



# Eigentümer News

Ausgabe 01/2021



## LIEBE EIGENTÜMER,

mit 2020 liegt ein Jahr mit außergewöhnlichen Herausforderungen hinter und mit 2021 wohl auch nochmals vor uns. Trotz aller Widrigkeiten konnte unser eingespieltes Team die Abrechnungen zeitnah erstellen und - wann immer eine Lücke bei den Coronazahlen dies ermöglicht hatte - auch einen Teil der Versammlungen als Präsenzversammlung abhalten. Zunächst vielen Dank an meine Mitarbeiter; gemeinsam haben wir mit viel Improvisationstalent nahezu alle anstehenden Arbeiten erledigen können. Danke auch an alle Eigentümer die ebenfalls flexibel waren - somit konnte auch ein Großteil der Abrechnungen im gesetzlich zulässigen Umlaufverfahren genehmigt werden. Bei Gemeinschaften, wo dies nicht funktioniert hat, muss zunächst abgewartet werden, bis 2021 die Abrechnung 2019 genehmigt

wird. Erst danach sind Verbuchung, Abrechnungsausgleich, Erzeugung der Saldenvorträge und anschließend Bearbeitung der Abrechnung 2020 möglich. Für daraus resultierende verspätete Abgaben von Steuererklärungen und Erstellung von Mieterabrechnungen lehnen wir jegliche Haftung ab.

Nach meiner persönlichen Einschätzung wird auch das Jahr 2021 noch weitere Einschränkungen von uns allen abverlangen. Ein einigermaßen geregelter Geschäftsbetrieb wird wohl frühestens nach den Sommerferien wieder möglich sein! Somit werden wir auch 2021 bei einem Großteil der Liegenschaften zusammen mit den Abrechnungen wieder Umlaufbeschlüsse zur Genehmigung der Abrechnungen durchführen. Für Ihre tatkräftige Unterstützung bedanken wir uns dabei bereits heute!

Bleiben Sie gesund!

Ihr Armin Hezinger & Team

## Zenus, WEG Aufzugsanlagen

## Was tut sich sonst? - Was gibt es Neues?

Auf ein paar Themen wie u.a. „Zensus“ (Datenerhebung zu allen Wohnungen), Fernablesung von Verbrauchsmessgeräten usw. hatten wir bereits anlässlich der Eigentümer-Info 01/2020 aufmerksam gemacht.

Der Zensus wurde vom Gesetzgeber sinnvollerweise von 2021 auf 2022 verschoben. Bis Ende 2020 waren zudem alle Aufzugsanlagen mit Notrufsystemen auszustatten. Damit die Betreiberlaubnis nicht erlischt und die Bewohner auch weiterhin ungehindert die Aufzüge nutzen können, haben wir hier „unsere Hausaufgaben“ auch erledigt. Die Umrüstungen sind gemäß gesetzlicher Vorgaben bereits erfolgt bzw. beauftragt. Leider müssen Sie „als Betreiber“ durch die 24-Std-Notruffeinrichtung künftig mit höheren monatlichen Aufzugskosten rechnen.



### Reform zum WEG

Längst überfällig wurde ab 01.12.2020 endlich eine lang erwartete Reform zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verabschiedet. Über die wesentlichen Neuerungen werden wir

Sie dabei so nach und nach anlässlich der Durchführung von Versammlungen informieren.

Vorab hierzu einiges in Kürze:

- Einladungsfrist für Versammlungen wurde von bisher 2 auf nun 3 Wochen verlängert
- Versammlungen sind nun immer beschlussfähig (bisher in der Regel 50,01% Teilnehmer erforderlich)
- Durchführung von Umlaufbeschlüssen wurde vereinfacht (bisher immer 100% Rücklauf erforderlich)
- Bauliche Änderungen wurden wesentlich vereinfacht (in der Regel keine 100%ige Zustimmung mehr erforderlich)
- Bei den Abrechnungen wird nur noch über die Abrechnungsspitze (Nachzahlungen/Guthaben) beschlossen
- Unsinnige Einsprüche zu etwaigen „Formfehlern“ in Abrechnungen werden vor Gericht nicht mehr zugelassen
- Der Begriff „Instandhaltungsrücklage“ wurde durch „Erhaltungsrücklage“ ersetzt
- Harmonisierung WEG- und Mietrecht etc.



# Willkommen zu unserem neuen Kundenserviceportal

Wir freuen uns Ihnen damit einen Service der besonderen Art anbieten zu können!

Die "Testphase" ist für die Gemeinschaft mit keinen Kosten verbunden, im Verlaufe des Jahres 2021/2022 beabsichtigen wir dann den postalischen Versand von Protokollen, Abrechnungen etc. soweit wie möglich schon alleine unserer Umwelt zuliebe zu reduzieren! Den Mehrwert für Sie als Nutzer werden Sie sicher sehr schnell erkennen!

Mit dem Serviceportal wollen wir Ihnen künftig Zug um Zug deutlich mehr - schneller - umweltfreundlicher und kostengünstiger Informationen liefern. Informationen über Rundschreiben sind quasi nicht mehr zeitgemäß, umständlich und viel zu teuer. Bei 2 Rundschreiben p.a. mit je 2 Seiten für z.B. 50 Eigentümer wären bisher 178,50 € angefallen, weswegen wir zu Ihren Gunsten soweit wie möglich auch darauf verzichtet hatten. Künftig fallen hierzu dann 0,- € an! Ehrlicherweise müssen Sie davon ausgehen, dass wir die Portalkosten dann nach Komplettanrichtung aus heutiger Sicht zumindest teilweise weiterberechnen müssen, wobei wir dabei aktuell von lediglich ca. 0,50 bis 0,75 Euro (zzgl. MwSt.) pro Eigentümer/Monat ausgehen. Detaillierte Kalkulationswerte liegen uns hierzu noch nicht vor. Die bisherigen Porto- und Auslagenberechnungen für Kopien etc. sollen dann im Gegenzug soweit wie möglich komplett entfallen.

Über das Portal leiten wir dann auch eingehende Meldungen wie z.B. Aufzugs- und sonstige Störungsmeldungen, Mitteilungen zu Ablese- oder sonstigen Terminen mit. Selbstverständlich können Sie selbst uns auch Störungsmeldungen auf diesem Wege mitteilen. Neben wichtigen Dokumenten wie z.B. Energieausweise, Hausordnung (falls vorhanden) und Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung (sonstige Verträge werden nicht ins Portal hochgeladen) beabsichtigen wir Ihnen dann auch Ihre persönlichen Dokumente wie Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne etc. in Ihren persönlichen Account hochzuladen.

Sollten Sie sich noch nicht (kostenlos und unverbindlich, Kündigung mit „Mausklick“ täglich möglich) registriert haben, übersenden wir Ihnen gerne nochmals Ihren persönlichen Registrierungscode. Einfach Mailadresse mitteilen - Code folgt dann per Mail.

## Immobilienvermittlung

Bevor Sie Vermittlungsaufträge anderweitig erteilen, sollten Sie unverbindlich bezüglich unserer Konditionen anfragen. Je nach Immobilienwert bieten wir hier unsere Maklertätigkeit bereits ab unschlagbaren 1,50% + MwSt. an! Normalerweise liegen hier die Marktkonditionen bei bis zu 6,00% + MwSt. (je zur Hälfte durch Käufer und Verkäufer zu übernehmen). Seriöse und zuverlässige Abwicklung wird wie immer garantiert – nutzen Sie unsere Erfahrung (seit 1984!).

## Unser Angebot - Ihre Vorteile

Insofern Sie Ihre von uns verwaltete Wohnung verkaufen wollen, haben Sie zusätzlich den großen Vorteil, dass wir als Verwalter in der Regel bereits alle notwendigen Verkaufsunterlagen gespeichert haben. Über gesetzliche Regelungen, Geldwäschegesetz, Erstellung des Notarvertrages, Suche nach dem passenden Interessenten etc. brauchen Sie sich damit auch keine Gedanken machen – wir erledigen dies und vieles mehr für Sie!

## Vermietungsservice [www.profi-fuer.immobilien](http://www.profi-fuer.immobilien)

## Unser professioneller Vermietungsservice

Seit Einführung des „Bestellerprinzips“ im Jahr 2015 haben bei der Vermietung von Wohnraum die Eigentümer als Auftraggeber anfallende Maklergebühren zu übernehmen.

Danke an alle Vermieter die unseren Service und die mit Vermietung im Zusammenhang stehenden umfangreichen Tätigkeiten unserer Makler/in

schätzen! Viele Vermieter unterschätzen den Aufwand für eine fachgerechte Vermietung, Bonitätsprüfung, Mietvertragserstellung, Wohnungsübergabe samt Dokumentation etc. Nutzen Sie daher unseren professionellen Vermietungsservice, den wir für Sie als Vermieter, im Alleinauftrag anbieten und folgendes Leistungsspektrum umfasst:

- Exposegestaltung
- Virtuelle Rundgänge
- Besichtigungstermine
- Grundrissbearbeitung
- Zeitungsinserate
- Mieterauswahl
- Objektfotos
- Internetmarketing
- Mietvertrag

