

### Niederschrift

über die Beschlüsse der 38. Versammlung der Wohnungseigentümer  
Den Haager Str. 2-16, Kd. Nr. 0848,  
am Dienstag, dem 16. Dezember 2025  
in dem Saal vom Bürger- und Sozialzentrum Huchting, Amersfoorter Str. 8, 28259 Bremen

Außer den versammelten Wohnungseigentümern bzw. ihren bevollmächtigten Vertretern sind anwesend:

für den Verwalter GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Herr Herrmann, kfm. Sachbearbeiter

Herr Brinkmann, techn. Sachbearbeiter

Zunächst einigen sich die Anwesenden darauf, dass Herr Herrmann den Sitzungsvorsitz übernimmt und auch die Niederschrift erstellt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Eigentümerversammlung eine nicht-öffentliche Veranstaltung ist und somit Gäste nicht daran teilnehmen dürfen. Bei Anwesenheit von Gästen unterliegen die gefassten Beschlüsse einem erhöhten Anfechtungsrisiko. Es sind keine Gäste anwesend!

Vor Eintritt in die Tagesordnung trifft der Vorsitzende folgende Feststellungen:

Zur Einladung: Die Einladung zu dieser Versammlung ist schriftlich erfolgt. Die Einladungsschreiben sind unter dem 19.11.2025 versandt worden. Damit wurde die Frist gemäß § 24 Abs. 4 WEG gewahrt.

Zur Beschlussfähigkeit: Es sind 43.691/100.000 Miteigentumsanteile vertreten, diese vertreten 28 von 64 Stimmen für die Wohnungen und 0 von 20 Stimmen für die Garagen. Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Zum Stimmrecht: Das Stimmrecht richtet sich nach § 17 der Miteigentümerordnung. Das bedeutet: Jedes Wohnungseigentum hat eine Stimme. Jedes Teileigentum hat nur eine Stimme, wenn der Teileigentümer nicht zugleich auch ein Wohnungseigentümer ist.

Stimmenthaltungen werden entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht gewertet.

Versammlungsbeginn: 15:00 Uhr

Versammlungsende: 17:15 Uhr

Die Tagesordnung ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.



**TAGESORDNUNG**  
**der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung der Wohnanlage**  
**Den Haager Str. 2-16, vom 16.12.2025**  
**WIE 848**

---

**TOP 1a) Beschlussfassung zur Jahresabrechnung 2024 samt Fälligestellung**

Hinweis der Verwaltung:

Am 11.03.2025 fand um 10 Uhr in den Räumen der GEWOBA, Rembertiring, 27, 28195 Bremen eine Belegprüfung über die Rechnungslegung des Jahres 2024 statt. Es waren folgende Belegprüfer anwesend:

Geprüft wurden die Einnahmen und Ausgaben der Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die angefallenen Belege wurden geprüft; die sich daraus ergebenden Salden wurden mit der von der GEWOBA erstellten Abrechnung über die Verwendung des Hausgeldes verglichen. Die in der Schlussbilanz zum 31.12.2024 aufgeführten Bestände wurden erläutert und zur Kenntnis gegeben. Zudem wurde über die laufenden Mahnverfahren informiert.

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 betrug für die Wohnungen 605.209,68 Euro und 10.676,95 Euro für die Garagen.

**Es ergaben sich keine Beanstandungen:**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der Jahresgesamtabrechnung 2024 insgesamt, sowie der Einzeljahresabrechnungen 2024 mit Druckdatum vom 11.03.2025 ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge.

**TOP 1b) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümer beschließen die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das abgelaufene Wirtschaftsjahr

**TOP 1c) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümer beschließen die Entlastung des Verwalters für das abgelaufene Wirtschaftsjahr

**TOP 2) Beschluss über die Sanierung der Rissbildungen in den Fassaden Den Haager Str. 2-4 inkl. Wärmedämmung und Energieberater**

Hinweis der Verwaltung:

Es gibt vermehrt Meldungen über Schimmelbildung in Wohnungen der Den Haager Straße 2-4. Im Jahr 2019 wurden die Beschlussfassungen zur Sanierung der Fassaden abgelehnt. In der zugrunde liegenden Energieberatung wurde auf die Rissbildung und das eindringende Wasser in den Fassaden hingewiesen. Dieses verschlechtert die Dämmeigenschaft des Gebäudes drastisch und führt zu den Schimmelbildungen. Eine Rissanierung bzw. Wärmedämmung ist daher dringend anzuraten.

(Zur Info – Im Protokoll steht nicht das Hr. Steuer seine Energieberatung vorgetragen hat) Für eine Riss- und Fassadensanierung inkl. Wärmedämmung wurden gemäß beigefügtem Preisspiegel Angebote eingeholt. Für eine Fassadendämmung würde die Hausver-



**(VE 60) kommt zur Versammlung.**

Es sind 44.959/100.000 Miteigentumsanteile vertreten, diese vertreten 29 von 64 Stimmen

**TOP 2) Beschluss über die Sanierung der Rissbildungen in den Fassaden Den Haager Str. 2-4 inkl. Wärmedämmung und Energieberater**

Hinweis der Verwaltung:

*Es gibt vermehrt Meldungen über Schimmelbildung in Wohnungen der Den Haager Straße 2-4. Im Jahr 2019 wurden die Beschlussfassungen zur Sanierung der Fassaden abgelehnt. In der Zugrunde liegenden Energieberatung wurde auf die Rissbildung und das eindringende Wasser in den Fassaden hingewiesen. Dieses verschlechtert die Dämmeigenschaft des Gebäudes drastisch und führt zu den Schimmelbildungen. Eine Rissanie rung bzw. Wärmedämmung ist daher dringend anzuraten.*

*(Zur Info – Im Protokoll steht nicht das Hr. Steuer seine Energieberatung vorgetragen hat) Für eine Riss- und Fassadensanierung inkl. Wärmedämmung wurden gemäß beigefügtem Preisspiegel Angebote eingeholt. Für eine Fassadendämmung würde die Hausverwaltung einen Energieberater gemäß Preisspiegel vorab empfehlen, um die Fördermittel beantragen zu können.*

*Alle Angebote können bei der Hausverwaltung per Mail angefragt werden*

Hinweis der Verwaltung:

*Aufgrund der Neuordnung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 01.12.2020 sind Maßnahmen, die eine bauliche Veränderung zum Gegenstand haben, nur noch unter bestimmten Voraussetzungen aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren. Voraussetzung ist, dass mindestens 2/3 der abgegebenen Stimmen der Maßnahme und Finanzierung aus der Rücklage zustimmen und diese Stimmen müssen mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile auf sich vereinen. Sollte diese erforderliche Mehrheit nicht erreicht werden, kann die Maßnahme dennoch umgesetzt werden, wenn die Kosten nur auf die Eigentümer verteilt werden, die der Maßnahme zugestimmt haben.*

**Antrag:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Durchführung der Maßnahme, Sanierung der Rissbildungen in den Fassaden Den Haager Str. 2-4 inkl. Wärmedämmung unter Beauftragung eines Energieberaters und Beauftragung des Angebotes 204891 der Firma Hans-Georg Siebrecht Malereibetrieb GmbH vom 04.08.25 mit Bruttokosten in Höhe von 285.369,43 Euro zu veranlassen und beauftragt die GEWOBA mit der Begleitung der Maßnahme zu Kosten in Höhe von 7 % zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten, Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf max. 415.000 Euro und werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

**Abstimmung:**

8	Ja-Stimmen
18	Nein-Stimmen
3	Stimme enthält sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt

**TOP 3) Beschlussfassung über Rissanierung im Haus 6, 3. OG links (VE 23)**

Hinweis der Verwaltung:

Der Verwaltung wurde vom Eigentümer gemeldet, dass deutliche Rissbildungen vorhanden seien. Besonders in der Küche ist ein Riss mit einer Breite von fast 1 cm zu sehen (Fotos liegen vor).

Darüber hinaus befinden sich in den hinteren Zimmern weitere (etwas kleinere) Risse – einmal zur Außenfassade hin und einmal zur benachbarten Wohnung sowie ein Riss im Treppenhaus.

Die Begutachtung des Zustandes erfolgte durch den Statiker Herrn Helmke der Firma pb+Ingenieurgruppe AG

Es liegt ein konkretes Angebot vor. Sowie eine weitere Kostenschätzung mit einem unrealistischen Preis.

**Antrag:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Durchführung der Maßnahme, Sanierung der Rissbildungen in der Wohnung Den Haager Str. 6, 3.OG links (VE 23) unter Beauftragung des Angebotes der Firma MDBau die Handwerker vom 11.09.25 mit Bruttokosten in Höhe von 3.232,82 Euro zu veranlassen und beauftragt die GEWOBA mit der Begleitung der Maßnahme. Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf max. 3.500 Euro und werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

**Abstimmung:**

24	Ja-Stimmen
2	Nein-Stimmen
3	Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**TOP 4) Orientierungsbeschlussfassung über die Erneuerung der Elektrozählerplätze (sowie ggf. über eine Zentralisierung der Zählerplätze im gemeinschaftlichen Keller) zu Lasten der Erhaltungsrücklage**

Hinweis der Verwaltung:

Als Erklärung der Notwendigkeit dieser Maßnahme ist auf der Homepage der wesernetz Folgendes zu lesen:

„Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ein wichtiger Schritt, um Ressourcen zu schonen und Klima und Umwelt zu schützen. Durch die wachsende Menge an bspw. Wind- und Solarenergie wird das Managen des Stromnetzes komplexer. Die neue Zählergeneration soll dazu beitragen, Erzeugung und Verbrauch von Strom besser in Einklang bringen zu können.

Damit das Netz Veränderungen kommunizieren und zügig darauf reagieren kann, hat die Europäische Kommission beschlossen, dass die EU-Staaten ihre Haushalte mit neuen Stromzählern ausstatten müssen. In Deutschland ist dies im Messstellenbetriebsgesetz verankert: Bis 2032 müssen alle herkömmlichen Stromzähler ersetzt werden. Im Land Bremen verantwortet wesernetz als grundzuständiger Messstellenbetreiber die Aufgabe und tauscht in den kommenden Jahren die alten Stromzähler durch moderne Messeinrichtungen bzw. digitale Stromzähler und intelligente Messsysteme bzw. Smart Meter aus.“



Die Begutachtung des Zustandes erfolgte durch den Statiker Herrn Helmke der Firma pb+ Ingenieurgruppe AG

Es liegt ein konkretes Angebot vor. Sowie eine weitere Kostenschätzung mit einem unrealistischen Preis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Durchführung der Maßnahme, Sanierung der Rissbildungen in der Wohnung Den Haager Str. 6, 3.OG links (VE 23) unter Beauftragung des Angebotes XXX der Firma XXX vom XXX mit Bruttokosten in Höhe von XXX Euro zu veranlassen und beauftragt die GEWOBA mit der Begleitung der Maßnahme. Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf max. 3.500 Euro und werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

**TOP 4) Orientierungsbeschlussfassung über die Erneuerung der Elektrozählerplätze (sowie ggf. über eine Zentralisierung der Zählerplätze im gemeinschaftlichen Keller) zu Lasten der Erhaltungsrücklage**

Hinweis der Verwaltung:

Als Erklärung der Notwendigkeit dieser Maßnahme ist auf der Homepage der wesernetz Folgendes zu lesen:

„Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ein wichtiger Schritt, um Ressourcen zu schonen und Klima und Umwelt zu schützen. Durch die wachsende Menge an bspw. Wind- und Solarenergie wird das Managen des Stromnetzes komplexer. Die neue Zählergeneration soll dazu beitragen, Erzeugung und Verbrauch von Strom besser in Einklang bringen zu können.

Damit das Netz Veränderungen kommunizieren und zügig darauf reagieren kann, hat die Europäische Kommission beschlossen, dass die EU-Staaten ihre Haushalte mit neuen Stromzählern ausstatten müssen. In Deutschland ist dies im Messstellenbetriebsgesetz verankert: Bis 2032 müssen alle herkömmlichen Stromzähler ersetzt werden. Im Land Bremen verantwortet wesernetz als grundzuständiger Messstellenbetreiber die Aufgabe und tauscht in den kommenden Jahren die alten Stromzähler durch moderne Messeinrichtungen bzw. digitale Stromzähler und intelligente Messsysteme bzw. Smart Meter aus.“

4a) Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Maßnahme „Beauftragung eines Fachplaners zur Erneuerung der Elektrozählerplätze/ sowie Zentralisierung der Zählerplätze im gemeinschaftlichen Keller“ bei unmittelbarem Bedarf bzw. bei Vorlage eines wesernetz-Mängelberichts zu veranlassen. Dieser Orientierungsbeschluss dient zunächst nur der Einholung und Auswertung entsprechender Angebote für den erforderlichen Fachplaner durch die Verwaltung. Die konkrete Auftragsvergabe unter Zugrundelegung der eingeholten Angebote, ggfs. des Ausführungszeitpunkts sowie der Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen einer weiteren Beschlussfassung.

Für die Vorbereitung (Konkretisierung der Aufgabenstellung, Angebotseinholung, Angebotsauswertung, Ergebnisvorstellung, Beschlussherbeiführung) der Maßnahme erhält die Verwaltung gemäß Verwaltungsvertrag eine Sondervergütung in Höhe von 3 % zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer der auf die Maßnahme entfallenden Bruttokosten (bei Ausführung) beziehungsweise auf das günstigste durch die Verwaltung eingeholte Angebot.

Hinweis der Verwaltung:



**TOP 5) Beschlussfassung über den Abschluss eines Gestattungsvertrags mit der Firma OXG (Tochter der Vodafone Deutschland GmbH) oder der Firma Glasfaser Nordwest GmbH zur Verlegung von Glasfaserleitungen in die Wohnungen**

Hinweis der Verwaltung:

Nach der „Gigabitstrategie“ der Bundesregierung soll bis 2030 jedes Gebäude über einen Glasfaserhausanschluss verfügen. Folglich handelt es sich hierbei um eine „privilegierte Maßnahme“, die seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht grundsätzlich verhindert werden kann. Die Gemeinschaft kann aber bestimmte Vorgaben zur Art der Umsetzung beschließen.

Die Glasfaseranbieter bitten in der Regel im ersten Schritt um den Abschluss eines Gestattungsvertrags über die Errichtung eines Glasfaserhausanschlusses (bekannt als „GF-HÜP“ oder auch „FTTB“ – Fiber to the Building). Dieser ist im Allgemeinen für die Gemeinschaft kostenfrei, sofern eine spontane Zustimmung der Gemeinschaft erfolgt. Wenn die Errichtung der Glasfaserhausanschlüsse in einem Stadtgebiet erst einmal abgeschlossen ist, gibt es das kostenfreie Angebot nicht mehr und eine spätere Gebäudeerschließung mit einem Glasfaseranschluss wäre sehr kostenintensiv bis unmöglich.

Wenn der Glasfaserhausanschluss, der üblicherweise mittels Erdrakete vom öffentlichen Grund bis in den gemeinschaftlichen Keller „geschossen“ wird, errichtet ist, geht es um die Frage, wie das Signal in die Wohnung(en) kommt (bekannt als „FTTH“ – Fiber to the Home). Die Anbieter wollen die Glasfaser durch vorhandene Leerrohre oder Versorgungsschächte, durch stillgelegte Kaminschächte oder durch den Einbau eines Kabelkanals im Treppenhaus bis in die Wohnung(en) legen. Der Anschluss wird für die Bewohner freigeschaltet, die einen Einzelnutzervertrag abgeschlossen haben, was auch später noch unproblematisch möglich ist. Sollte ein Verlegen der Hauszuleitung per Erdraketentechnik nicht oder nur begrenzt möglich sein, werden notwendige Aushübe vorgenommen, wobei der ursprüngliche Zustand dieser Bereiche kostenfrei für die Gemeinschaft und seitens des Unternehmens wiederhergestellt werden muss.

Optional (klären, ob das bei GFNW oder OXG der Fall ist): Andere Anbieter führen den Ausbau „bedarfsgetrieben“ durch: Nur dann, wenn in einem Haus ein Bewohner einen Vertrag abschließt, werden in diesem Hauseingang Glasfaserleitungen für alle Wohnungen vorgesehen.

Der Verwalter muss seitens der Gemeinschaft und mittels Beschlussfassung ermächtigt werden, einen Gestattungsvertrag zu unterschreiben, der erst bei einer weiteren Unterschrift im Auskundungsprotokoll zu einem gemeinschaftlichen Vertrag führt, in dem die endgültige Verlegung der Leitungen in die Wohneinheit(en) festgehalten wird.

Die Gemeinschaft hat die Möglichkeit den Verwalter in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu ermächtigen, ein solches Auskundungsprotokoll zu unterschreiben (TOP 7a). Alternativ ist die Beschlussfassung mittels eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit möglich (TOP 7b - kostenpflichtig).

Die von den Netzbetreibern bereitgestellte Infrastruktur ist ein Open-Access-GF-Netz und sorgt somit dafür, dass Nutzer von einer freien Anbieterwahl profitieren. Darüber hinaus entscheidet jeder Nutzer selbst, ob und wann auf Glasfaserinternet gewechselt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt den Verwalter, mit dem Netzbetreiber (Bsp. Firma OXG /Tochter der Vodafone Deutschland GmbH oder Firma Glasfaser Nordwest GmbH, etc.) einen Gestattungsvertrag zur Verlegung von Glasfaserleitungen abzuschließen. Die endgültigen Leitungsverläufe werden nach Abschluss des Vertrags mittels Vorlage des Auskundungsprotokolls durch den Signallieferanten der Gemeinschaft bzw. der Verwaltung vorgelegt. Erst eine weitere Abgabe der Unterschrift im Auskundungsprotokoll führt zu einem gemeinschaftlichen Gestattungsvertrag.

**TOP 5a Beschlussfassung über die Ermächtigung des Verwalters, das vom Netzbetreiber erstellte Auskundungsprotokoll in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu unterschreiben, um den zuvor beschlossenen Gestattungsvertrag mit der Firma zur Verlegung von Glasfaserleitungen in die Wohnungen endgültig abzuschließen.**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt den Verwalter, das vom Netzbetreiber erstellte Auskundungsprotokoll in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu unterschreiben, um den zuvor beschlossenen Gestattungsvertrag mit der Firma zur kostenlosen Verlegung von Glasfaserleitungen in die Wohnungen endgültig abzuschließen. Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen den Hausverwalter darüberhinaus, dem Netzbetreiber zu gestatten, eine Glasfaser-Gebäudeverkabelung bis in alle Wohneinheiten zu errichten und alle hierfür erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass im Rahmen der im Vorfeld des Baubeginns zwischen dem Netzbetreiber und dem Verwalter stattfindenden Hausbegehung eine Einigung über die Ausführung der Gebäudeverkabelung erzielt worden ist. Der Verwalter wird angewiesen, dem Netzbetreiber die Gestattung zum Erstellen eines kostenlosen Glasfaser-Hausanschlusses nur zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

- a. Der Netzbetreiber erbringt den Ausbau und Anschluss kostenlos.
- b. Sofern im Zuge der Erstellung des Glasfaser-Hausanschlusses etwaige Baumaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums und/oder des öffentlichen Raumes erforderlich sind (z. B. Entfernung von Gehwegplatten/Aufgrabungen), verpflichtet sich der Netzbetreiber zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands. Der Anschluss des Gebäudes hat vorrangig über bestehende Leitungen zu erfolgen. Sollten keine oder nicht geeignete Leitungen/Öffnungen vorhanden sein, wird eine Bohrung durch die Gebäudewand erfolgen. Sofern möglich, wird die Bohrung vorrangig im Kellerbereich erfolgen. Der von der Bohrung betroffene Bereich wird fachgerecht nachbearbeitet (Abdichtung, etc.). Die Glasfaserleitungen werden nach den Regeln der Technik, insbesondere nach den brandschutztechnischen Bestimmungen, bis zum Glasfaser-Abschlusspunkt (GF-AP) verlegt.

Zur Gestattung einer kostenlosen Glasfaser-Gebäudeverkabelung bis in alle Wohneinheiten soll beschlossen werden: Die Verlegung der Glasfaserleitung vom Kellerbereich zu den jeweiligen Wohneinheiten hat vorrangig über vorhandene Leerrohre, Schächte oder stillgelegte Schornsteine zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, soll der Verwalter in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat die Details der Baumaßnahme (Anschluss der Wohneinheiten) mit dem Netzbetreiber abstimmen. Der Glasfaserausbau und -anschluss soll so gebäudeschonend wie möglich ausgeführt werden.



b. Sofern im Zuge der Erstellung des Glasfaser-Hausanschlusses etwaige Baumaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums und/oder des öffentlichen Raumes erforderlich sind (z. B. Entfernung von Gehwegplatten/Aufgrabungen), verpflichtet sich der Netzbetreiber zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands. Der Anschluss des Gebäudes hat vorrangig über bestehende Leitungen zu erfolgen. Sollten keine oder nicht geeignete Leitungen/Öffnungen vorhanden sein, wird eine Bohrung durch die Gebäudewand erfolgen. Sofern möglich, wird die Bohrung vorrangig im Kellerbereich erfolgen. Der von der Bohrung betroffene Bereich wird fachgerecht nachbearbeitet (Abdichtung, etc.). Die Glasfaserleitungen werden nach den Regeln der Technik, insbesondere nach den brandschutztechnischen Bestimmungen, bis zum Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP) verlegt.

Zur Gestattung einer kostenlosen Glasfaser-Gebäudeverkabelung bis in alle Wohn-einheiten soll beschlossen werden: Die Verlegung der Glasfaserleitung vom Kellerbereich zu den jeweiligen Wohneinheiten hat

**Abstimmung:**

26	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen
2	Stimme enthält sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich angenommen.

**TOP 5b** Beschlussfassung über die Genehmigung des Auskundungsprotokoll (Leitungsverlegung) zur Schaffung des Glasfaseranschlusses im Wege eines Umlaufbeschlusses

**Antrag:** Kein Beschluss

**TOP 6)** Beschlussfassung über die Anweisung der Verwaltung zur Prüfung der Notwendigkeit der Grundbucheintragung von Beschlüssen aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln, sowie über die Wiederholung von Beschlüssen, Veranlassung notwendiger Protokollbeglaubigungen und Grundbucheintragungen sowie über die Gewährung einer Zusatzvergütung der Verwaltung

Hinweis der Verwaltung:

- Aufgrund der Regelung des § 10 Abs. 3 S. 1 WEG müssen (entgegen der früheren Rechtslage) sämtliche Beschlüsse, die auf der Grundlage einer vereinbarten sog. Öffnungsklausel; d.h. einer Regelung, wonach Vereinbarungen (typischerweise in der Gemeinschaftsordnung) durch Mehrheitsbeschluss geändert werden können, gefasst werden, in das Grundbuch eingetragen werden, damit diese auch Sondernachfolger (d.h. rechtsgeschäftliche Erwerber, insbesondere Käufer) binden. Dies gilt gem. § 48 Abs. 1 S. 1 WEG -rückwirkend- auch für alle o.g. Beschlüsse, die vor dem 1.12.2020 gefasst wurden.
- Für die Bewirkung der Grundbucheintragung von Beschlüssen auf der Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel und Vereinbarungen gem. § 7 Abs. 3 S. 2 WEG, die vor dem 1.12.2020 gefasst bzw. geschlossen wurden, gilt eine am 31.12.2025 ablaufende Übergangsfrist.

den anzuwendenden Verteilerschlüsseln für die Kosten des Gemeinschaftseigentums sowie für die Zuführung/Entnahme aus den Mitteln der Erhaltungsrückstellung(en) und Regelungen zur Fälligkeit und Erfüllung von Beitragszahlungsforderungen der GdWE.

c)

soweit die Möglichkeit besteht, dass auf der Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel Beschlüsse zur Änderung einer vereinbarten Hausordnung oder sonstiger vereinbarter Gebrauchs- und Nutzungsregelungen gefasst würden, hierzu vorsorglich eine erneute (bestätigende) Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vorzusehen und deren Eintragung in das Grundbuch zu bewirken.

d)

Einsicht in das Grundbuch zu nehmen sowie zur Bewirkung notwendiger Grundbucheintragungen im o.g. Sinne für die zur Grundbucheintragung notwendige öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der Unterzeichner der vorzulegenden Versammlungsniederschriften zu sorgen.

**Abstimmung:**

7	Ja-Stimmen
19	Nein-Stimmen
3	Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt

**Antrag:** Die Eigentümerversammlung beschließt weiter, dass die Verwaltung mit Blick auf den entstehenden erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Durchführung der unter Ziff. 1. genannten Aufgaben bzw. zur Erfüllung der Vorschriften der §§ 5, 7, 10, 48 WEG, u.a. Prüfung der Notwendigkeit der Grundbucheintragung vor dem 1.12.2020 gefasster Beschlüsse auf der Grundlage rechtsgeschäftlich vereinbarter Öffnungsklauseln, für die Information der Wohnungseigentümer hierüber, für die Bewirkung notwendiger Grundbucheintragungen nebst der Bewirkung der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften von Protokollunterzeichnern und für die Vorbereitung erneut zu fassender bestätigender Beschlüsse gemäß der im Verwaltervertrag unter 4.2.14 getroffenen Regelung eine zusätzliche Vergütung nach den Vergütungssätzen des § 4 Ziff. 3.1

**Abstimmung:**

7	Ja-Stimmen
19	Nein-Stimmen
3	Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist mehrheitlich abgelehnt

**TOP 7) Orientierungsbeschlussfassung über die Schaffung zusätzlicher Parkplätze. Ort und Anzahl der Stellflächen**

Hinweis der Verwaltung:

*Durch einen Orientierungsbeschluss wird eine Maßnahme noch nicht beschlossen, sondern es wird festgelegt, ob die Maßnahme grundsätzlich geplant werden soll und welche Voraussetzungen für einen Beschluss vorliegen müssen.*



Grundlage der seit dem 1.12.2020 neu geltenden gesetzlichen Beschlusskompetenzen aus §§ 16 Abs. 2 S. 2, 28 Abs. 3 WEG bestätigend zu wiederholen.

- Mit Blick auf den mit den o.g. Gesetzesänderungen für die Verwaltung verbundenen erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand ist die Beschlussfassung über die Gewährung einer Zusatzvergütung vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Verwaltung anzuweisen und zu ermächtigen, namens und auf Kosten der Gemeinschaft

a)

zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob und welche Beschlüsse auf der Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel i.S.d. gem. § 10 Abs. 3 S. 1 WEG gefasst wurden, die zur Sicherstellung einer Bindung von Sondernachfolgern (was insbesondere vor dem 1.12.2020 so gefasste Beschlüsse betrifft, die bis zum 31.12.2025 in das Grundbuch einzutragen sind), für diesen Fall für die zur Grundbucheintragung notwendige öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der Unterzeichner der vorzulegenden Versammlungsniederschriften zu sorgen und die Eintragung in das Grundbuch zu bewirken.

b)

zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob und für welche Beschlüsse, die i.S.d. Buchst. a) gefasst wurden, die Möglichkeit besteht, dass nach früherer und insbesondere heutiger Rechtslage eine gesetzliche Öffnungsklausel (gesetzliche Beschlusskompetenz) besteht, die eine Grundbucheintragung i.S.d. § 10 Abs. 1 S. 1 WEG entbehrlich macht und zu solchen Beschlussgegenständen vorsorglich eine erneute (bestätigende) Beschlussfassung in einer (wegen der Dringlichkeit auch außerordentlich abzuhaltender) Eigentümerversammlung vorzusehen.

Dies betrifft insbesondere die erneute (bestätigende) Beschlussfassung zu den anzuwendenden Verteilerschlüsseln für die Kosten des Gemeinschaftseigentums sowie für die Zuführung/Entnahme aus den Mitteln der Erhaltungsrückstellung(en) und Regelungen zur Fälligkeit und Erfüllung von Beitragszahlungsforderungen der GdWE.

c)

soweit die Möglichkeit besteht, dass auf der Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel Beschlüsse zur Änderung einer vereinbarten Hausordnung oder sonstiger vereinbarter Gebrauchs- und Nutzungsregelungen gefasst wurden, hierzu vorsorglich eine erneute (bestätigende) Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vorzusehen und deren Eintragung in das Grundbuch zu bewirken.

d)

Einsicht in das Grundbuch zu nehmen sowie zur Bewirkung notwendiger Grundbucheintragungen im o.g. Sinne für die zur Grundbucheintragung notwendige öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der Unterzeichner der vorzulegenden Versammlungsniederschriften zu sorgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Eigentümerversammlung beschließt weiter, dass die Verwaltung mit Blick auf den entstehenden erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Durchführung der unter Ziff. 1. genannten Aufgaben bzw. zur Erfüllung der Vorschriften der §§ 5, 7, 10, 48 WEG, u.a. Prüfung der Notwendigkeit der Grundbucheintragung vor dem 1.12.2020 gefasster Beschlüsse auf der Grundlage rechtsgeschäftlich vereinbarter Öffnungsklauseln, für die Information der Wohnungseigentümer hierüber, für die Bewirkung notwendiger Grundbucheintragungen nebst der Bewirkung der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften von Protokollunterzeichnern und für die Vorbereitung erneut zu fassender bestätigender Beschlüsse gemäß der im Verwaltervertrag unter 4.2.14 getroffenen Regelung eine zusätzliche Vergütung nach den Vergütungssätzen des § 4 Ziff. 3.1.

**TOP 7) Orientierungsbeschlussfassung über die Schaffung zusätzlicher Parkplätze. Ort und Anzahl der Stellflächen**

Hinweis der Verwaltung:

Durch einen Orientierungsbeschluss wird eine Maßnahme noch nicht beschlossen, sondern es wird festgelegt, ob die Maßnahme grundsätzlich geplant werden soll und welche Voraussetzungen für einen Beschluss vorliegen müssen.

**TOP 10) Beschlussfassung über die Vergabe der Beauftragung für die Straßenreinigung und den Winterdienst**

Hinweis der Verwaltung:

Die GREWE Bremen GmbH hat den Vertrag zum 31.12.2025 gekündigt und ein neues Angebot unterbreitet. Kosten bis 31.12.2025: ca. 6.150 Euro. Letzte Rechnung 2025 steht noch aus.

Straßenreinigung und Winterdienst Angebote ab 2026:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Grewe Bremen GmbH, 25020739A vom 02.06.2025           | 13.284,12 Euro    |
| 2. Innotec GmbH 110837 vom 28.10.2025                    | 19.396,58 Euro    |
| 3. Hirsch Reinigung und Service GmbH17432 vom 30.10.2025 | 7.339,92 Euro     |
| 4. Bremer Gehwegreinigung:                               | keine Kapazitäten |

**Antrag:** Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Firma Hirsch Reinigung und Service GmbH für die Straßenreinigung und den Winterdienst gemäß dem beigefügten Angebot 17432 vom 30.10.2025 in Höhe von 7.339,92 Euro zum 01.01.2026

**Abstimmung:** 27 Ja-Stimmen  
 Nein-Stimmen  
 2 Stimmen enthalten sich der Abstimmung

**Verkündung:** Der Beschluss ist einstimmig angenommen

**TOP 11) Informationen über die Wärmelieferung ab dem 01.07.2026**

*Die Fernwärmeversorgung durch die GEWOBA soll zum 30.06.2026 abgeschaltet werden. Da die swb als örtlicher Energiedienstleister keine Direktabrechnung mit den einzelnen Verbrauchern anbietet, werden die Heizkosten künftig über das Hausgeld abzurechnen sein. Die vorhandenen Messeinrichtungen der GEWOBA können vermutlich übernommen werden. Ein Angebot dazu liegt allerdings noch nicht vor. Gegebenenfalls werden weitere Alternativangebote von anderen Dienstleistern eingeholt. Zusätzlich wird es erforderlich sein, einen Vertrag über die künftige Ablesung und Abrechnung der Messeinrichtungen durch einen Messdienstleister abzuschließen. Zwecks Regelung der Fernwärme (Energieeinsparung) müssen vermutlich Hausanschlussstationen installiert werden. Auch hierfür wird die Verwaltung Angebote einholen. In der nächstjährigen Eigentümersversammlung sollen rechtzeitig erforderliche Beschlüsse gefasst werden.*

**Die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser ab dem 01.07.2026 erfolgen über das Hausgeld. Der Wirtschaftsplan 2026 wird daher auf einer Versammlung im ersten Halbjahr 2026 korrigiert.**

**TOP 12) Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2026**

**Antrag:** Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 vom 04.11.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschafts-



TOP 11) Informationen über die Wärmelieferung ab dem 01.07.2026

TOP 12) Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2026

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 vom 04.11.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.*

TOP 13) Verschiedenes (keine Beschlussfassung möglich)

