

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
- * Gehölzschnittarbeiten 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