



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: Montag, den 22.09.2025, 17:30 Uhr bis 22:00 Uhr
Teilnehmer: 566,84 -Tausendstel der Miteigentumsanteile waren vertreten
21 Köpfe waren vertreten
Abstimmung: Nach Miteigentumsanteilen
Versammlungsleiter: Herr Schmitz

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

1. Antrag an die Geschäftsordnung

„Die Eigentümer beschließen, dass Herr Kreß, Fa. Kästner Ingenieure für Tagesordnungspunkt 1 und Herr Rauscher für die Infra für Tagesordnungspunkt 2 an der Versammlung teilnehmen dürfen und jeweils ein Rederecht erhalten.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 566,84 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag angenommen wurde.

- 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

2. Antrag an die Geschäftsordnung

„Die Eigentümer beschließen, dass auf Grund eines massiven Wassereindrangs über das Dach der Wohnung Nr. 1, Eigentümerin Frau Krauß, über die Beseitigung der Schadensursache auf einem gesonderten Beschluss, der nicht in der Einladung aufgeführt war, unter TOP 15 als Notmaßnahme entschieden werden kann.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	566,84 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	0 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Antrag angenommen wurde.

TOP 1: „Beschluss über die Auswahl der Sanierungsvariante zur Fortführung der Planungsarbeiten der Betonsanierung in der gemeinschaftlichen Garage“

Alle wichtigen Informationen und Unterlagen zu den drei möglichen Varianten der Betonsanierung der gemeinschaftlichen Garage wurden den Eigentümern mit der Einladung und über separate Mitteilungen im Online-Portal Casavi frühzeitig zur Verfügung gestellt. Auf der Versammlung hat Herr Kreß von der Fa. Kästner Ingenieure den Sachstand ausführlich erläutert und Fragen der anwesenden Eigentümer beantwortet. Auf Basis der Diskussion während der Versammlung wurde der folgende Beschluss gefasst.

„Die Eigentümer beschließen, dass für die Variante 3 die weitere Planung und Ausschreibung durch die Fa. Kästner Ingenieure erfolgen soll, soweit die drei anderen Eigentümergemeinschaften Flößaustr. 120 – 132 mehrheitlich ebenfalls für diese Variante stimmen. Soweit sich keine Mehrheit für Variante 3 ausspricht, soll die Planung und Ausschreibung für Variante 1 umgesetzt werden.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	488,78 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	78,06 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	0 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 2: „Beschluss über den Netzanschluss Fernwärme“

Die Beschlussfassung über die Kostentragung des Fernwärmeanschlusses erfolgt nach § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG mit qualifizierter Mehrheit. Demnach müssen mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile für den Beschlussantrag stimmen, damit dieser zustande kommt.

„Die Eigentümer beschließen, dass für die Eigentümergemeinschaft Flößastr. 126/128, Fürth ein Netzanschluss an das Fernwärmenetz der Infra Fürth durch die Infra Fürth errichtet werden soll. Die Errichtung des Netzanschlusses erfolgt vorsoglich für den Fall, dass die Gaszentralheizung zukünftig erneuert werden soll, oder muss. Gemäß Kostenvoranschlag vom 16.06.2025 der Infra Fürth belaufen sich die Kosten für den Hausanschluss Fernwärme auf 22.848,-- € inkl. MwSt. Für den Netzanschluss Fernwärme wird daher ein Kostenvolumen von 25.000,-- € freigegeben, welches über die Erhaltungsrücklage finanziert wird.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|--|
| ▪ Ja-Stimmen: | 499,04 Miteigentumsanteile
19 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 46,2 Miteigentumsanteile
1 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 21,6 Miteigentumsanteile
1 Stimmen |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss nach qualifizierter Mehrheit abgelehnt wurde.

TOP 3: „Festsetzung der Hausgeldanpassungen und Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024“

„Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 01.01.2024 bis 31.12.2024 erstellten Jahresabrechnung mit Druckdatum vom 29.07.2025 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. 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: | 566,84 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 4: „Beschluss zur Entlastung der Verwaltung“

„Wer ist damit einverstanden, dass dem Verwalter für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 566,84 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 5: „Beschluss zur Entlastung des Verwaltungsbeirats“

„Wer ist damit einverstanden, dass dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 566,84 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 6: „Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach dem Wirtschaftsplan und Fälligkeit der Vorschüsse bei Zahlungsverzug mit Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 24.000,-- €“

„Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 29.07.2025 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung, mit Reduzierung der Erhaltungsrücklage im Gemeinschaftsinteresse von veranschlagten 30.000,-- € auf 24.000,-- €. Der korrigierte Wirtschaftsplan wird mit Protokollversand an alle Eigentümer übermittelt. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2025, 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: | 413,64 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 120,8 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 32,4 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 7: „Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach dem Wirtschaftsplan und Fälligkeit der Vorschüsse bei Zahlungsverzug mit Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 30.000,-- €“

„Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 29.07.2025 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 2025, 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: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Aufgrund der Beschlussfassung unter TOP 6 fand keine Beschlussfassung statt.

TOP 8: „Bestellung eines Verwaltungsbeirats und Bestimmung eines Vorsitzenden und eines Stellvertreters“

„Frau Krauß wird zur Verwaltungsbeirätin gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 566,84 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

„Herr Sieber wird zum Verwaltungsbeirat gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 535,94 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 30,90 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Die gewählten Verwaltungsbeiratsmitglieder bestimmen Frau Krauß als Vorsitzende des Verwaltungsbeirats und Herrn Sieber als Stellvertreter.

TOP 9: „Beschluss über die Instandsetzung der Dachattika Haus 126, Wohnung Nr. 28 nach Unwetter aufgrund baulicher Mängel an der Aufhängung der Attika“

Alle wichtigen Informationen und Unterlagen zum Tagesordnungspunkt wurden den Eigentümern mit der Einladung und über eine separate Mitteilung im Online-Portal Casavi frühzeitig zur Verfügung gestellt. Auf Basis der Diskussion während der Versammlung wurde der folgende Beschluss gefasst.

„Die Eigentümer beschließen, dass die Fa. Penn Bedachungen GmbH gemäß Angebot vom 03.03.2025 mit den Arbeiten zur Instandsetzung der Dachattika Haus 126, Wohnung Nr. 28 zu Angebotskosten in Höhe von 39.447,60 € inkl. MwSt. zzgl. der Gerüststellung beauftragt wird. Für die Maßnahme wird ein Kostenvolumen von 47.000,-- € inkl. MwSt. freigegeben, welches über die Erhaltungsrücklage finanziert wird.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 566,84 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 10: „Beschluss über die Überprüfung der Brandschottung zwischen den Geschossen durch einen Sachverständigen auf Grund bekannter, gravierender Mängel am Brandschutz der Flößaustr. 120/122 und in der Garage“

Alle wichtigen Informationen und Unterlagen zum Tagesordnungspunkt wurden den Eigentümern mit der Einladung und über eine separate Mitteilung im Online-Portal Casavi frühzeitig zur Verfügung gestellt. Auf Basis der Diskussion während der Versammlung wurde der folgende Beschluss gefasst.

„Die Eigentümer beschließen, dass der Sachverständige und Architekt Herr Appel mit der stichprobenartigen und minimalinvasiven Überprüfung der Brandschottungen in den Geschossdecken beauftragt wird. Hierfür werden in einzelnen Wohnungen in Zusammenarbeit mit einer Maler- und Trockenbaufirma kleine Bauteilöffnungen erstellt, durch die mittels Kamera der Zustand der Schottungen überprüft wird. Im Anschluss wird in einem Gutachten der Handlungsbedarf ermittelt und anhand dieser eine Handlungsempfehlung für die Eigentümergemeinschaft ausgesprochen. Für das Gutachten wird ein Kostenvolumen von 10.000,-- € inkl. MwSt. freigegeben, welches über die Erhaltungsrücklage finanziert wird.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 176,32 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 352,08 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 38,44 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss abgelehnt wurde.

TOP 11: „Information über den Sachstand der Umsetzung der Maßnahme Verbau eine E-Ladeinfrastruktur in der gemeinschaftlichen Garage“

Die Maßnahme ist weiterhin in Bearbeitung, wird aber auf Grund der ggf. ausstehenden Betonsanierung in der gemeinschaftlichen Garage noch nicht beauftragt.

TOP 12: „Beschluss über den Austausch der Dichtungen der Wasserleitungen in der gemeinschaftlichen Garage“

„Die Eigentümer beschließen, dass eine Fachfirma mit den Arbeiten zum Austausch der Dichtungen der Wassereitungen in der gemeinschaftlichen Garage beauftragt wird. Gemäß Angebot Nr. 105507 vom 10.07.2025 der Fa. Steinbeißer Kuhbandner GmbH belaufen sich die Kosten für die Maßnahme auf 2.944,66 € inkl. MwSt. Für die Maßnahme wird ein Kostenvolumen von 3.500,-- € inkl. MwSt. freigegeben, welches über die Erhaltungsrücklage finanziert wird.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 520,64 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 46,20 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 13: „Beschluss über den Wechsel der Heizungswartungsfirma“

„Die Eigentümer beschließen, dass der bestehende Wartungsvertrag Heizung mit der Fa. Steinbeißer zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt wird und die Fa. Holzhey mit der Wartung der Heizungsanlage beauftragt wird. Die Wartungskosten werden über die Betriebskosten, bzw. Heizkosten abgerechnet.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	520,64 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	46,20 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 14: „Informationspunkt bezüglich Wasserschäden auf Grund von defekten Silikonfugen“

Seit Jahresbeginn werden auf Grund eines neuen Gerichtsurteils Wasserschäden, die durch defekte Silikonfugen entstehen, nicht mehr von der Gebäudeversicherung reguliert. Demnach werden weder die Schadensursachenbeseitigung, noch die Trocknung und Wiederherstellung der Folgeschäden von der Versicherung finanziell ausgeglichen. Dies bedeutet, dass im Schadensfall der Sondereigentümer vollumfänglich haftet, in dessen Sondereigentum ein Wasserschaden auf Grund einer undichten Silikonfuge entsteht. Daher ist es geboten, dass die Silikonfugen v.a. in den Nasszellen Ihrer Wohnungen regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert werden.

TOP 15: „Beschluss über die Schadensursachenbeseitigung auf Grund eines Wassereindrangs über das Dach der Wohnung Nr. 1“

Auf Grund eines kürzlich aufgetretenen Wassereindrangs in die Wohnung Nr. 1 über das Dach der Wohnung, ist eine spontane Beschlussfassung gemäß 2. Antrag an die Geschäftsordnung vorgesehen worden. Gemäß Prüfung der Fa. Weidmann dringt Wasser über die Dachterrasse oberhalb der Wohnung Nr. 1 in selbige Wohnung ein. Der Wassereintrang in die Wohnung ist bei Niederschlag massiv und gefährdet die Nutzbarkeit der Wohnung stark. Daher besteht dringlicher Handlungsbedarf. Die Fa. Weidmann empfiehlt die Kompletterneuerung des Daches samt Dämmung, da die genaue Schadensursache nicht ohne erheblichen Aufwand lokalisiert werden kann und die Dämmung unterhalb der Abdichtung vollständig durchnässt ist. Nach Aussage der Fa. Weidmann ist die Komplettsanierung des Daches am wirtschaftlichsten. Weitere Firmen sind zur Stellungnahme und Angebotsabgabe angefragt.

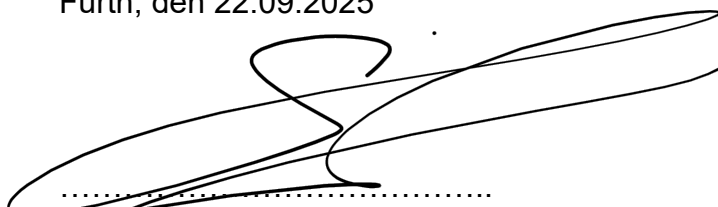
„Die Eigentümer bevollmächtigen und beauftragen den Verwalter A. Berlet GmbH alle notwendigen Maßnahmen zur Schadensursachenbeseitigung auf Grund des massiven Wassereindrangs über das Dach der Wohnung Nr. 1 bis hin zur vollständigen Erneuerung des Flachdaches, bzw. der Dachterrasse kurzfristig zu beauftragen. Die Gemeinschaft der Eigentümer gibt für die Schadensursachenbeseitigung ein Kostenvolumen von 30.000,-- € inkl. MwSt. frei, welches über die Erhaltungsrücklage finanziert wird.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 459,58 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 107,26 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

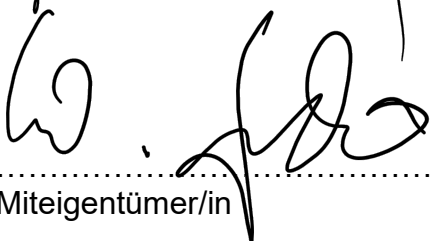
Fürth, den 22.09.2025



.....
Tim Schmitz



.....
Verwaltungsbeiratsmitglied



.....
Miteigentümer/in