



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: Dienstag, 22.11.2022, 17.30 Uhr bis 20:15 Uhr
Teilnehmer: 730,900 -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 01.01.2020 – 31.12.2020“

„Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 01.01.2020 bis 31.12.2020 erstellten Jahresabrechnung 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: | 632,680 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 30,900 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 35,440 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 3: „Festsetzung der Hausgeldanpassungen und Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021“

„Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 01.01.2021 bis 31.12.2021 erstellten Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen 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 Jahreseinzelnabrechnungen 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: | 663,580 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 35,440 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 2021 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 484,990 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 60,100 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 153,930 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 2021 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 699,020 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Herr Süßmann kam zur Versammlung.

TOP 6: „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 21.10.2022 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 2022, 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: | 730,900 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 7: „Bestellung eines Verwaltungsbeirats und Bestimmung eines Vorsitzenden und eines Stellvertreters“

„Frau Krauß wird zur Verwaltungsbeirätin gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 730,900 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 0 Stimmen |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

„Frau Kaul wird zur Verwaltungsbeirätin gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 730,900 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 0 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 8: „Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen in elektronischer Form“

„Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich an Wohnungseigentümerversammlungen auch in elektronischer Form teilnehmen können. Diejenigen Wohnungseigentümer, die in elektronischer Form an Wohnungseigentümerversammlungen teilnehmen, haben ein Rede- und Fragerecht, sowie ein Stimmrecht. Falls gemäß Einladungsschreiben das Stimmrecht nicht in elektronischer Form ausgeübt werden kann, steht es den in elektronischer Form teilnehmenden Wohnungseigentümern im Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung frei, [...]“

[...] anderen persönlich teilnehmenden Wohnungseigentümern oder dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht auszustellen und im Laufe der Versammlung entsprechend des jeweiligen Diskussionsstands Weisungen zu erteilen, wie die Vollmacht auszuüben ist bzw. der Stimmrechtsvertreter abzustimmen hat. In technischer Umsetzung erfolgt aus der Versammlung heraus eine Ton- und Bildübertragung. Die Auswahl der geeigneten Meeting-Software wird dem Verwalter überlassen. Die Wohnungseigentümer werden gesondert entsprechend informiert. Unabhängig von der konkreten Software, hat jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an den Versammlungen in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen. Versammlungen, die auch Online stattfinden, finden in Präsenz ausschließlich in den Büroräumen der A. Berlet GmbH, Ludwigstr. 41, 90763 Fürth statt. Die Online-Versammlung bringt für den Verwalter nicht unerhebliche Investitionen für die Anschaffung und Vorhaltung von Video-Konferenztechnik, die Nutzungslizenz entsprechender Online-Veranstaltungsplattformen sowie das grundsätzliche Knowhow rund um die Bedienung von Technik und Software mit sich, so dass der Verwalter für jede Eigentümerversammlung bei der dies von einem oder mehreren Eigentümern gewünscht wird, einen Pauschalbetrag von 297,50 € inkl. USt der Gemeinschaft der Eigentümer berechnet.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	550,360 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	1,000 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	179,540 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 9: „Diskussion und Beschluss zum weiteren Vorgehen bezüglich der Tausalzeintragungen und der Schäden am Beton und am Armierungsstahl bei den aufsteigenden Bauteilen in der gemeinschaftlichen Garage“

„Die Eigentümer beschließen, dass die Firma HS Gutachten GmbH mit der Planung, Ausschreibung und Angebotseinholung bezüglich der Chloridsanierung bei der Garage beauftragt wird. Anhand der Angebote soll in der Folge über die Beauftragung der Sanierungsmaßnahme beschlossen werden. Die Kosten für die Planung und Ausschreibung in Höhe von ca. 20.000,-- € inkl. MwSt. werden auf die vier WEG Flößaustr. 120-132 anhand der jeweiligen Anzahl an Stellplätzen verteilt und aus der jeweiligen Erhaltungsrücklage finanziert, soweit diese die Maßnahme ebenfalls beschließen.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	632,200 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	0 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	98,700 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 10: „Beschluss zur Fassadenrenovierung“

„Im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft soll die Fa. Ulhaas mit der Renovierung der Fassade beauftragt werden. Die Arbeiten sollen, soweit möglich, einheitlich mit allen Häusern der vier WEG Flößaustr. 120-132 ausgeführt werden. Die Kosten in Höhe von ca. 34.000,-- € inkl. MwSt können über die Erhaltungsrücklage finanziert werden. Soweit möglich soll die Maßnahme erst in 2 Jahren umgesetzt werden. Die Ausführung und etwaige Mehrkosten werden in Absprache mit dem Beirat beauftragt.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	487,490 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	46,200 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	197,210 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 11: „Beschluss zur Planung von E-Ladestationen in der gemeinschaftlichen Garage“

„Die Eigentümer beschließen, dass eine Fachfirma zur Planung von E-Ladestationen in der gemeinschaftlichen Garage Flößaustr. 120-132 beauftragt wird. Die unter Umständen anfallenden Kosten für die Planung werden auf die vier WEG Flößaustr. 120-132 anhand der jeweiligen Anzahl an Stellplätzen verteilt und als sonstige Kosten Stellplätze verbucht, soweit diese die Maßnahme ebenfalls beschließen.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	602,010 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	46,200 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	82,690 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 12: „Beschluss zur Planung vom Ausbau erneuerbarer Energien auf den gemeinschaftlichen Dachflächen“

„Die Eigentümer beschließen, dass eine Fachfirma zur Planung vom Ausbau erneuerbarer Energien auf den gemeinschaftlichen Dachflächen Flößaustr. 120-132 beauftragt wird. Die unter Umständen anfallenden Kosten für die Planung werden auf die vier WEG Flößaustr. 120-132 anhand der jeweiligen Anzahl an Wohnungen verteilt und aus der Erhaltungsrücklage finanziert, soweit diese die Maßnahme ebenfalls beschließen.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 661,670 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 69,230 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 13: „Gesattung zum Verbau und Betrieb von Balkon-Photo-Voltaik-Anlagen“

„Die Eigentümer beschließen, dass den Wohnungseigentümern generell die Montage und der Betrieb einer Photo-Voltaik-Anlage bis zu einer Leistung von 600 Watt am jeweiligen Balkon, inklusive Stromeinspeisung ins Wohnungsnetz, auf eigene Kosten gestattet wird. Die Verpflichtung zur Antragsstellung, Anmeldung und Genehmigung der Anlage bei den entsprechenden Institutionen obliegt dem Wohnungseigentümer, soweit notwendig. Für etwaige Schäden bei Montage oder Betrieb der Anlage am Gemeinschaftseigentum haftet der jeweilige Wohnungseigentümer. Sollte der Rückbau der Anlage erforderlich sein, oder beschlossen werden, ist der jeweilige Wohnungseigentümer dazu verpflichtet, die Anlage rückstandslos zu entfernen und den Urzustand des Gemeinschaftseigentums wieder herzustellen. Alle Bestimmungen gehen bei Wohnungsverkauf auf den Rechtsnachfolger über.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 589,840 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 57,410 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 83,650 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Frau Feicht hat die Versammlung verlassen.

TOP 14: „Beschluss zur Reinigung der Treppenhausverglasung“

„Im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft soll die Firma Arauner Facility Service mit der Reinigung der Treppenhausverglasung beauftragt werden. Die Kosten in Höhe von ca. 1. 500,00 € inkl. MwSt. werden als laufende Kosten gebucht.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 653,500 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 46,200 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 29,200 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 15: „Beschluss zum Streichen der Treppenhäuser“

„Im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft wird eine Fachfirma mit dem Streichen der beiden Treppenhäuser im Erdgeschoss beauftragt. Die Kosten in Höhe von ca. 7.500,-- € inkl. MwSt können aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 583,130 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 46,200 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 99,570 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 16: „Beschlussantrag ET Wirth: Kostentragung Einsatz Servicetechniker Fa. Vodafon durch WEG“

„Die Eigentümer beschließen, dass die Rechnung Nr. 100905027409 vom 12.07.2022 des Eigentümers Herrn Wirth anteilig in Höhe von 99,50 € inkl. MwSt. getragen wird.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 548,260 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 47,200 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 133,440 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 17: „Beschlussantrag ET Sieber: Beantragung und Umsetzung des Glasfaserausbaus durch die Telekom“

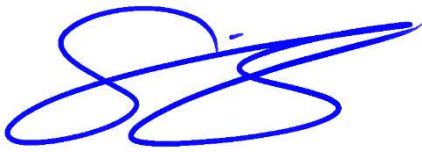
„Die Eigentümer beschließen, dass der Glasfaserausbau durch die Telekom freigegeben wird. Im Rahmen dieses Glasfaserausbaus beschließen die Eigentümer, dass die Kabelverlegung von der Anschlussstelle eines jeden Hauses bis zu den Übergabepunkten zu den Wohnungen zukünftig unter Putz zu verlegen sind. Da die Anbieter des Ausbaus dies nur bei vorhandenen Leerrohren übernehmen, legen die Eigentümer hiermit fest, dass anfallende Mehrkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen und aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden. Die anfallenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Für die Maßnahme wird je Haus eine maximale Kostensumme von 7.500,- € inkl. MwSt. festgelegt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 588,840 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 33,380 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 106,680 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Fürth, den 22.11.2022



20:26:31 - 22.11.2022

.....
Tim Schmitz



20:29:44 - 22.11.2022

.....
Miteigentümer/in



20:30:31 - 22.11.2022

.....
Miteigentümer/in