



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, Flößaustr. 126/128

Ort: Gemeindehaus St. Heinrich, Sonnenstr. 21 in 90763 Fürth.
Zeit: Donnerstag, den 20.07.2023, 17.30 Uhr bis 19:35 Uhr
Teilnehmer: 591,84 -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 01.01.2022 – 31.12.2022“

„Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 01.01.2022 bis 31.12.2022 erstellten Jahresabrechnung mit Druckdatum vom 22.06.2023 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: | 476,82 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 35,44 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 46,2 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 2022 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 558,46 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 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 2022 Entlastung erteilt wird?“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 496,41 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 62,05 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 0 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 22.06.2023 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 2023, 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: | 512,26 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 46,2 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: | 470,84 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 87,62 Stimmen |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

„Frau Kaul wird zur Verwaltungsbeirätin gewählt.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 471,17 Stimmen |
| ▪ Nein-Stimmen: | 0 Stimmen |
| ▪ Enthaltungen: | 87,29 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: „Diskussion und Beschluss zum weiteren Vorgehen bezüglich der Etwaige Kündigung des gemeinschaftlichen Kabelvertrags mit der Fa. Kellner zum 30.06.2024“

„Der Verwalter wird dazu bevollmächtigt, den laufenden Kabelvertrag mit der Fa. Kellner zum 30.06.2024 zu kündigen.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	449,07 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	1 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	108,39 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

Eigentümer Gottfried kamen zur Versammlung.

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 eine gesamtheitliche und gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur von einer Fachfirma 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 Stromschienensystem und Kabelrinnen, die an die Garagendecke montiert werden. Über das Stromschienensystem kann jeder Stellplatz separat versorgt werden. Der Ausbau Seitens der Eigentümergemeinschaft erfolgt nur bis zu Trassenlegung an der Garagendecke. Im Anschluss kann jeder Stellplatzeigentümer den Anschluss einer Wallbox vom Stromschienensystem bis zum entsprechenden Stellplatz im eigenen Namen und Auftrag, sowie auf eigene Kosten durch die ausführende Fachfirma vornehmen lassen. 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 laden möchte, ist mit Zeitpunkt der Fertigstellung verpflichtet, die hierfür gemeinschaftlich errichtete Ladeinfrastruktur zu nutzen. Die Maßnahme wird ausschließlich dann umgesetzt, wenn alle vier Wohnungseigentümer-gemeinschaften Flößaustr. 120-132 dem Beschlussantrag und der gemeinschaftlichen Maßnahme zustimmen. Die Kosten für die Maßnahme belaufen sich auf ca. 150.000,-- € inkl. MwSt. [...]

[...] Die Kostenverteilung zwischen den Wohnungseigentümergeinschaften erfolgt anhand der Anzahl der in der Garage tatsächlich vorhandenen Stellplätze je Wohnungseigentümergeinschaft. Hier wird bewusst von der Teilungserklärung abgewichen. Somit hat die WEG Flößaustr. 120/122 24 Stellplätze (32%), die WEG Flößaustr. 124 12 Stellplätze (16%), die WEG Flößaustr. 126/128 21 Stellplätze (28%) und die WEG Flößaustr. 130/132 18 Stellplätze (24%). Als Nachweis wird eine Aufstellung zur tatsächlichen Verteilung der Stellplätze innerhalb der Garage über das Online-Portal zur Verfügung gestellt. Die Kosten für die Maßnahme werden anteilig aus den jeweiligen Erhaltungsrücklagen der vier Wohnungseigentümergeinschaften entnommen. Jeder Stellplatzeigentümer, der nach Fertigstellung der gemeinschaftlichen Maßnahme, den entsprechenden Stellplatz an die gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur anschließen möchte, ist verpflichtet, je Stellplatzeinheit anteilig zu der Anzahl Stellplätze der zugeordneten WEG die Investitionskosten je Stellplatz der jeweiligen Erhaltungsrücklage in Form einer einmaligen Sonderumlage zuzuführen. Bei Gesamtinvestitionskosten von 150.000,-- € inkl. MwSt. und 75 Stellplätzen liegen die Kosten je Stellplatz bei 2.000,-- €. Die Anmeldung des Anschlusses des Stellplatzes an die gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur an den Verwalter ist für die Abrechnung der Sonderumlage als Erhaltungsrücklagenzuführung verpflichtend. Die Betriebs- und Wartungskosten für die gemeinschaftliche Ladeinfrastruktur werden von den Eigentümern der ausgestatteten Stellplätze über den jeweiligen Versorgervertrag getragen. Unter Berücksichtigung des Brandschutzes, auch wenn nicht gesetzlich vorgegeben, wird die Garage mit entsprechenden Rauchwarnmeldern im Zuge der Maßnahme ausgestattet. Vor Ausführung der Maßnahme ist die Ausstattung aller Außenstellplätze zu planen und zu beschließen. Zuvor hat eine Abfrage der aller Eigentümer der vier WEG's über das Ausstattungsinteresse zu erfolgen.“

Abstimmungsergebnis:

▪ Ja-Stimmen:	463,25 Miteigentumsanteile
▪ Nein-Stimmen:	57,90 Miteigentumsanteile
▪ Enthaltungen:	70,69 Miteigentumsanteile

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 9: „Information über den Sachstand der Planung und ggf. Beschluss über die Umsetzung der Maßnahme Verbau von einer Photo-Voltaik-Anlage auf den gemeinschaftlichen Dachflächen und Klärung der Finanzierung“

Auf Grund der hohen Investitionskosten und der Frage nach der Wirtschaftlichkeit findet bis auf weiteres keine Beschlussfassung zu dem Thema statt. Die Eigentümergeinschaft behält sich auf Grund der fortgeschrittenen Planung die Möglichkeit vor, bei geänderter Gesetzeslage, oder wirtschaftlicher Besserungen, die Planung und Beschlussfassung, sowie Umsetzung zukünftig wieder auf die Tagesordnung zu setzen.

TOP 10: „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 bezüglich der Umsetzung der Sanierung der Schäden an den Betonbauteilen in der gemeinschaftlichen Garage und der Finanzierung bei entsprechender Dringlichkeit die Möglichkeit eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit geschaffen wird, sobald die Planung und Ausschreibung der Maßnahme abgeschlossen wurde.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 542,18 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 47,66 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 2 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 11: „Beschluss über den Wechsel der Aufzugswartungsfirma“

„Die Eigentümer beschließen, dass der bestehende Aufzugswartungsvertrag, inklusive Bereitstellung des Notrufs mit der Fa. Schindler Aufzüge zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt wird und die Fa. Beck Aufzüge GmbH mit der Aufzugswartung und Notrufbereitstellung beauftragt werden soll.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 460,51 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 46,2 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 85,13 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 12: „Beschluss über den Glasfaserausbau“

Auf Grund von TOP 17 vom 22.11.2022 fand hierzu keine weitere Beschlussfassung statt.

TOP 13: „Beschluss über die Spülung der Heizkreisläufe für alle Wohnungen von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage ab an“

„Die Eigentümer beschließen, dass eine Fachfirma mit der Spülung der Heizkreisläufe in allen Wohnungen von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage ab an beauftragt wird. Im Zuge dieser Maßnahme soll auch ein Luft- und Schlammabscheider zur Heizwasserreinigung an der bestehenden Heizungsanlage verbaut werden. Die Kosten für die gesamte Maßnahme belaufen sich auf ca. 13.000,-- € inkl. MwSt. und können über die Erhaltungsrücklage finanziert werden.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 478,88 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 47,66 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 65,30 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss angenommen wurde.

TOP 14: „Diskussion und mögliche Beschlussfassung über die Beauftragung eines Sachverständigen zur Begutachtung etwaiger Schäden am Gebäude durch die Bauarbeiten Neubau Flößaustr. 100 nach Fertigstellung Rohbau“

„Die Eigentümer beschließen, dass ein Sachverständiger zur Begutachtung etwaiger Schäden am Gebäude durch die Bauarbeiten Neubau Flößaustr. 100 nach Fertigstellung Rohbau beauftragt wird. Hierbei wird das gesamte Gemeinschaftseigentum und alle zugänglichen Wohnungen begutachtet. Eine entsprechende Terminmitteilung findet über die Verwaltung statt. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 3.000,-- € inkl. MwSt. und können über die Erhaltungsrücklage finanziert werden.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 234,89 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 291,36 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 65,59 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss abgelehnt wurde.

TOP 15: „Beschlussantrag ET Krenig: Beschluss über die Kostentragung der Rechnung über Instandsetzung Spannungsriss Fenster der Wohnung Nr. 16 Seitens der WEG“

„Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten für die Instandsetzung Spannungsriss Fenster Wohnung Nr. 16 von der WEG getragen und über die Erhaltungsrücklage finanziert werden.“

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| ▪ Ja-Stimmen: | 35,30 Miteigentumsanteile |
| ▪ Nein-Stimmen: | 391,81 Miteigentumsanteile |
| ▪ Enthaltungen: | 164,73 Miteigentumsanteile |

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Beschluss abgelehnt wurde.

Fürth, den 20.07.2023

19:39:43 - 20.07.2023

.....
Tim Schmitz

19:43:07 - 20.07.2023

.....
Verwaltungsbeiratsmitglied

19:43:36 - 20.07.2023

.....
Miteigentümer/in