

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

## Zuverlässig

## Kompetent

## Wirtschaftlich

### Das Unternehmen

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

Die Grundlagen des Unternehmens wurden im Jahr 1987 mit dem Abschluss des ersten Verwaltervertrages durch Herrn Krämer, den heutigen Inhaber und Geschäftsführer der Hausverwaltung Krämer GmbH gelegt. Gerne und mit Stolz verweisen wir darauf, dass die Wohnungseigentumsanlage, „mit der alles begann“ auch heute noch in unserem Bestand geführt wird. Zeigt sich doch darin, dass unsere serviceorientierte Einstellung der kontinuierlichen und zuverlässigen Immobilienbewirtschaftung von unseren Kunden hoch geschätzt wird.

Der beständige Ausbau der Geschäftstätigkeit brachte im Jahr 1996 die Gründung der Hausverwaltung Krämer GmbH mit sich. Mit der langjährigen Erfahrung in der Haus- und Liegenschaftsverwaltung haben wir uns einen zufriedenen Kundenstamm von ca. 1000 Einheiten geschaffen. Dabei konnten wir uns durch Kontinuität und korrekte, zuverlässige Abwicklung auch schwieriger Fälle im Markt fest etablieren.

Unsere Tätigkeit beschränkt sich auf die Haus- und Liegenschaftsverwaltung, da unseres Erachtens das Erbringen von qualifizierten Dienstleistungen für diesen Bereich nur wenig Spielraum für die Betätigung in anderen Geschäftsfeldern (Maklertätigkeit, Versicherungsvermittlung etc.) lässt.

Über unsere Mitgliedschaft im Hausverwalterverband Hessen stellen wir die ständige Aktualisierung des vorhandenen Know-hows für unsere Mitarbeiter sicher. Dazu gehören Teilnahme an Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen sowie der fachliche Austausch mit Kollegen. Mit der Ausbildung von Lehrlingen stellen wir uns unserer sozialen Verantwortung und sichern die langfristige Personalkontinuität.

Um eine optimale Kundenbetreuung zu gewährleisten, gibt es bei uns für jede Liegenschaft einen festen Ansprechpartner.

Die inzwischen über 20-jährige Erfahrung mit Hausverwaltung hat es uns bisher ermöglicht, auch schwierige Fälle wie die Prozessführung für Wohnungseigentümergeinschaften oder die Einbringung von problematischen Wohngeldrückständen für die vertretenen Eigentümergeinschaften erfolgreich zu lösen.

Auch bei problematischen Buchhaltungsübernahmen, der Durchführung von größeren Sanierungsmaßnahmen und der Bewältigung der spezifischen Probleme bei der Neugründung von Gemeinschaften haben wir uns die Anerkennung der von uns betreuten Eigentümer erworben.

Dabei stehen die Begriffe Zuverlässigkeit, Kompetenz und Wirtschaftlichkeit im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Die regelmäßige Wiederbestellung und Weiterempfehlung durch die von uns verwalteten Eigentümer hat uns in der Vergangenheit in dieser Auffassung immer wieder bestärkt.

Soweit dies möglich ist und gewünscht wird, versuchen wir die Wohnungseigentümergeinschaften eng in die laufenden Entscheidungen bei der Verwaltung einzubinden. Daher wird von uns auch ein laufender Kontakt zu den jeweiligen Verwaltungsbeiräten gehalten. Und obwohl wir über einen leistungsfähigen und zuverlässigen Handwerkerstamm verfügen, richten wir uns bei der Vergabe von Aufträgen doch in jedem Einzelfall nach den Wünschen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Heinz Krämer  
Geschäftsführer

# Zuverlässig

# Kompetent

# Wirtschaftlich

## Der Einzelwirtschaftsplan

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf

113000002

Frau  
Inge Mustermann  
Musterstr. 36

66666 Obenauf

Einzelwirtschaftsplan für Konto 213000201 Abrechnungskonto Whg. Nr. 2 Mustermann

Für das Wirtschaftsjahr 2010 und bis auf weiteres      Erstellt: 06.02.10 13:40:53

Nr	Wirtschaftsplan-Position	Kosten Gesamt	Anteil	von insgesamt	Einheiten	Ant.Betrag
1	Heizung und Wasser	12500.00	3434.160000 /	21985.870000	EUR	= 1952.48 EUR
2	Kabelfernsehen	1000.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 123.00 EUR
3	Verwaltung	2350.00	1.000000 /	9.000000	Wohnung/en	= 261.11 EUR
4	Müll	1300.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 159.90 EUR
5	Strom	350.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 43.05 EUR
6	Hausmeister	2000.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 246.00 EUR
7	Versicherungen	1600.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 196.80 EUR
8	Rücklagen	3000.00	85.130000 /	689.810000	qm Wohnfl.	= 370.23 EUR
9	Reparaturen/Anschaffungen	1500.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 184.50 EUR
10	Sonstiges	150.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 18.45 EUR
11	Bank	0.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 0.00 EUR
12	Sonderumlage	0.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 0.00 EUR
13	Parkplatzmieteinnahmen	0.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 0.00 EUR
14	Erstausstattung	0.00	123.000000 /	1000.000000	1/1000	= 0.00 EUR

Jährliche Gesamtvorauszahlung ...: 3555.52 EUR  
Abzüglich Sonderumlagen (\*) .....: 0.00 EUR

Jahresbetrag monatliches Wohngeld: 3555.52 EUR  
=====

Monatliche Wohngeldvorauszahlung : 296.29 EUR  
=====

Kontoverbindung der Gemeinschaft: Konto 0000000000 bei Frankfurter Volksbank (BLZ 501 900 00)

# Zuverlässig

# Kompetent

# Wirtschaftlich

## Die Jahresabrechnung

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf; JAB 09/1-8

Frau  
Inge Mustermann  
Musterstr. 36  
66666 Obenauf

NEBENKOSTENABRECHNUNG vom: 06.02.10 (12:29:14) Seite: 1

Verbrauchsabrechnung ..: Abrechnungsjahr : 09 (01. Januar 2009 - 31. Dezember 2009) = 365 Tage  
Nutzungszeitraum: 01. Januar 2009 - 31. Dezember 2009 (= 365 von 365 Tagen)  
Abrechnungskonto: 213000201 (2) Abrechnungskonto Whg. Nr. 2 Mustermann

	Gesamt EUR	Anteil von insgesamt		Einheiten	Anteil in EUR
Wohngeldsoll Whg. 2 Mustermann	3230.64	0.000000/	0.000000		3230.64 EUR
Regulärer Rücklagenzugang	-3174.36	85.130000/	689.810000	qm Wohnfl.	-391.75 EUR
Verwaltergebühr	-1985.64	1.000000/	9.000000	Wohnung/en	-220.63 EUR
Zinseinnahmen	499.28	123.000000/	1000.000000	1/1000	61.41 EUR
Kapitalertragssteuer	-149.79	123.000000/	1000.000000	1/1000	-18.42 EUR
Bankgebühren	-18.00	123.000000/	1000.000000	1/1000	-2.21 EUR
Solidaritätszuschlag	-8.22	123.000000/	1000.000000	1/1000	-1.01 EUR
Zinsverrechnung mit Reserve	-323.27	123.000000/	1000.000000	1/1000	-39.76 EUR
* Brandversicherung	-249.13	123.000000/	1000.000000	1/1000	-30.64 EUR
* Gebäudeversicherung	-1271.89	123.000000/	1000.000000	1/1000	-156.44 EUR
* Hausmeister Material	-81.77	123.000000/	1000.000000	1/1000	-10.06 EUR
* Hausmeister Lohn	-1352.28	123.000000/	1000.000000	1/1000	-166.33 EUR
* Müllabfuhr	-1257.60	123.000000/	1000.000000	1/1000	-154.68 EUR
* Telekom (Kabelfernsehen)	-692.03	123.000000/	1000.000000	1/1000	-85.12 EUR
Sonstiges	-32.13	123.000000/	1000.000000	1/1000	-3.95 EUR
* Allgmeinstrom	-293.63	123.000000/	1000.000000	1/1000	-36.12 EUR
* Heiz- und Wasserkosten/ista	-11235.17	1743.980000/	11235.170000	EUR	-1743.98 EUR
Reparaturen	-2211.96	123.000000/	1000.000000	1/1000	-272.07 EUR
* Sonstige Wartungen	-21.05	123.000000/	1000.000000	1/1000	-2.59 EUR
* Gartenpflege	-525.00	123.000000/	1000.000000	1/1000	-64.58 EUR
Versicherungsschäden	-3680.50	123.000000/	1000.000000	1/1000	-452.70 EUR
Erstattg. Versicherungsschäden	3680.50	123.000000/	1000.000000	1/1000	452.70 EUR
* Niederschlagswasser	-318.20	123.000000/	1000.000000	1/1000	-39.14 EUR

Bewirtschaftungskosten/-ertrag für Konto 213000201 -----> -147.43 EUR  
=====

Zahlungskontoabrechnung: Zahlungskonto : 113000002 Zahlungskonto Mustermann  
Zahlungseingänge bis: 05. Februar 2010

Betrag EUR  
09 Übertrag 08 Kto: 213000201 KC 320.11 EUR  
09 Rückl.entn.Palisaden 213000201 122.70 EUR

09 Wohngeldsoll	1/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.01.09
09 Wohngeldsoll	2/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.02.09
09 Wohngeldsoll	3/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.03.09
09 Wohngeldsoll	4/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.04.09
09 Wohngeldsoll	5/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.05.09
09 Wohngeldsoll	6/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.06.09
09 Wohngeldsoll	7/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.07.09

Seite: 1 (Fortsetzung nächste Seite)

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf; JAB 09/1-8

NEBENKOSTENABRECHNUNG vom: 06.02.10 (12:29:14) Seite: 2

Zahlungskontoabrechnung: Zahlungskonto : 113000002 Zahlungskonto Mustermann  
Zahlungseingänge bis: 05. Februar 2010

			Betrag EUR
ÜBERTRAG	-1884.54 EUR		442.81 EUR
09 Wohngeldsoll 8/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.08.09	
09 Wohngeldsoll 9/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.09.09	
09 Wohngeldsoll 10/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.10.09	
09 Wohngeldsoll 11/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.11.09	
09 Wohngeldsoll 12/09 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.12.09	
09 Wohngeldbel. Whg. 2 Mustermann			-3230.64 EUR
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	03.01.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	01.02.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	02.03.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	-173.59 EUR	03.04.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	02.05.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	02.06.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	03.07.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	02.08.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	01.09.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	02.10.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	02.11.09	
09 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	04.12.09	
09 UML. Zahlg. Mustermann	2787.83 EUR		2787.83 EUR
Kontostand für Konto 113000002 per Ende Wirtschaftsjahr 09			0.00 EUR
10 Wohngeldsoll 1/10 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.01.10	
10 Wohngeldsoll 2/10 Wohnung 2	-269.22 EUR	01.02.10	
10 Wohngeldbel. Whg. 2 Mustermann			-538.44 EUR
10 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	03.01.10	
10 Umlagenzahlung Mustermann	269.22 EUR	05.02.10	
10 UML. Zahlg. VOBA Mustermann	538.44 EUR		538.44 EUR
10 Übertrag 09 Kto: 213000201			-147.43 EUR
Kontostand für Konto 113000002 per 05. Februar 2010:			-147.43 EUR

Seite: 2

## Zuverlässig

## Kompetent

## Wirtschaftlich

Die Einladung zur ordentlichen  
Wohnungseigentümersammlung

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

Bruchköbel, 00.00.00

Hausverwaltung Krämer GmbH, Im Rosenring 24, 63486 Bruchköbel

«ADR1»  
«ADR2»  
«ADR3»  
«ADR4»  
«STRASSE»

«ORT»

## WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf Jahresabrechnung 2009 Einladung zur Wohnungseigentümersammlung

«ANREDEG»,

in der Anlage erhalten Sie die Nebenkostenabrechnung vom 01.01.2009 bis 31.12.2009. Die Abrechnung unterteilt sich:

1. Die Heizkostenabrechnung der Firma Ista Deutschland GmbH, in der die Kosten für Heizung und Wasser detailliert aufgeschlüsselt sind.
2. Der erste Teil unserer für jede einzelne Wohnung erstellten Nebenkostenabrechnung enthält die Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Heiz- und Wasserkosten aus der Ista-Abrechnung. Die Positionen, die i. d. R. auf die Mieter umlegbar sind, sind dabei besonders gekennzeichnet. **Wir weisen jedoch darauf hin, dass dies nur eine Orientierung sein kann, die in jedem Einzelfall anhand des zugrunde liegenden Mietvertrages zu prüfen ist.**
3. Der zweite Teil der Nebenkostenabrechnung stellt für den Abrechnungszeitraum die aufgegliederten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Wohnung(en) den geleisteten Zahlungen für den Abrechnungszeitraum gegenüber. Für den Zeitraum nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes werden die geleisteten Zahlungen den bisher fälligen Vorauszahlungen gegenübergestellt. Die geleisteten Zahlungen werden dabei einzeln aufgeführt.

Die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2009 stellt sich wie folgt dar:

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf; JAB 09/1-6

```
77-MST Bilanzwährung ist EUR Letzte Buchung: 05.02.10 06.02.10 12:28:24
*****
Forderungen an Eigentümer 0.00 Verbindlichk. an Eigentümer 0.00

Gesamtkosten bisher 0.00 Rückstellung f. Betriebskosten 0.00
Rechnungsabgrenzung Forderung 3.69
Investitionsrücklage 26195.84
Kassenbestandsreserve 1022.58

Umlagenkonto FVB 0000000000 W 27214.73
*****
Kontrollsumme Forderungen 27218.42 Kontrollsumme Verbindlichk. 27218.42
*****
```

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

Bis zum Zeitpunkt der Abrechnung am 06.02.2010 hat sich die Vermögenslage wie folgt verändert:

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf; JAB 09/1-8

```
77-MST Bilanzwährung ist EUR Letzte Buchung: 05.02.10 06.02.10 12:28:40
*****
Forderungen an Eigentümer 1699.71 Verbindlichk. an Eigentümer 473.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten 215.81
Gesamtkosten bisher 5616.56 Rückstellung f. Betriebskosten 3912.66
Investitionsrücklage 26724.90
Kassenbestandsreserve 1022.58
Umlagenkonto FVB 0000000000 W 25033.43
*****
Kontrollsumme Forderungen 32349.70 Kontrollsumme Verbindlichk. 32349.70
*****
```

**Der Verwaltungsbeirat ist eingeladen, die Unterlagen eine Stunde vor Versammlungsbeginn im Versammlungslokal zu prüfen oder einen gesonderten Termin zu vereinbaren.**

Die Auszahlung bestehender Guthaben werden wir nach Genehmigung der Abrechnung durch die Wohnungseigentümersammlung vornehmen.

**Hiermit möchten wir Sie zur Eigentümersammlung am Donnerstag, den 01. März 2010 um 19.00 Uhr in das Bürgerhaus Obenauf mit nachfolgender Tagesordnung einladen.**

Für den Fall, dass diese Versammlung nicht beschlussfähig ist, laden wir hiermit zu einer weiteren Wohnungseigentümersammlung ebenfalls am Donnerstag, den 01. März 2010 um 19.30 Uhr in das vorgenannte Versammlungslokal mit der gleichen Tagesordnung ein. Diese Versammlung ist dann in jedem Falle beschlussfähig gemäß Beschluss 3.4 der Wohnungseigentümersammlung vom 11.04.2006.

## 1. Berichterstattung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates

1.1 Die Hausverwaltung wird über ihre Tätigkeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr berichten, so u. a. über:

- \* finanzielle Situation der Gemeinschaft
- \* Heizungswartung wurde durchgeführt
- \* Feuerlöscherwartung wurde durchgeführt
- \* Briefkasten- und Klingelanlagenbeschilderung wurde neu gestaltet
- \* Gehölzschnitarbeiten wurden durchgeführt
- \* Der Trockenraum wurde gestrichen (Kosten gem. Angebot Fa. Pinsel € 572,11)
- \* Prüfung der Unterlagen durch den Verwaltungsbeirat

1.2 Der Verwaltungsbeirat wird über seine Tätigkeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr und die Prüfung der Unterlagen berichten.

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

## 2. Verabschiedung Wirtschaftsjahr 2009

- 2.1 Es wird beantragt, die vorgelegte Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnungen) zu genehmigen.
- 2.2 Es wird beantragt, Frau Sommer als Verwaltungsbeirätin für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu entlasten.
- 2.3 Es wird beantragt, Herrn Herbst als Verwaltungsbeirat für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu entlasten.
- 2.4 Es wird beantragt, die Hausverwaltung Krämer für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu entlasten.

## 3. Wirtschaftsjahr 2010

- 3.1 Es wird beantragt, das Mandat von Frau Sommer (vorbehaltlich ihrer Zustimmung) als Verwaltungsbeirätin um zwölf Monate, mindestens jedoch bis zur nächsten Eigentümerversammlung zu verlängern.
- 3.2 Es wird beantragt, das Mandat von Herrn Herbst (vorbehaltlich seiner Zustimmung) als Verwaltungsbeirat um zwölf Monate, mindestens jedoch bis zur nächsten Eigentümerversammlung zu verlängern.
- 3.3 Es wird beantragt, den nachfolgenden Wirtschaftsplan sowie die darin enthaltenen und mitübersandten Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2010 und bis auf weiteres zu beschließen.

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf Wirtschaftsjahr: 2010 06.02.10 13:40:54  
Objektwährung: EUR

WP-Position	Kosten 2008	Kosten 2009	Budget 2009	Budget 2010	Budget %	Kosten %
Heizung und Wasser	10406.69	11553.37	11000.00	12500.00	13.64	11.02
Kabelfernsehen	692.03	692.03	664.68	1000.00	50.45	0.00
Verwaltung	1985.64	1985.64	1968.47	2350.00	19.38	0.00
Müll	1257.60	1257.60	2070.73	1300.00	-37.22	0.00
Strom	299.09	293.63	460.16	350.00	-23.94	-1.83
Hausmeister	1400.23	1959.05	1533.88	2000.00	30.39	39.91
Versicherungen	1128.10	1521.02	1150.41	1600.00	39.08	34.83
Rücklagen	465.98	3174.36	3174.39	3000.00	-5.49	581.22
Reparaturen/Anschaffungen	3863.32	2211.96	1300.00	1500.00	15.38	-42.74
Sonstiges	11.83	53.18	153.39	150.00	-2.21	349.54
Bank	0.00	0.00	0.00	0.00		
Sonderumlage	0.00	0.00	0.00	0.00		
Parkplatzmieteinnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00		
Erstausrüstung	0.00	0.00	0.00	0.00		
-----						
Summen incl. Sonderumlagen	21510.51	24701.84	23476.11	25750.00	9.69	14.84
Sonderumlagen	0.00	0.00	0.00	0.00		
Summen ohne Sonderumlagen	21510.51	24701.84	23476.11	25750.00	9.69	14.84

- 3.4 Es wird beantragt, das Wohngeld als Jahresbetrag im voraus fällig zu stellen. Die Gemeinschaft gewährt eine Stundung in der Weise, dass die Zahlung in 12 gleichen monatlichen Raten bis zum 5. eines jeden Monats kostenfrei auf das vom Verwalter bestimmte Gemeinschaftskonto einzuzahlen sind. Die Gewährung der Stundung wird aufgehoben, bei einem Rückstand in Höhe von zwei monatlichen Raten. In diesem Fall wird das gesamte jährliche Wohngeld sofort fällig, ohne dass es einer weiteren Mahnung bedarf.

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

## 4. **Wartungsvertrag Heizung**

Bisher wurde die Heizungswartung durch die Firma Herbstregen GmbH ausgeführt. In Absprache mit dem Verwaltungsbeirat hat die Hausverwaltung ein Angebot bei der Firma Sonnenschein eingeholt und wird dieses der Versammlung vorlegen.

Herbstregen GmbH	223,01 €
Sonnenschein	213,13 €

- 4.1 Es wird beantragt, den Wartungsvertrag mit der Firma Herbstregen GmbH zu kündigen und einen entsprechenden Vertrag mit der Fa. Sonnenschein abzuschließen.

## 5. **Verschiedenes**

Weitere Beschlussanträge lagen zum Zeitpunkt der Einladung nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung Krämer GmbH

## Zuverlässig

## Kompetent

## Wirtschaftlich

### Das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

**Beschlussprotokoll Nr. 18 der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft  
Musterstraße 36, 66666 Obenauf die am Donnerstag, den 01. März 2010 um 19.00 Uhr  
in der Gaststätte Bürgerhaus Obenauf stattgefunden hat.**

## 1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 09.02.2010, das dem Protokoll als Anlage beigeheftet ist. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG.

## 2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus Abschnitt XV der Teilungserklärung mit folgender Maßgabe: **"Ein tausendstel Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme."**

## 3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde von der Verwaltung, vertreten durch Herrn Krämer um 18.43 Uhr eröffnet und um 19.49 Uhr geschlossen.

## 4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde von Herrn Krämer geprüft und zwar nach Abschnitt XV der Gemeinschaftsordnung (Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Wohnungseigentümer sowie mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.)

Die Prüfung ergab die Beschlussfähigkeit der Versammlung, da bei ihrer Eröffnung Stimmrechte vertreten waren, die 882/1000 Miteigentumsanteilen und 8/9 Wohnungseigentümern entsprachen.

## 5. Versammlungsleitung

Die Versammlungsleitung lag bei Herrn Krämer als Vertreter der Verwaltung.

## 6. Protokollführer

Die Protokollführung lag bei Herrn Krämer als Vertreter der Verwaltung.

## 7. Abstimmungsregelung

Die Versammlung einigte sich durch Mehrheitsbeschluss darauf, dass die Abstimmung per Handzeichen erfolgen soll.

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

## 1. Berichterstattung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates

- 1.1 Die Hausverwaltung berichtete über ihre Tätigkeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr, so u. a. über:
- \* finanzielle Situation der Gemeinschaft
  - \* Heizungswartung wurde durchgeführt
  - \* Feuerlöschervartung wurde durchgeführt
  - \* Briefkasten- und Klingelanlagenbeschilderung wurde neu gestaltet
  - \* Gehölzschnittarbeiten wurden durchgeführt
  - \* Der Trockenraum wurde gestrichen (Kosten gem. Angebot Fa. Pinsel € 572,11)
  - \* Prüfung der Unterlagen durch den Verwaltungsbeirat
- 1.2 Der Verwaltungsbeirat berichtete über seine Tätigkeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr und die Prüfung der Unterlagen.

## 2. Verabschiedung Wirtschaftsjahr 2009

- 2.1 Es wird beantragt, die vorgelegte Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnungen) zu genehmigen.
- 2.2 Es wird beantragt, Frau Sommer als Verwaltungsbeirätin für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu entlasten.
- 2.3 Es wird beantragt, Herrn Herbst als Verwaltungsbeirat für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu entlasten.
- 2.4 Es wird beantragt, die Hausverwaltung Krämer GmbH für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu entlasten.

Die Anträge 2.1 bis 2.4 wurden einstimmig angenommen.

## 3. Wirtschaftsjahr 2010

- 3.1 Es wird beantragt, das Mandat von Frau Sommer als Verwaltungsbeirätin um zwölf Monate, mindestens jedoch bis zur nächsten Eigentümerversammlung zu verlängern.
- 3.2 Es wird beantragt, das Mandat von Herrn Herbst als Verwaltungsbeirat um zwölf Monate, mindestens jedoch bis zur nächsten Eigentümerversammlung zu verlängern.

Die Anträge 3.1 und 3.2 wurden einstimmig angenommen. Die jeweiligen Mandatsträger erklärten die Annahme ihres Amtes.

- 3.3 Es wird beantragt, den nachfolgenden Wirtschaftsplan sowie die darin enthaltenen und mitübersandten Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2010 und bis auf weiteres zu beschließen.

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf Wirtschaftsjahr: 2010 06.02.10 13:40:54  
Objektwährung: EUR

WP-Position	Kosten 2008	Kosten 2009	Budget 2009	Budget 2010	Budget %	Kosten %
Heizung und Wasser	10406.69	11553.37	11000.00	12500.00	13.64	11.02
Kabelfernsehen	692.03	692.03	664.68	1000.00	50.45	0.00
Verwaltung	1985.64	1985.64	1968.47	2350.00	19.38	0.00
Müll	1257.60	1257.60	2070.73	1300.00	-37.22	0.00
Strom	299.09	293.63	460.16	350.00	-23.94	-1.83
Hausmeister	1400.23	1959.05	1533.88	2000.00	30.39	39.91
Versicherungen	1128.10	1521.02	1150.41	1600.00	39.08	34.83
Rücklagen	465.98	3174.36	3174.39	3000.00	-5.49	581.22
Reparaturen/Anschaffungen	3863.32	2211.96	1300.00	1500.00	15.38	-42.74
Sonstiges	11.83	53.18	153.39	150.00	-2.21	349.54
Bank	0.00	0.00	0.00	0.00		
Sonderumlage	0.00	0.00	0.00	0.00		
Parkplatzmieteinnahmen	0.00	0.00	0.00	0.00		
Erstausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00		
-----						
Summen incl. Sonderumlagen	21510.51	24701.84	23476.11	25750.00	9.69	14.84
Sonderumlagen	0.00	0.00	0.00	0.00		
Summen ohne Sonderumlagen	21510.51	24701.84	23476.11	25750.00	9.69	14.84

- 3.4 Es wird beantragt, das Wohngeld als Jahresbetrag im Voraus fällig zu stellen. Die Gemeinschaft gewährt eine Stundung in der Weise, dass die Zahlung in 12 gleichen monatlichen Raten bis zum 5. eines jeden Monats kostenfrei auf das vom Verwalter bestimmte Gemeinschaftskonto einzuzahlen sind. Die Gewährung der Stundung wird aufgehoben, bei einem Rückstand in Höhe von zwei monatlichen Raten. In diesem Fall wird das gesamte jährliche Wohngeld sofort fällig, ohne dass es einer weiteren Mahnung bedarf.

Die Anträge 3.3 und 3.4 wurden einstimmig angenommen.

## 6. Wartungsvertrag Heizung

Bisher wurde die Heizungswartung durch die Firma Herbstregen GmbH ausgeführt. In Absprache mit dem Verwaltungsbeirat hat die Hausverwaltung ein Angebot bei der Firma Sonnenschein eingeholt und dieses der Versammlung vorgelegt.

Herbstregen GmbH	223,01 €
Sonnenschein	213,13 €

- 4.1 Es wird beantragt, den Wartungsvertrag mit der Firma Herbstregen GmbH zu kündigen und einen entsprechenden Vertrag mit der Fa. Sonnenschein abzuschließen.

Der Antrag 4.1 wurde einstimmig angenommen.

## 5. Verschiedenes

Weitere Beschlussanträge lagen zum Zeitpunkt der Einladung nicht vor.

Hausverwaltung Krämer GmbH

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

## Zuverlässig

## Kompetent

## Wirtschaftlich

Bescheinigung nach § 35a EStG  
zur Vorlage beim Finanzamt

# Hausverwaltung Krämer GmbH

Im Rosenring 24 \* 63486 Bruchköbel \* Telefon: 06181/97410 \* Telefax: 06181/974130  
www.hv-kraemer-gmbh.de info@hv-kraemer-gmbh.de

Mustermann

213000201 / 113000002

Hausverwaltung Krämer GmbH, Im Rosenring 24, 63486 Bruchköbel

Bruchköbel, 03.03.10

12:19:12

Frau  
Inge Mustermann  
Musterstr. 36  
66666 Obenauf

BESCHEINIGUNG ZUR VORLAGE BEIM FINANZAMT ÜBER DIE KOSTEN NACH PARAGRAPH 35a ESTG (Seite 1)

Hiermit bescheinigen wir dass für das Teileigentum: 213000201 Abrechnungskonto Whg. Nr. 2 Mustermann in der Liegenschaft WEG 77-MST, Musterstraße 36, 66666 Obenauf mit dem Wirtschaftsjahr 01.01.09 bis 31.12.09( 365 Tage) in der Währung: EUR in dem Zeitraum vom 01.01.09 bis zum 31.12.09( 365 Tage) folgende Kosten angefallen sind:

\*\*\* Kosten für haushaltsnahe Dienstleistung auf Rechnung

31.01.09	5327 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
01.03.09	5462 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
29.03.09	5515 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
28.04.09	5571 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
01.06.09	5615 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
03.07.09	5679 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
31.07.09	5726 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
31.08.09	5766 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
28.09.09	5799 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
31.10.09	5851 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
01.12.09	5899 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
27.12.09	5937 Abr.Hausmeister Lohn	-77.72 + Mwst:	-12.43	
Summen:		-932.64 + Mwst:	-149.16	
Anteilig für Teil-/Wohnungseigentum Nr. 213000201				
mit 123.000000 von 1000.000000 1/1000 :		-114.71 + Mwst:	-18.35	
Zeitanteilig für 365 von 365 Tagen:		-114.71 + Mwst:	-18.35 = Brutto:	-133.06

\*\*\* Kosten für Handwerkerarbeiten auf Rechnung

01.03.09	5468 Abr.zusätzl-Rohrerneuerung	-88.88 + Mwst:	-14.22	
24.04.09	5565 Abr.Braker/Gehölzschnitt	-420.00 + Mwst:	0.00	
28.04.09	5573 Abr.PinseLTrockenraum	-394.56 + Mwst:	-63.13	
01.06.09	5625 Abr.Briefkastenanlage	-57.00 + Mwst:	-9.12	
01.06.09	5627 Abr.Steigleitung linke Seite	-389.75 + Mwst:	-62.36	
03.07.09	5683 Abr.Verschraub.Heizver	-43.00 + Mwst:	-6.88	
02.10.09	5813 Abr.Wartung Feuerlöscher	-8.00 + Mwst:	-1.28	
Summen:		-1401.19 + Mwst:	-156.99	
Anteilig für Teil-/Wohnungseigentum Nr. 213000201				
mit 123.000000 von 1000.000000 1/1000 :		-172.35 + Mwst:	-19.31	
Zeitanteilig für 365 von 365 Tagen:		-172.35 + Mwst:	-19.31 = Brutto:	-191.66

Diese Bescheinigung ist maschinell erstellt und daher nicht unterschrieben.

Hausverwaltung Krämer GmbH