möchte die Kommunikation und die Bereitstellung von Dokumenten, sofern möglich und gewollt, über das Eigentümerportal papierlos abwickeln. Die Gemeinschaft erklärt sich damit einverstanden, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung, die Tagesordnung und das Protokoll per Portal verschickt werden darf. Es gilt das Datum des Postausgangs und muss den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Eigentümer, die die Unterlagen per Post erhalten möchten, bekommen diese weiterhin per Post.

**Beschluss** **Die Gemeinschaft beschließt, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung, die Tagesordnung und das Protokoll per Portal verschickt werden darf. Es gilt das Datum des Postausgangs und muss den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Eigentümer, die die Unterlagen per Post erhalten möchten, bekommen diese weiterhin per Post.**

**Feststellung und Verkündung** **Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Prinzip:** Objektprinzip

<b>Abstimmung:</b>	offen	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen	= 75
	Objektstimmen ja	= 69
	Objektstimmen nein	= 6
	Objektstimmen enthalten	= 11
	92 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 14 Beschlussfassung über die Aufhebung des Beschlusses TOP 9 v. 26.05.2025

**Beschlussantrag** "Hiermit beantrage ich, Frau Hillmann, die Aufhebung des Beschlusses der Zählerverlegung in den Keller wie aufgeführt in TOP 9 Beschlussfassung über Maßnahmen zur Ausführung des technischen Brandschutzes – Gewerk LV02: Brandschutz Elektro, in der Eigentümerversammlung am 26.05.2025.  
Begründung: Gemäß der Aussagen von Wesernetz ist die Verlegung der Zähler aus den Geschossfluren in den Keller nicht erforderlich und auch nicht zwingend notwendig. Für diese Maßnahme sind Kosten in Höhe von € 1.200.000,00 Millionen veranschlagt. Das Geld könnte notwendiger und sinnvoller für die dringend geforderte Strangsanierung verwendet werden."  
Die Verwaltung weist darauf hin, dass es massive Mängel in der vorhandenen elektrischen Anlage gibt. Es gibt Mängelberichte seitens Wesernetz.

**Beschluss** **Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die für die Elektro-Maßnahme veranschlagten Kosten zurückzustellen und stattdessen vorrangig für die dringend erforderliche Strangsanierung zu verwenden. Für die Umsetzung der Strangsanierung ist ein vorübergehender Baustopp sowie eine Neuplanung durch den Architekten Herrn Klein erforderlich.**

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit	
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip	
<b>Abstimmung:</b>	offen	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen	= 66
	Objektstimmen ja	= 41
	Objektstimmen nein	= 25
	Objektstimmen enthalten	= 20
	62,12 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

#### TOP 15 Beschlussfassung über die Umwindung der 2. Sonderumlage

**Vorbemerkung** Fr. Sauer hat die Versammlung um 19.18 Uhr verlassen. Sie hat uns die Stimmzettel hinterlassen.

**Beschlussantrag** Hiermit beantrage ich, Frau Hillmann, die Umwidmung der zweiten Sonderumlage. Anstatt die unnötige und nicht geforderte Zählerverlegung in den Keller davon zu zahlen, soll die zweite Sonderumlage vorrangig genutzt werden, um die Strangsanierung davon mit zu finanzieren.  
Begründung: Aufgrund vieler Schäden an den Strangleitungen wurde unsere Gebäudeversicherung zum Ende Dezember 2025 gekündigt. Um eine Finanzierung der kommenden Sonderumlage zu erreichen - die viele Eigentümer benötigen – ist eine Gebäudeversicherung notwendig.

**Beschluss** **Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die zweite Sonderumlage umzuwinden.**

**Feststellung und Verkündung**

<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit	
<b>Prinzip:</b>	Objektprinzip	
<b>Abstimmung:</b>	offen	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene Objektstimmen	= 65
	Objektstimmen ja	= 20
	Objektstimmen nein	= 45

Objektstimmen enthalten = 21  
30,77 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

### TOP 17 Beschlussfassung zur Aufhebung des Beschlusses TOP 3.3 v. 21.10.2025

**Beschlussantrag** Herr Michalke stellt den Antrag auf Aufhebung des Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 3.3 der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 21.10.2025. Darin beschloss die Eigentümergemeinschaft eine Schadstoff-Analyse und -Beseitigung durch die Firma GIS GmbH zu Kosten von rund 110.000€.

Der Beschlussantrag von Herrn Michalke ist beigefügt.

Die Verwaltung weißt daraufhin, dass Schadstoffe vorhanden sind, deren Sanierungen zwingend notwendig sind (Asbest, Chrysotil, Anthophyllit, PCB).

**Beschluss** Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3.3 der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 21.10.2025 aufzuheben. In diesem Beschluss war die Durchführung einer Schadstoff-Analyse und -Beseitigung durch die Firma GIS GmbH zu Kosten von rund 110.000 € vorgesehen.

**Feststellung und Verkündung**

**Beschlussregel:** einfache Mehrheit

**Prinzip:** Objektprinzip

**Abstimmung:** offen

**Abstimmungsergebnis:** abgegebene Objektstimmen = 62

Objektstimmen ja = 18

Objektstimmen nein = 44

Objektstimmen enthalten = 24

29,03 % der abgegebenen Objektstimmen stimmten ja.

Der Beschluss wurde abgelehnt.

### TOP 18 Sonstiges

**Inhalt**

- Hr. Büttelmann hat einen Motor für die Belüftung des Nottreppenhauses angeboten. Die technischen Details, ob es überhaupt möglich ist, müssen noch geklärt werden.

- Die Eigentümer teilten mit, dass die Guthabenauszahlung für die Hausgeldabrechnung 2023 noch nicht erfolgt ist. Eigentümer die auch keine Auszahlung bekommen haben, sollen sich bitte bei der Hausverwaltung melden.

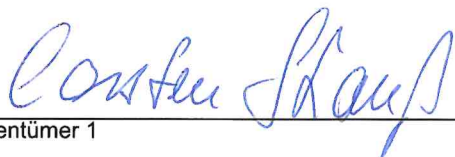
- Herr Weise wünscht allen Eigentümer:innen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest sowie einen Guten Rutsch ins neue Jahr im Namen der gesamten Weise Hausverwaltung e. K.

**Versammlungsleitung:**



Andreas Dittmar Weise

**Eigentümer:**



Eigentümer 1



Eigentümer 2

