



A. Berlet GmbH • Postfach 1210 • 90702 Fürth

A. Berlet GmbH

Wohnungsverwaltung
Immobilien
Kapitalanlagen
Ludwigstraße 41
90763 Fürth

Tel. 0911 97775-0
Fax 0911 97775-50
info@berlet-immobilien.de

Protokoll über die Eigentümerversammlung der Fürth, Flößastr. 126/128

Ort: Gemeindehaus St. Heinrich, Sonnenstr. 21 in 90763 Fürth.
Zeit: Freitag, den 19.07.2024, 17.00 Uhr bis 19:50 Uhr
Teilnehmer: 634,39 -Tausendstel der Miteigentumsanteile waren vertreten.
Abstimmung: Nach Miteigentumsanteilen
Versammlungsleiter: Herr Schmitz

TOP 1: „Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit“

Die Eigentümerversammlung wurde sowohl form-, als auch fristgerecht geladen und ist unabhängig von der Beteiligung beschlussfähig.

TOP 2: „Festsetzung der Hausgeldanpassungen und Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023“

„Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 01.01.2023 bis 31.12.2023 erstellten Jahresabrechnung mit Druckdatum vom 02.07.2024 beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen ergebenden Guthaben und Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die sich ergebenden Guthaben werden nach Monatsfrist ab Beschlussfassung vom WEG Konto erstattet, wenn keine Rückstände bestehen. Die auf Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelaabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. [...]

- 2 -



Tel. 0911 97775-0
Fax 0911 776614
www.berlet-immobilien.de
info@berlet-immobilien.de
St.Nr. 218/121/00189

Geschäftsführer
Andreas Berlet
Birgit Berlet
Amtsgericht Fürth
HRB 14191

Sparkasse Fürth
IBAN DE68 7625 0000 0000 0014 38
BIC BYLADEM1SFU

[...] Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von einem Monat ab Beschlussfassung zu leisten. Sofern der jeweilige Wohnungseigentümer am SEPA-Lastschriftinzugsverfahren teilnimmt, werden Nachschüsse vom Verwalter eingezogen.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 600,99 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 33,4 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 3: „Beschluss zur Entlastung der Verwaltung“

„Wer ist damit einverstanden, dass dem Verwalter für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 600,99 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 33,4 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 4: „Beschluss zur Entlastung des Verwaltungsbeirats“

„Wer ist damit einverstanden, dass dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 601,99 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 32,4 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 5: „Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach dem Wirtschaftsplan und Fälligkeit der Vorschüsse bei Zahlungsverzug“

„Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 02.07.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung, sowie der Erhaltungsrücklage im Gemeinschaftsinteresse. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2024, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag aus dem neuen und alten Hausgeld wird mit den Eigentümern verrechnet, die ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben. Sollte sich ein Wohnungseigentümer mit mehr als zwei monatlichen Vorschussbeträgen in Rückstand befinden, wird für diesen Wohnungseigentümer der restliche Jahresbetrag zur Zahlung fällig.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 600,99 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 33,4 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 6: „Bestellung eines Verwaltungsbeirats und Bestimmung eines Vorsitzenden und eines Stellvertreters“

„Frau Krauß wird zur Verwaltungsbeirätin gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 577,96 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 56,43 Stimmen |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

„Frau Kaul wird zur Verwaltungsbeirätin gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 577,96 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 56,43 Stimmen |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

„Herr Sieber wird zum Verwaltungsbeirat gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	577,96 Stimmen
▪ Nein-Stimmen:	0 Stimmen
▪ Enthaltungen:	56,43 Stimmen

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Die gewählten Verwaltungsbeiratsmitglieder bestimmen Frau Krauß als Vorsitzende des Verwaltungsbeirats und Frau Kaul als Stellvertreterin.

TOP 7: „Verwalterwahl, bzw. Wiederwahl der A. Berlet GmbH“

„Die Firma A. Berlet GmbH wird mit Wirkung ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2029 zum Verwalter bestellt. Die Grundvergütung beträgt monatlich je verwalteter Wohneinheit 27,01 € inkl. MwSt und je Stellplatzeinheit 4,17 € inkl. MwSt. Die Verwaltergebühr erhöht sich erstmalig zum 01.01.2026 und dann jährlich um 2 %. Zusätzlich erhält der Verwalter die vertraglich geregelte Sondervergütung für die im Verwaltervertrag geregelten Zusatzleistungen.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	601,99 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	32,4 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 8: „Information über den Sachstand der Planung und Beschluss über die Umsetzung der Maßnahme Verbau von E-Ladestationen in der gemeinschaftlichen Tiefgarage und Klärung der Finanzierung“

„Die Eigentümer beschließen, dass in der gemeinschaftlichen Garage und für alle außenliegenden Stellplätze und Garagen im Bereich der vier Eigentümergemeinschaften Flößaustr. 120-132, Fürth eine gesamtheitliche und gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur wie folgt errichtet wird. Im Hausanschlussraum von Haus 132 wird die Hauptleitungsverteilung erweitert, ein Wandlerrmessschrank montiert und ein Lastenmanagementsystem verbaut. Mittels Kernbohrung findet die Kabelführung aus dem Anschlussraum in die Garage statt. Die Leitungslegung in der Garage erfolgt über ein Stromschiensystem und Kabelrinnen, die an die Garagendecke montiert werden, oder über ein vergleichbares System. Somit wird im ersten Schritt der Maßnahme nur das vorhandene Leitungssystem der Häuser erweitert. Über das Leitungssystem kann im Anschluss jeder Stellplatz und jede Garage separat versorgt werden. Der Ausbau Seitens der Eigentümergemeinschaft erfolgt nur bis zur Leitungslegung in der Garage, bzw. im Außenbereich.

Die Kosten für die Erweiterung des Stromleitungssystems der Häuser belaufen sich auf ca. 220.000,-- € inkl. MwSt. Die Kostenverteilung zwischen den Wohnungseigentümergemeinschaften erfolgt anhand der Anzahl der in der Garage und in den Außenanlagen tatsächlich vorhandenen Stellplätze und Garagen je Wohnungseigentümergemeinschaft. Hier wird ausdrücklich von den Teilungserklärungen der WEGs abgewichen. In der gemeinschaftlichen Garage und auf den Außenflächen sind insgesamt real 128 Stellplätze errichtet. Hiervon lassen sich 28 Stellplätze der WEG Flößaustr. 120/122 (22%), 19 Stellplätze der WEG Flößaustr. 124 (15%), 29 Stellplätze der WEG Flößaustr. 126/128 (23 %) und 26 Stellplätze der WEG Flößaustr. 130/132 (20%) zuordnen. Weitere 26 Stellplätze, oder Garagen (20%) lassen sich keiner der WEGs eindeutig zuordnen. Der Kostenanteil, der auf die nicht zuzuordneten Stellplätze entfällt, wird nach dem Verhältnis der zugeordneten Stellplätze auf die vier Eigentümergemeinschaften verteilt. Als Nachweis wird eine Aufstellung zur tatsächlichen Verteilung der Stellplätze innerhalb der Garage und im Außenbereich dem Protokoll beigelegt und steht digital über das Online-Portal zur Verfügung. Die Kosten für die Maßnahme werden anteilig aus den jeweiligen Erhaltungsrücklagen der vier Wohnungseigentümergemeinschaften entnommen. Für die WEG Flößaustr. 126/128 liegen die anteiligen Kosten bei ca. 63.000,-- € inkl. MwSt. [...]

[...] Jeder Stellplatzeigentümer, der nach Fertigstellung der gemeinschaftlichen Maßnahme, den entsprechenden Stellplatz an die gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur anschließen möchte, ist verpflichtet, eine Anschlussgebühr (Sonderumlage) an diejenige WEG zu entrichten, zu der der anzuschließende Stellplatz zuzuordnen ist. Soweit ein nicht zugeordneter Stellplatz angeschlossen werden soll, wird die Anschlussgebühr nach oben genanntem Verteilungsschlüssel auf alle vier WEGs verteilt. Die Anschlussgebühr (Sonderumlage) beträgt zunächst 2.000,-- € und steigt ab dem zweiten Jahr nach Fertigstellung der Anlage und dann jährlich, immer zum 01. Januar eines Kalenderjahres um 5 %. Erst nach Zahlungseingang darf der Stellplatzeigentümer den Anschluss einer Wallbox vom Stromschienensystem, bzw Leitungssystem bis zum entsprechenden Stellplatz im eigenen Namen und Auftrag, sowie auf eigene Kosten durch die Fachfirma vornehmen lassen, die den gemeinschaftlichen Ausbau durchgeführt hat. Hierzu ist die schriftliche Freigabe der Verwaltung nach Zahlungseingang einzuholen. Die Kontrolle der Stellplätze erfolgt über das dynamische Lastenmanagement quartalsweise und einmal jährlich vor Ort durch den Verwalter.

Die Kosten für die Unterhaltung der Ladestation am Stellplatz und für den Stromverbrauch trägt der jeweilige Stellplatzeigentümer. Der Strom ist über einen separaten Stromvertrag für den jeweiligen Stellplatzeigentümer zu beziehen.

Jeder Stellplatzeigentümer, der ein Elektrofahrzeug in der gemeinschaftlichen Garage und im Außenbereich der Wohnanlagen laden möchte, ist mit Zeitpunkt der Fertigstellung verpflichtet, die hierfür gemeinschaftlich errichtete Ladeinfrastruktur zu nutzen. Ein Laden von Elektrofahrzeugen über den Hausstrom der Wohnung, oder eines Kellers- / Abstellraums ist ausdrücklich untersagt.

Die Maßnahme wird ausschließlich dann umgesetzt, wenn alle vier Wohnungseigentümergeinschaften Flößaustr. 120-132 dem Beschlussantrag und der gemeinschaftlichen Maßnahme zustimmen und die Finanzierung gesichert ist.

Die Betriebs- und Wartungskosten für die gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur werden von den Eigentümern der ausgestatteten Stellplätze über den jeweiligen Versorgervertrag getragen.

Dieser Beschlussantrag ersetzt den gefassten Beschluss unter TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 20.07.2023.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	410,52 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	79,93 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	143,94 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 9: „Information über den Sachstand der Planung und ggf. Beschluss über die Umsetzung einer möglichen Sanierungsmaßnahme bezüglich der Schäden Betonbauteile in der gemeinschaftlichen Tiefgarage und Klärung der Finanzierung“

„Die Eigentümer beschließen, dass zur weiteren Planung und Ausschreibung der Maßnahme Betonsanierung die Mehrkosten für eine detaillierte Betonbeprobung in Höhe von ca. 50.000,-- € inkl. MwSt. freigegeben werden. Die Kosten werden nach Anzahl der Wohnungen auf die vier WEGs Flößaustr. 120-132 verteilt und über die jeweilige Erhaltungsrücklage finanziert. Die Umsetzung findet statt, soweit alle vier WEGs dem Beschlussantrag zustimmen.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	445,08 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	47,66 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	141,65 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 10: „Beschluss über die Erneuerung der Handsendertechnik der beiden Garagentore“

„Die Eigentümer beschließen, dass die Handsendertechnik der beiden Garagentore der Garage Flößaustr.120-132 erneuert wird. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 1.500,-- € inkl. MwSt. für die gemeinschaftliche Technik. Die gemeinschaftlichen Kosten werden anhand der in der Teilungserklärungen benannten Stellplätze auf die vier WEGs verteilt und als sonstige Kosten Garage verbucht. Hinzu kommen die Kosten für die neuen Handsender. Nachdem nicht alle Garagenstellplätze in den Teilungserklärungen zugeordnet sind, werden die Kosten für die neuen Handsender dem jeweiligen Eigentümer von der ausführenden Firma direkt in Rechnung gestellt. Zur Bedarfsermittlung Handsender wird vor Umsetzung der Maßnahme jeder Eigentümer angeschrieben.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	530,30 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	104,09 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 11: „Finanzierung der Kosten für die Erneuerung Tragriemen über die Erhaltungsrücklage nach Auftritt eines TÜV-Mangels“

„Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten für die Erneuerung Tragriemen der beiden Aufzugsanlagen über die Erhaltungsrücklage im Wirtschaftsjahr 2024 finanziert werden.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 577,76 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 56,63 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 12: „Durchführung eines hydraulischen Abgleichs, bzw. einer Maßnahme in Anlehnung an den hydraulischen Abgleich“

Kein hydraulischer Abgleich:

„Die Eigentümer beschließen, dass die Verordnung zur mittelfristigen Energieeinsparverordnung, bzw. der § 60c GEG bis auf weiteres nicht umgesetzt wird. Der Verwalter wird seitens der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Haftung entlassen.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 428,74 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 81,06 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 124,59 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 13: „Information über die Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz“

Das Fernwärmenetz der Infra wird in der Flößaustraße Richtung Waldstraße ausgebaut. Grundsätzlich besteht auch für die Wohnanlage Flößastr. 120-132 die Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer Planung und Beschlussfassung aus folgenden Gründen abgesehen.

1. Der Anschluss an das Fernwärmenetz und der Bezug von Fernwärme sind sehr teuer. Im Vergleich zur Wärmeversorgung über die vorhandenen Gasheizungen wäre die Fernwärmeversorgung zurzeit unwirtschaftlich.
2. Die Gaszentralheizungen können voraussichtlich noch mindestens ein Jahrzehnt betrieben werden, bevor aus technischen Gründen ein Austausch in Betracht gezogen werden muss.
3. Soweit eine Heizungserneuerung ansteht, stehen ggf. wirtschaftlichere Alternativen zur Fernwärmeversorgung zur Verfügung.
4. Die Kosteneinsparungen durch den umgehenden Anschluss an das Fernwärmenetz während der Ausbauarbeiten durch die Infra sind vergleichsweise gering.

TOP 14: „Information über den Sachstand Fassadensanierung Straßenseite“

Der Beschluss TOP 10 2022 wurde auf Grund der Baustellen in direkter Nachbarschaft bis heute zurückgestellt. Die Maßnahme soll nun in Absprache mit den Flößastr. 120-128 frühestens im Jahr 2026 ausgeführt werden.

Fürth, den 19.07.2024

.....
Tim Schmitz

.....
Verwaltungsbeiratsmitglied

.....
Miteigentümer/in