

Termine der ETV

Die Termine der Eigentümersammlung der WEG „Norikerstr. 19“ sind seit dem Tod des ehemaligen geschäftsführenden Gesellschafters und Gründers der Hausverwaltung (Alfred V.) für die Eigentümer nicht mal mehr grob planbar

- das Wirtschaftsjahr der WEG „Norikerstr. 19“ läuft vom 01.07. – 30.06. jeden Jahres
- früher – also bevor der jetzige Geschäftsführer und der jetzige Prokurist das Ruder in der Hand hatten, bzw. 25% oder 9 % der Gesellschaft geerbt hatten – wurden die Eigentümerversammlung jedes Jahr entweder im September oder Oktober oder November abgehalten

- heute: ist für uns Eigentümer der Termin nicht mal mehr grob planbar
- im Zweifel führt die Hausverwaltung überhaupt keine ETV durch und verstößt damit gegen die gesetzliche Bestimmung – namentlich das Wohnungseigentumsgesetz

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.

Jahr	Datum der ETV	Entlastung Verwaltung	Versammlungs- Leiter
1992			
1993	19.10.1993	✓	Verderber
1994	05.10.1994	✓	Verderber
1995	11.10.1995	✓	Verderber
1996	19.11.1996	✓	Verderber
1997	08.10.1997	✓	Verderber
1998	29.10.1998	✓	Verderber
1999	20.09.1999	✓	Verderber
2000	27.09.2000	✓	Verderber
2001	13.11.2001	✓	Frieß
2002	04.11.2002	✓	Frieß
2003			
	27.01.2004	✓	Verderber
2004	22.10.2004	✓	Verderber
2005	19.09.2005	✓	Verderber
2006	31.10.2006	✓	Frieß
2007	31.10.2007	✓	Frieß
2008	16.10.2008	✓	Frieß
2009	15.10.2009	✓	Frieß
2010	06.10.2010	✓	Frieß
2011	08.09.2011	✓	Verderber
2012	18.09.2012	✓	Verderber
2013	22.10.2013	✓	Aures
2014	24.09.2014	✓	Aures
2015	24.09.2015	✓	Aures
2016	12.10.2016	✓	Aures
2017			
	03.05.2018	Ø	Aures
2018	05.12.2018	Ø	Aures
2019			
2020			
2021			
2022	21.06.2022	Ø	Aures
2023	15.06.2023	Ø	Aures
2024	22.02.2024		



WEG Norikerstraße 19, 90402 Nürnberg
Abrechnung Wohnungen und ggf. Garage 2021-2022
inkl. Steuerbescheinigung und Wirtschaftsplan 2022-2023

Sehr geehrte/r Eigentümer/in,

wir planen die Eigentümerversammlung für das erste Quartal 2023.

Ihre fertig gestellte Abrechnung 2021-2022 samt Steuerbescheinigung 2021-2022 und Wirtschaftsplan 2022-2023, erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben.

- tolle Planbarkeit
- die kommende ETV ist am 15.06.2023

- 2017: Verstoß gegen das WoEigG
- 2019: Verstoß gegen das WoEigG
- betreffend 2019 lügt die Hausverwaltung
- anlässlich einer Anfechtungsklage hat die Hausverwaltung mit Schreiben vom 06.10.2022 und 09.11.2022 durch ihre Rechtsanwältin erklärt, dass aufgrund der Corona-Pandemie 3,5 Jahre keine ETV stattgefunden habe

Aufgrund der Corona Pandemie fand dann 3,5 Jahre lang keine Eigentümerversammlung statt. Aus diesem Grund konnten auch in der Zwischenzeit keine Beschlüsse gefasst werden.

- 2019 keine ETV
- sehr fragwürdig?
- Corona begann im Januar 2020

COVID-19-Pandemie in Bayern

Die **COVID-19-Pandemie in Bayern** tritt als Teil der weltweiten **COVID-19-Pandemie** auf und markiert durch die erste in Deutschland bestätigte Infektion mit dem SARS-CoV-2-Virus den Beginn der **COVID-19-Pandemie in Deutschland**.

Am 27. Januar 2020 wurde erstmals in Deutschland eine COVID-19-Erkrankung bei einem Mann aus dem oberbayerischen Landkreis Starnberg bestätigt.^{[3][4]}

Stark betroffen im Freistaat wie auch in Deutschland ist sowohl bei den Infektionsraten als auch insbesondere bei den Todesfällen der Landkreis Tirschenreuth, jeweils unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl. Gemessen an der Anzahl Todesfälle je Einwohner sind ebenfalls deutschlandweit die Städte Schwabach und Passau sowie die Landkreise Wunsiedel, Regensburg, Rosenheim und Coburg ebenfalls stark betroffen. (Stand: 9. März 2021)

Der landesweite **Katastrophenfall** bestand vom 16. März 2020^[5] bis einschließlich 16. Juni 2020,^[6] vom 9. Dezember 2020 bis inklusive 6. Juni 2021^{[7][8][9][10]} und vom 11. November 2021 bis inklusive 11. Mai 2022.^{[11][12]}

- w/ dieser Unplanbarkeit der ETV für uns Eigentümer und weil wir eine WEG sind mit ca. einer halben Million € Kosten pro Jahr – und demnach immer etwas zu besprechen und zu beschließen haben, habe ich mit Schreiben vom 09.03.2020 einen Tagesordnungspunkt (TOP) für die nächste abzuhaltende ETV form- und fristgerecht eingereicht
- die nächste ETV sollte damals am 30.11.2021 stattfinden

Nürnberg, den 09.03.2020

EINSCHREIBEN - Einwurf

NÜHAU GmbH
Norikerstr. 19
B-1, 12. Stock

90402 Nürnberg

Holger Tietze
Dipl.-Bankbetriebswirt (Bankakademie)
Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH)
Rating-Analyst (FH)

Norikerstr. 19 B1 15. Stock
90402 Nürnberg
Mobil: 0175/6238111

Tagesordnungspunkt zur Abstimmung durch die WEG in der nächsten ETV

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die noch nachzuholende Eigentümerversammlung der WEG „Norikerstr. 19“ für das Kalenderjahr 2019 (Abrechnungszeitraum 01.07.2018 – 30.06.2019) bitte ich folgenden Tagesordnungspunkt in die Einladung aufzunehmen:

Probeweise sollen bis Ende 2022 zwei Eigentümerversammlungen pro Jahr durchgeführt werden

Begründung:

§ 24 (1) Wohnungseigentums-Gesetz besagt: „Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen“. In den Jahren 2017 und 2019 wurde keine Versammlung abgehalten. Wenn die Versammlungen beispielsweise immer im April und im Oktober eines Jahres abgehalten würden wäre gesichert, dass die vorläufige Abrechnung stets im Oktober „beschlossen“ werden und für die Einkommenssteuererklärung verwendet werden kann. Darüber hinaus könnten wir dem Gerichtsurteil entsprechend ein Gremium „Rechnungsprüfer“ installieren und die Versammlungstermine sind für die Eigentümer zumindest grob planbar.

Die Eigentümer sollen hierüber abstimmen und einen Beschluss fassen können.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Tietze

- der Prokurist hat diesen TOP unterschlagen und nicht auf die Einladung zur ETV am 30.11.2021 gesetzt
- die für den 30.11.2021 geplante ETV wurde von der Hausverwaltung schließlich wegen Corona abgesagt

- in meinem Schreiben vom 11.11.2021 an die Hausverwaltung habe ich dem Prokuristen vorgeworfen meinen form- und fristgerecht eingereichten TOP „vorsätzlich unterschlagen“ zu haben
- im Antwortschreiben des Prokuristen vom 15.11.2021 hat er meinen Vorwurf entschieden zurückgewiesen
- stattdessen wollte er meinen TOP in die ETV am 30.11.2021 einbringen – und zwar als „Trendabstimmung“

Was

bitte

ist

eine

Trendabstimmung

im

Wohnungseigentumsrecht ???

- wie bereits erläutert: die für den 30.11.2021 geplante ETV wurde seitens der Hausverwaltung wegen Corona abgesagt
- mit Schreiben vom 30.11.2021 habe ich meinen TOP erneut form- und fristgerecht an die Hausverwaltung eingereicht

Nürnberg, den 30.11.2021

Einschreiben - Übergabe

An die
NÜHAU GmbH
Norikerstr. 19
B-1, 12. Stock

90402 Nürnberg

Holger Tietze
Dipl.-Bankbetriebswirt (Bankakademie)
Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH)
Rating-Analyst (FH)

Norikerstr. 19 B1 15. Stock
90402 Nürnberg
Mobil: 0175/6238111

Tagesordnungspunkt zur Abstimmung durch die WEG in der nächsten Eigentümerversammlung der WEG "Norikerstr. 19, 90402 Nürnberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Schreiben ersetzt mein Schreiben vom 09.03.2020.

Für die nächste Eigentümerversammlung der WEG „Norikerstr. 19“, in der beispielsweise der Abrechnungszeitraum 01.07.2018 – 30.06.2019 zu beschließen ist, bitte ich folgenden Tagesordnungspunkt in die Einladung aufzunehmen:

Probeweise sollen bis Ende 2024 zwei Eigentümerversammlungen pro Jahr durchgeführt werden

Begründung:

Der § 24 (1) Wohnungseigentums-Gesetz besagt: „Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen“. In den Jahren 2017, 2019, 2020 und 2021 wurde keine Versammlung abgehalten. Wenn die Versammlungen beispielsweise immer im April und im Oktober eines Jahres abgehalten würden wäre gesichert, dass die vorläufige Abrechnung stets im Oktober „beschlossen“ werden und für die Einkommenssteuererklärung verwendet werden kann. Darüber hinaus könnten wir dem Gerichtsurteil entsprechend ein Gremium „Rechnungsprüfer“ installieren und die Versammlungstermine sind für die Eigentümer zumindest grob planbar.

Die Eigentümer sollen hierüber abstimmen und einen Beschluss fassen können.

Der Tagesordnungspunkt wird von mir persönlich in der Versammlung vorgestellt.

Ich erwarte, dass dieser Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung nicht wieder unterschlagen wird.

Nürnberg, den 30.11.2021

Der Eindeutigkeit halber weise ich nochmals darauf hin, dass es ein Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung ist und nicht zu einer "Trendabstimmung".

Diesen, von Ihnen ins Spiel gebrachten Begriff, gibt es im Zusammenhang mit einer Wohnungseigentümerversammlung nicht!

Mit freundlichen Grüßen

Holger Tietze

- in der darauffolgenden ETV am 21.06.2022 war zwar mein TOP aufgeführt – als TOP Nr. 13
- allerdings wurde jetzt die Erläuterung zu meinem TOP unterschlagen und so konnten sich die Eigentümer im Vorfeld nur eingeschränkt Gedanken zu meinem TOP machen

12. Zukünftige Hausverwaltung

Der Vertreter der Miteigentümerin Frau [REDACTED], Herr [REDACTED] stellt den „Antrag auf Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung innerhalb von 3 Monaten nach der nächsten regulären Eigentümerversammlung“. In dieser außerordentlichen Eigentümerversammlung soll ein Arbeitskreis aus 5 Eigentümern*innen gewählt werden, der sich um die Ausschreibung für eine neue Hausverwaltung kümmert“.

13. Probeweise sollen bis Ende 2024 zwei Eigentümerversammlungen pro Jahr durchgeführt werden (Antrag des Miteigentümers Holger Tietze)

14. Einbau einer Klimaanlage in Nutzereinheit [REDACTED] (Antrag Frau [REDACTED])

Die Eigentümerin Frau [REDACTED] stellt den Antrag auf Einbau eines Klimagerätes in die Nutzereinheit [REDACTED] (Büro der [REDACTED]). Der Einbau des Wandgerätes soll im großen Zimmer (Kaminzimmer) an der Innenseite der Außenwand installiert werden. Das Split-Außengerät soll auf dem Balkon aufgestellt werden. Zur Verbindung beider Geräte ist es notwendig, die Leitungen entweder durch die Außenfassade oder durch die Balkontürscheibe zu führen. Beide Varianten sind von außen nicht erkennbar und beeinträchtigt die Optik des Hauses nicht. Das Klimagerät hat einen maximalen Schallleistungspegel von 64 dB. Der Einbau, sowie die Betriebskosten und die Rückbaukosten werden durch die Antragstellerin übernommen.

- in einer Urteilsbegründung vom 30.11.2022 anlässlich einer Anfechtungsklage schreibt das Amtsgericht Nürnberg wie folgt:

Der Gegenstand der Beschlussfassung muss bei Einberufung in der Tagesordnung bezeichnet sein, und zwar dergestalt, dass die Wohnungseigentümer vor Überraschungen geschützt sind und ihnen die Möglichkeit der Vorbereitung und Überlegung, ob ihre Teilnah-

me veranlasst ist, gegeben wird. Die Wohnungseigentümer müssen verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss hat. 

- mein TOP, also der TOP Nr. 13, war der einzige auf der Tagesordnung für die ETV am 22.06.2022, bei dem die Erläuterung gefehlt hat
- eine Erläuterung, die benannt hat, dass die Hausverwaltung in den vergangenen Jahren mehrfach gegen § 24 (1) WoEigG verstoßen hat

→ an dieser Stelle kann sich jeder Leser selbst eine Meinung bilden, was die Hausverwaltung damit erreichen wollte, dass mein TOP ohne Erläuterung aufgeführt worden ist

- wie bereits erwähnt: unser Wirtschaftsjahr endet am 30.06.j.J.
- gem. § 264 HGB (in Verbindung mit § 264a HGB) ist der Jahresabschluss innerhalb der ersten 3 Monate des neuen Geschäftsjahres aufzustellen (in bestimmten Fällen innerhalb der ersten 6 Monate
- eine längere Frist sieht das HGB nicht vor
- unsere Hausverwaltung hat nicht einmal innerhalb der ersten 6 Monate (also bis zum 31.12.2023) die Abrechnungsunterlagen per 30.06.2023 ausgehängt
- demnach konnten Vermieter ihren Mietern zum Jahresende noch nicht einmal die Kosten nennen

- die Abrechnungsunterlagen hat die Hausverwaltung erst Ende Januar 2024 an die Eigentümer verteilt

→ich habe den Geschäftsführer der Hausverwaltung diesbezüglich angesprochen und ihm erklärt, dass eine Hausverwaltung fremde Gelder verwaltet und dieses Verhalten der Hausverwaltung unseriös ist

→der Geschäftsführer findet eine Dauer von 7 Monaten ist völlig in Ordnung

→letztlich ist ja nicht die Hausverwaltung unseriös, sondern die handelnden Personen wie dieser Geschäftsführer und der Prokurist