

WARUM IST MEINE / UNSERE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG EIGENTLICH IMMER SO SPÄT?

Diese Frage stellen uns Jahr für Jahr viele Eigentümer. Um Ihnen als unseren Kunden die Zusammenhänge zwischen Ursache und Wirkung von Terminen und deren Konsequenzen für Abrechnung und Eigentümerversammlung zu verdeutlichen, reicht die mündliche Erklärung am Telefon selten aus.

Wie auch? Dafür haben Sie ja uns als Verwaltung mit der vertrauensvollen Aufgabe der Betreuung Ihrer Immobilie beauftragt.



Wofür wir dankbar sind!

Wer, außer uns als gelernter Verwalter, beschäftigt sich so häufig mit der Zusammenstellung umlagefähiger Kosten, dem Ausfüllen von Heizkostenaufgaben und der Überwachung der Termine, beispielsweise für die Ablesung der Gaszähler?



Zusammenhänge sind nicht ohne Erläuterung zu verstehen

Sie als Kunde unserer Hausverwaltung stecken in Ihren eigenen Systemen, sprich eigenen Terminen und Abhängigkeiten. Für jeden Menschen sind die eigenen Probleme stets die Wichtigsten.

Mit den folgenden Informationen zu Terminen und Abhängigkeiten verknüpfen wir für Sie vielleicht bis dato unverständliche Sachverhalte miteinander und machen sie transparent. Auch in punkto Auswirkungen auf die terminliche Durchführung der Eigentümerversammlung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft.

Erfolg für beide Seiten: Wir erstellen einmalig eine solche Aufstellung. Sie können dauerhaft nachvollziehen, was wir als Verwaltung wann und warum erledigen und in welcher Reihenfolge dies möglich ist ... und warum wir die Versammlung einfach nicht früher ansetzen KÖNNEN.

Die folgende Grafik macht bildlich, wie die unterschiedlichen Ebenen der Abrechnungserstellung inhaltlich und fachlich zusammen- und voneinander abhängen.

Unsere Bürozeiten

Zu den normalen Bürozeiten können Sie uns telefonisch wie folgt erreichen:

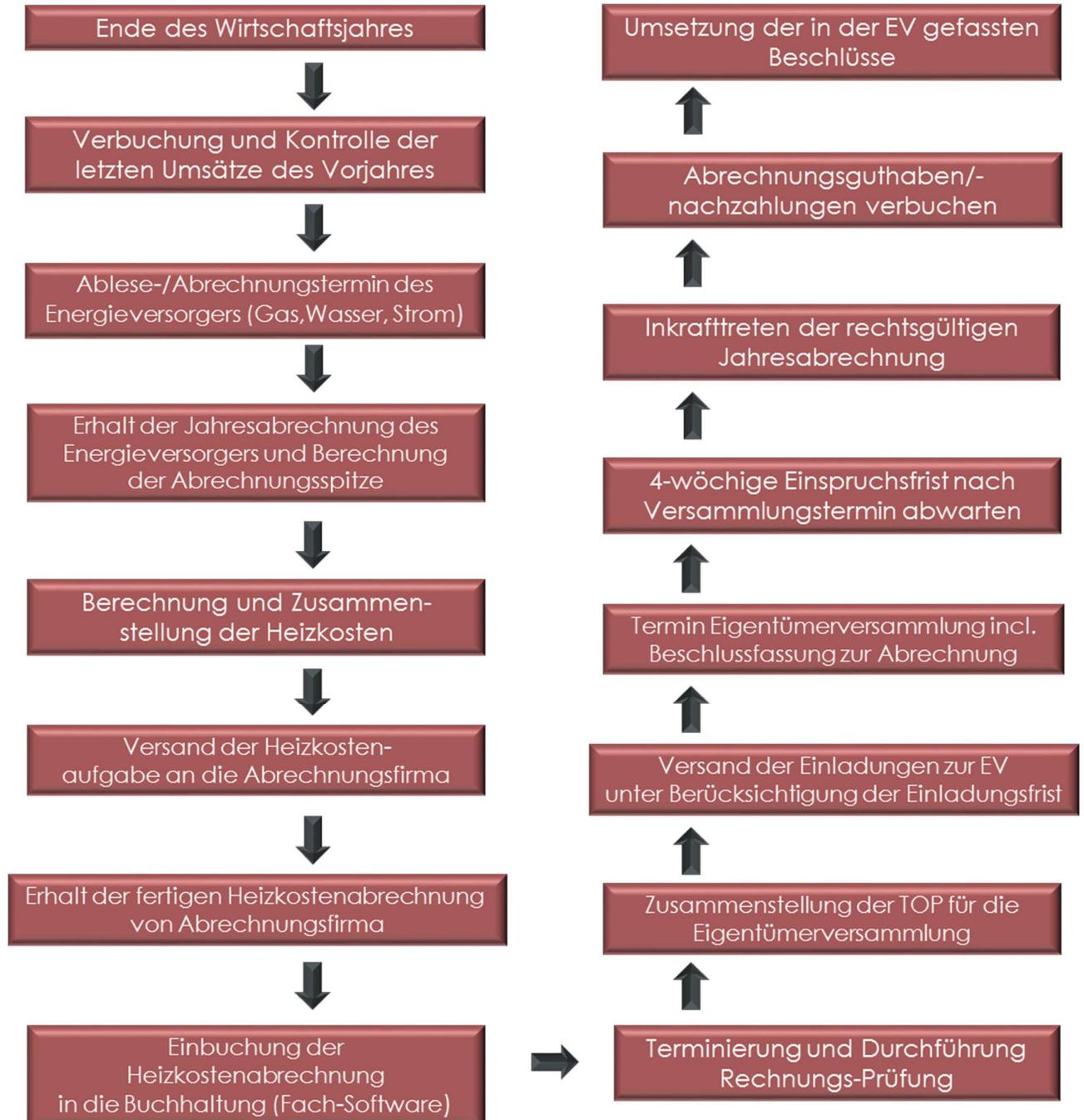
**Montag – Freitag: 8.00 bis
12.00 Uhr**

**Fon 02622 -
7064310**

Außerhalb dieser Zeiten hinterlassen Sie uns bitte eine Nachricht auf unserem Anrufbeantworter. Wir rufen dann baldmöglichst zurück.

Im Notfall, d.h. bei einem Rohrbruch, Sturm- oder Feuerschaden, nutzen Sie bitte die Ihnen vorliegenden Infos + Ansprechpartner – siehe „Erreichbarkeit + Notfälle“ und wenden sich direkt an die dort aufgeführten Ansprechpartner / Unternehmen.

Ablauf-Schema Erstellung Jahresabrechnung und Terminierung Eigentümerversammlung



INFO ZUR RECHTSLAGE

Die Voraussetzung für die Terminierung der Eigentümerversammlung ist die vollständig und korrekt erstellte Jahresabrechnung – evtl. inkl. der separaten Heizkostenabrechnung – Ihrer WEG. Der obigen Grafik können Sie die einzelnen notwendigen und teils rechtlich vorgeschriebenen Schritte entnehmen.

Eine Rechnungsprüfung mit dem zuständigen Beirat oder Prüfer macht beispielsweise erst dann Sinn, wenn alle Salden und Ergebnisse einer Abrechnung vorliegen. Dazu zählt auch die Heizkostenabrechnung. Vorher wäre eine Abrechnung nicht komplett und damit auch aus rechtlicher Hinsicht nicht prüffähig.

Versand der Einladungen zur
Eigentümerversammlung / incl. der
Jahresabrechnungen

Der Grafik und den Ausführungen zum vorherigen Punkt (**siehe hierzu auch die Info „Abrechnungserstellung + Termin“**) können Sie entnehmen, dass diesem von den meisten Eigentümern so herbeigesehnten Fakt einige Dinge vorausgehen müssen.

Eine vorherige Versendung der Abrechnung, sprich bevor diese nicht komplett und rechtsgültig ist, an Sie als Eigentümer wäre rechtlich und faktisch falsch. Falls Sie also vorher schon eine Abrechnung von uns als Verwaltung erbitten, so ist diese – und dies teilen wir in der Regel immer mit – **unter Vorbehalt und mit dem Hinweis versehen, dass sich die Ergebnisse und Salden noch ändern können.**

Wenn nun tatsächlich der Versand der Einladung zur Eigentümerversammlung sowie der Jahresabrechnung ansteht, sind wiederum diesem aus Ihrer Sicht finalen Akt der Abrechnung einige Schritte vorausgegangen.

Die (hoffentlich) im normalen zeitlichen Ablauf verlaufenen Punkte der Abrechnungserstellung lassen wir an dieser Stelle einmal außen vor und konzentrieren uns auf die reine Vorbereitung der Versammlung.

Einen für alle Seiten annehmbaren Termin für die Eigentümerversammlung zu finden, ist gar nicht so einfach. Wir als Verwaltung möchten natürlich, dass möglichst alle Eigentümer die Chance haben, dabei zu sein.

Wir stellen uns damit in puncto Termin folgenden Herausforderungen:

- **Beachtung der Einladungsfrist zur ETV lt. Teilungserklärung**
- **Ferien oder Brückentage sind unbeliebt**
- **Spiel-/Zeitpläne von sportlichen Groß-Veranstaltungen wie Fußball-EM oder Olympia**
- **Wann sind die meisten Eigentümer in Urlaub?**
- **Wann haben die Beiräte Zeit (beruflich und urlaubsbedingt)**
- **Wo und zu welchem Termin bekommen wir als Verwaltung einen bezahlbaren Veranstaltungsraum?**
- **Passen all diese zeitlichen Vorgaben in die Terminplanungen der anderen von uns verwalteten Gemeinschaften? Denn wir verwalten ja nicht nur ein Objekt!**

Zu einer Einladung zur Eigentümerversammlung gehören natürlich auch die Tagesordnungspunkte.

Diese stellen ein Spiegelbild der Bedürfnisse der einzelnen Eigentümer (Anträge zu Umbauten, Verteilungsschlüsseln o.ä.) der Immobilie (notwendige Instandhaltungen und Reparaturen) sowie juristischer Notwendigkeiten (Beschlüsse zu Abrechnung + Wirtschaftsplan) dar.

Diese Tagesordnungspunkte wollen gesammelt und vorbereitet sein, sprich Sie als Eigentümer werden aufgefordert, Ihre Vorschläge für die nächste EV frühzeitig einzureichen und zu begründen.

Wir als Verwaltung sind dann dazu angehalten - schon im Rahmen unserer Aufklärungs- und Beratungspflicht - diese einzelnen TOP's zu prüfen. Teilweise mit Hilfe eines Rechtsanwalts für WEG-Recht, der die möglichen Beschlussformulierungen der jeweiligen Alternativen mit uns bespricht und vorgibt.

Stehen Sanierungen oder Reparaturen an, sind Angebote sowie - wenn nötig - Aussagen von Sachverständigen oder Fachleuten einzuholen. Ein in der Praxis aufwendiger und in weiten Teilen mühseliger Prozess.

Warum?

Viele Handwerker und Unternehmen arbeiten ungern mit Hausverwaltungen zusammen, da oftmals Angebote erstellt werden müssen, bei denen nicht klar ist, ob es jemals zum Auftrag kommen wird. Ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der zeitlichen Vorbereitung von Eigentümerversammlungen.

Einerseits wollen Sie als Gemeinschaft, dass die Versammlung so früh wie möglich im Jahr stattfindet. Andererseits wollen Sie aber auch so gut wie möglich informiert werden und die beste Entscheidungsgrundlage für die zu fassenden Beschlüsse haben.

Ein für uns als Verwaltung in jedem Jahr neu zu schaffender Spagat, der uns vor die eine oder andere Herausforderung stellt.

Ist die Einladung zur EV dann versandt, sind auch wir immer wieder froh und hoffen auf eine möglichst breite Akzeptanz unserer Bemühungen.

FAZIT:

Die Erstellung der Jahresabrechnung für Sie als Eigentümergemeinschaft ist ein komplexer und von vielen Faktoren abhängiger Prozess.

Einige dieser Faktoren haben wir in der Hand ... einige davon aber leider nicht.

Wir bitten daher bei Ihnen um Verständnis dafür, wenn Sie die Abrechnung oder die Einladung zur Eigentümerversammlung nicht immer so schnell vorliegen, wie Sie sich das als unser Kunde wünschen.

Wir bemühen uns, Ihre Wünsche und Anforderungen weitestgehend und so schnell wie möglich zu erfüllen, aber auch uns sind Grenzen gesetzt.



Diese Info soll Ihnen einen kleinen Einblick in unsere Arbeit als Verwaltung und in die vielen diversen zeitlichen und inhaltlichen Abhängigkeiten rund um die Themen Abrechnung und Versammlung geben und Sie über den einen oder anderen Sachstand aufklären.

Wir hoffen, Sie mit den gelieferten Infos ein wenig schlauer gemacht zu haben und auf Ihr Verständnis, wenn Sie wieder einmal denken sollten:

„Warum kommt denn meine Abrechnung oder die Einladung zur Versammlung so spät!“

Danke für Ihre Geduld und viele Grüße

Ihre Hausverwaltung