



**armin  
hezinger**

Immobilien & Hausverwaltung GmbH

# Eigentümer News

Ausgabe 01/2022

## LIEBE EIGENTÜMER,



leider überlagert das Thema „Coronavirus“ auch in 2022 noch die Verwaltungsarbeit. Alle sehnen wir uns wohl nach geregelten, zuverlässigen Abläufen wie vor Pandemiebeginn zurück.

Dass der Gesetzgeber die während der Pandemie u.a. für Eigentümergemeinschaften geltenden Ausnahmegesetze zunächst nochmals bis zum 31.08.2022 verlängert hat, zeigt aber, dass wir alle weiterhin mit Einschränkungen leben müssen. Vermutlich sollte es aber möglich sein, dass wir zumindest einen Teil der Versammlungen wieder als Präsenzversammlung abhalten dürfen.

Grundsätzlich finden wir es immer besser und effektiver, anstehende Punkte bei persönlichen Versammlungen zu besprechen. Ungünstigerweise mussten wir auch 2021 immer wieder Versammlungen absagen.

Seit 16.11.2021 gilt „2 G“ auch für Eigentümerversammlungen. Wir müssen bei der Einladung immer eine Einladungsfrist von mindestens drei Wochen beachten. Insofern sich dann die

Coronazahlen negativ entwickeln, bleibt nur die Möglichkeit der Versammlungsabsage. Ihre Sicherheit und die Sicherheit unserer Mitarbeiter hat hier höchste Priorität. Zudem müssen wir allen Eigentümern die Möglichkeit zur persönlichen Versammlungsteilnahme geben.

Der Gesetzgeber bietet seit der WEG-Reform 01.12.2020 auch die Möglichkeit „Video-Versammlungen“ durchzuführen. Näheres hierzu können Sie in den nachfolgenden Artikeln lesen.

Danke nochmals ausdrücklich an alle „flexiblen“ Eigentümer, die uns und unsere Verwaltungsarbeit unterstützen und nicht durch unsinnige Maßnahmen blockieren. Gesetzliche Regelungen können auch während der Pandemie nicht umgangen werden – „wir fahren unverändert auch nicht bei ROT über die Ampel“ – auch wenn das so mancher Eigentümer gerne hätte.



Bleiben Sie gesund und passen Sie gut auf sich auf!

Ihr Hausverwaltungsteam,  
gez. Patrik Herkommer

## Hausverwaltung

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

### Glasfaserkabel



In den nächsten Jahren werden die Kabelverbindungen in die einzelnen Häuser modernisiert. Es findet seitens der Telekom ein Austausch der „alten“ Kupferkabel in hochmoderne und leistungsfähige Glasfasernetze statt. Wir haben bereits jetzt die Anträge gestellt, da die Modernisierung aktuell kostenlos angeboten wird. Wann die Umsetzung kommt, kann Telekom derzeit noch nicht beantworten. In der Planung für 2022 soll aber u.U. bereits ein Teil der Wohnanlagen in der Unteren Bleiche von der Modernisierung profitieren.

### Elektrofahrzeuge



4 von 5 unserer Firmenfahrzeuge sind der Umwelt zuliebe bereits als Elektro- oder Hybridfahrzeuge ausgelegt! Für Bewohner von Eigentumswohnungen ist die Umsetzung kaum und aktuell auch nur selten machbar. Hauptproblem sind dabei die Stromnetze in den Wohnanlagen.

Auch hier wieder: Theorie und Praxis liegen noch weit auseinander – dringende Nachbesserungen bei der Gesetzgebung sind erforderlich.

Lesen Sie dazu aufschlussreiche Hinweise in unserem Kundenserviceportal oder auch auf unserer Website.

### Versammlungen 2022

Die Pandemieausnahmegenehmigung hinsichtlich der Durchführung von Eigentümerversammlungen wurde vom Gesetzgeber zunächst nochmals bis zum 31.08.2022 verlängert. Vermutlich



werden wir damit auch 2022 einen Großteil der Versammlungen wieder im "Umlaufverfahren" durchführen müssen.

Wie bereits in den letzten beiden Jahren praktiziert, werden wir darum bemüht sein, Ihnen zunächst die Abrechnungen für 2021 möglichst zügig zu erstellen.

## Video-Versammlungen



Der Gesetzgeber bietet seit der WEG-Reform 01.12.2020 auch die Möglichkeit „Video-Versammlungen“ durchzuführen.

Allerdings müssen u.a.

a) die Regeln hierfür zunächst beschlossen werden

b) sind diese nur als Hybrid-Versammlungen zulässig (d.h. unabhängig von der Videoteilnehmerzahl muss auch ein Versammlungsraum in ausreichender Größe zur Verfügung gestellt werden – selbst wenn dort letztlich z.B. keine einzige Person erscheint) und

c) muss die Gemeinschaft alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten (u.a. technische Begleitperson, technische Ausstattung wie Laptop, Beamer, Leinwand, Mikrofonanlage, Kamera, Internet etc.) übernehmen.

Aus unserer Sicht: Theorie und Praxis gehen hier noch weit auseinander – dringende Nachbesserungen bei der Gesetzgebung sind erforderlich.



Die für 2021 geplante Datenerhebung des statistischen Bundesamtes (Zensus) wurde auf 2022 verschoben. Soweit möglich wird alles Notwendige von uns direkt erledigt. Zumindest haben wir bereits mit einem erheblichen Zeitaufwand die notwendigen Listen soweit aktuell möglich ausgefüllt.

## Immobilienvermittlung



Bevor Sie Vermittlungsaufträge anderweitig erteilen, sollten Sie unverbindlich bezüglich unserer Konditionen anfragen. Seriöse und zuverlässige Abwicklung wird wie immer garantiert – nutzen Sie unsere Erfahrung (seit 1984!). Insofern Sie Ihre von uns verwaltete Wohnung oder gerne auch eine andere Immobilie

## Online-Portal

Immer mehr Eigentümer erkennen für sich die Vorteile der Portalnutzung, aktuell haben sich bereits etwas über 500 Nutzer registriert.

Über das Portal bearbeiten wir dann auch eingehende Meldungen wie z.B. Aufzugs- und sonstige Störungsmeldungen, Mitteilungen zu Ablese- oder sonstigen Terminen usw. 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) laden wir Ihnen dann auch Ihre persönlichen Dokumente wie Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne etc. in Ihren persönlichen Account hoch.

Auch hier wieder ein sinnvoller, zukunftsweisender und umweltbewusster (Papiereinsparung) Beitrag der armin hezinger GmbH.

## Gaskosten



Wie Sie sicher aus zahlreichen Pressemitteilungen auch mitbekommen haben, sind die Gaskosten aktuell auf einem Rekordhoch (siehe auch Benzinpreise an der Tankstelle).

Insofern war es hier von großem Vorteil, dass wir „unseren“ Gas-Rahmenvertrag rechtzeitig vorher bis Ende 2022 verlängert hatten. Alle von uns verwalteten Häuser profitieren dadurch erheblich! Ab 2023 muss dann leider mit erheblichen Mehrkosten gerechnet werden.

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

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

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.



## Die armin hezinger Immobilien & Hausverwaltung GmbH ist Mitglied im BVI

Eine Vielzahl von Maßnahmen für die interne und öffentliche Informationsarbeit garantieren klare Leistungsbeschreibungen auf hohem Niveau und deutliche Abgrenzung gegenüber unqualifizierten Mitbewerbern. Für den Kunden wird dadurch deutlich: ein Verwalter, der Mitglied im BVI ist, erfüllt alle Anforderungen, die eine individuelle, wirtschaftliche und sachgerechte Betreuung seines Eigentums benötigt.