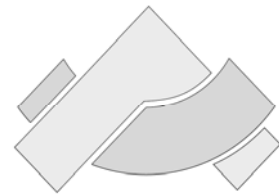


Kneilmann

Immobilien- und Grundbesitzverwaltungs GmbH



Kneilmann GmbH · Albachtener Str. 72 · 48163 Münster

Consulting - Hausverwaltung - Immobilienvermittlung

Telefon: 02536 – 99 50 - 0 www.kneilmann.de
Telefax: 02536 – 99 50 20 info@kneilmann.de

An die Eigentümer
Sertürner Str.
48149 Münster

Ihre Kdn./Vertrags-Nr: 100012380
Vorgangs-Nr: 01009-001-001

Objekt Sertürner Str.
 48149 Münster

Ansprechpartner: Mitarbeiter, Muster
Telefon Durchwahl: 02536 - 9950.99
Telefax: 02536 - 9950.20
Email: muster@kneilmann.de

Datum: 28.02.2010

Eigentümerversammlung / Hausgeldabrechnung / Wirtschaftsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir laden Sie ein zu der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung. Einzelheiten (Versammlungszeitpunkt, Tagesordnung etc.) entnehmen Sie bitte der Anlage.

In unmittelbarer Nähe unseres Büros - am Blumenkamp 44 - befindet sich unser Tagungsraum, in dem die Eigentümerversammlung stattfinden wird. Auf der Rückseite dieses Schreibens finden Sie einen entsprechenden Lageplan

Sollten Sie keine Möglichkeit sehen, an der Versammlung teilzunehmen, bitten wir Sie, sich - ggf. unter Beachtung einschränkender Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung - durch eine Person Ihres Vertrauens, die von Ihnen eine schriftliche Vollmacht haben muss, vertreten zu lassen. Verwenden Sie hierzu bitte das anliegende Vollmachtsformular.

Ebenfalls als Anlage erhalten Sie die Hausgeldabrechnung für die Zeit vom 01.01.09 - 31.12.09 (bzw. den neuen Wirtschaftsplan, wenn Sie erst im aktuellen Wirtschaftsjahr Ihre Eigentumseinheit erworben haben) zu Ihrer Kenntnisnahme und Verwendung. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die Abrechnung für ihre Gültigkeit noch des Beschlusses auf der Eigentümerversammlung bedarf. Dieses bitten wir insbesondere dann zu beachten, wenn Ihr Eigentum vermietet ist und Sie mit dem Mieter abrechnen möchten.

Bei den in der Hausgeldabrechnung ausgewiesenen umlagefähigen Kosten handelt es sich um solche, die im Allgemeinen unter Beachtung der Bestimmungen der Betriebskostenverordnung an den Mieter weitergegeben werden können. Vor Abrechnung mit Ihrem Mieter beachten Sie jedoch unbedingt evtl. abweichende Vereinbarungen in Ihrem Mietvertrag! Eine Gewähr für die rechtliche Durchsetzbarkeit jeder einzelnen Position können wir nicht geben.

WICHTIG!

Anbei erhalten Sie auch Ihren Einzel-Wirtschaftsplan für das neue Wirtschaftsjahr. Sofern auf der Eigentümerversammlung der Plan ohne Änderungen beschlossen wird, erhalten Sie von uns kein weiteres Anschreiben mehr, so dass Sie dann bitte ohne erneute Aufforderung die im Einzelwirtschaftsplan ausgewiesenen Zahlungen auf das genannte Verwaltungskonto leisten.

Sollte die Versammlung Änderungen an der Hausgeldabrechnung oder dem Wirtschaftsplan beschließen, erhalten Sie innerhalb einer Woche nach der Versammlung eine neue Abrechnung bzw. einen neuen Wirtschaftsplan - wenn Sie innerhalb dieser Zeit keine Nachricht von uns bekommen, sind Abrechnung und neuer Plan gültig. Nach Ablauf dieser Zeitspanne leisten Sie dann bitte auch eine evtl. Nachzahlung aus der Jahresabrechnung bzw. eine Wirtschaftsplandifferenz.

Haben Sie uns einen Lastschriftauftrag erteilt oder die Verwaltung Ihres Sondereigentums übertragen, werden alle Zahlungsvorgänge direkt durch uns abgewickelt.

Mit freundlichen Grüßen

Kneilmann GmbH

i. A. Mitarbeiter



Kneilmann GmbH
Albachtener Str. 72
48163 Münster

STIMMVOLLMACHT

Für die am 29.02.2010 stattfindende Wohnungseigentümersammlung der Eigentümergemeinschaft Sertürner Str., 48149 Münster, erteile ich Stimmvollmacht an:

Name des von Ihnen Bevollmächtigten

Nr. des Tages- ordnungs- punktes	Bei Bedarf: Folgende Vorgaben / Einschränkungen / Bestimmungen verbinde ich mit dem Stimmrecht

Ort / Datum / Unterschrift: _____

Einladung zur Eigentümersversammlung

Eigentümergeinschaft

Sertürner Str., 48149 Münster

Versammlungstermin

Dienstag, 24. März 2009

Zeitpunkt

17:45

Versammlungsort

Tagungsraum der Kneilmann GmbH, Blumenkamp 44, 48163 Münster

Tagesordnung

Tagesordnungspunkt 01

Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Tagesordnungspunkt 02

Hausgeldabrechnung 01.01. - 31.12.2008 - Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 03

Entlastung der Verwaltung für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2008 -
Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 04

Entlastung des Beirates für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2008 -
Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 05

Bedeutung / Auswirkungen der neuen EnEV u. Heizkostenverordnung

Tagesordnungspunkt 06

Antrag von Herrn Muster: Installation von Wasseruhren / Ergänzend:
Installation neuer Heizkostenverteiler auf Funkbasis - Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 07

Fällen / Zurückschneiden der Weide am Müllplatz Haus 1 (auf Antrag der
Nachbar-Eigentümergeinschaft) - Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 08

Einfriedung der Müllabstellplätze / Verbreiterung der gepflasterten
Abstellfläche - Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 09

Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2009 - Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 10

Wahl des Verwaltungsbeirates - Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 11

Wahl des Verwalters für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2014 -
Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt 12

Verschiedenes

angenommen.
Anmerkung: Der Verwalter hat sich mit seinen Vollmachten enthalten

<u>Abstimmungsergebnis</u>	14 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	1 Enthaltungen
<u>Beschlussergebnis</u>	mehrheitlich angenommen		

TOP 04

Entlastung des Beirates für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2008 - Beschlussfassung

Im Anschluss an die Entlastung des Verwalters erfolgt die Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates.

Beschlussfassung Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 01.01. - 31.12.2008 Entlastung erteilt.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	12 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	3 Enthaltungen
----------------------------	---------------	----------------	----------------

Beschlussergebnis mehrheitlich angenommen

TOP 05

Bedeutung / Auswirkungen der neuen EnEV u. Heizkostenverordnung

Der Versammlungsleiter berichtet über die Bedeutung der geänderten Gesetzesverordnungen. Relevant sei vor allem die neue Heizkostenverordnung mit der Verpflichtung zur Modernisierung der Heizkosten- / Warmwassererfassungsgeräte sowie der gesonderten Erfassung des Energieaufwands für die Erzeugung des Warmwassers. Hier sind die neuen Vorgaben bis spätestens zum 31.12.2013 zu erfüllen. Dieser Tagesordnungspunkt erfährt seine Fortführung in Form einer Beschlussfassung unter TOP 6

TOP 06

Antrag von Herrn Muster: Installation von Wasseruhren / Ergänzend: Installation neuer Heizkostenverteiler auf Funkbasis - Beschlussfassung

Wie bereits auf der Versammlung am 08.03.2006 werden auch diesmal Bedenken geäußert hinsichtlich des Einbaus von Wasseruhren. Der technische Zustand der Wasserleitungen wird als zu instabil bewertet. Man befürchtet, dass es bei den Installationsarbeiten zu Rohrbrüchen mit unkalkulierbaren Begleit- und Folgekosten kommen könne. Zwar sehe man die Vorteile einer gerechteren Verteilung der Verbrauchskosten, diese stünden jedoch in keinem Verhältnis zum geschilderten Kostenrisiko. Herr Klaverkamp weist darauf hin, dass das Fehlen von Warmwasseruhren einen Verstoß gegen die Heizkostenverordnung darstelle und ggf. Kürzungsansprüche von Hausbewohnern gestellt werden könnten. Es herrscht jedoch Einvernehmen dahin gehend, dass bei Einreden von Hausbewohnern gegen die Heizkosten-/Warmwasserkostenabrechnung ggf. eine Kostenerstattung zu Lasten der Gemeinschaft erfolgen solle.

Nicht zuletzt aufgrund der Verpflichtung zur Modernisierung der Heizkostenverteiler herrscht nach kurzer Diskussion Einvernehmen darüber, die bisherigen Verteiler gegen neue elektronische Funkverteiler gem. des von Herrn Klaverkamp vorgestellten Angebotes der Fa. Ista vom 20.02.2009 auszutauschen. Die neuen Geräte sollen angemietet werden.

Beschlussfassung Auf den Einbau von Warm- und Kaltwasseruhren soll auch weiterhin verzichtet werden. Es wird dabei in Kauf genommen, dass gegen die Heizkostenverordnung verstoßen wird. Bei Einreden von Hausbewohnern gegen die Heizkosten-/ Warmwasserkostenabrechnung sollen ggf. Kostenerstattungen zu Lasten der Gemeinschaft erfolgen.

Zum Abrechnungsjahr 2010 sollen elektronische Funkverteiler gem. des Angebotes der Fa. Ista vom 20.02.2009 eingebaut werden. Die Geräte sollen angemietet werden.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	15 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen
----------------------------	---------------	----------------	----------------

Beschlussergebnis einstimmig angenommen

TOP 07**Fällen / Zurückschneiden der Weide am Müllplatz Haus 1 (auf Antrag der Nachbar-Eigentümergeinschaft) - Beschlussfassung**

Herr Klaverkamp berichtet über den Antrag der Nachbargemeinschaft, der Hintergrund dieses Tagesordnungspunktes ist, und zeigt Fotos des Baumes und seines Standortes. Nach kurzer Diskussion verständigt man sich darauf, die Weide nicht zurückzuschneiden, sondern komplett zu fällen.

Beschlussfassung

Die Weide am Müllabstellplatz des Hauses 1 soll gem. des Angebotes der Fa. Westhoff vom 09.02.09 gefällt und der Baumstumpf ausgefräst werden.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

Abstimmungsergebnis

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Beschlussergebnis

einstimmig angenommen

TOP 08**Einfriedung der Müllabstellplätze / Verbreiterung der gepflasterten Abstellfläche - Beschlussfassung**

Herr Klaverkamp stellt im Vorfeld der Versammlung eingeholte Angebote vor. Es entstünden Kosten von ca. 900,- € je Abstellplatz für die Umzäunung und ca. 500,- € je Platz für die Pflasterarbeiten. Die Diskussion ergibt, dass man zunächst abwarten will, inwieweit der Abstellplatz 1 durch das Fällen des Baumes in Mitleidenschaft gezogen wird. Zunächst soll auf die Einfriedung und neue Pflasterung der beiden Abstellplätze verzichtet werden. Ggf. ist hierüber im nächsten Jahr erneut zu beschließen.

Beschlussfassung

In 2009 soll keine Einfriedung und Neupflasterung der beiden Mülltonnenabstellplätze erfolgen.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

Abstimmungsergebnis

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Beschlussergebnis

einstimmig angenommen

TOP 09**Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2009 - Beschlussfassung**

Zusammen mit der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung erhielten die Eigentümer den Entwurf eines Wirtschaftsplanes, der eine Aufstellung der Gesamtkosten nebst daraus abgeleiteten Einzelkosten des jeweiligen Sondereigentums ausweist. Die aufgeführten Kostenpositionen werden unter den Anwesenden kurz erörtert. Änderungsanträge zum Wirtschaftsplan werden nicht gestellt.

Beschlussfassung

Dem von der Verwaltung vorgelegten Wirtschaftsplanentwurf für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 nebst daraus resultierenden Einzelwirtschaftsplänen wird zugestimmt. Die Differenz zu dem bisher zum Soll gestellten Hausgeld für den Zeitraum 01.01.09 bis 31.03.09 ist von den Eigentümern nachzuzahlen bzw. wird ihnen erstattet, sofern keine Hausgeldrückstände bestehen.

Die vorschüssige Hausgeldforderung ist fällig in monatlichen Abschlägen zum 1. eines Monats. Der Wirtschaftsplan mit resultierenden monatlichen Abschlägen bleibt so lange gültig, bis die Eigentümergeinschaft den nächsten Plan beschließt. Bei einem Zahlungsrückstand von mind. zwei monatlichen Abschlagszahlungen tritt die Fälligkeit des gesamten noch offenen Jahres-Hausgeldbeitrages ein und kann vom Verwalter angefordert werden. Die Verwaltung wird ermächtigt, Ansprüche auf Grund von rückständigen Hausgeldvorauszahlungen gerichtlich und außergerichtlich im eigenen Namen oder im Namen des Verbandes der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

Abstimmungsergebnis

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Beschlussergebnis

einstimmig angenommen

TOP 10**Wahl des Verwaltungsbeirates - Beschlussfassung**

Nach kurzer Aussprache unter den Anwesenden wird die Wiederwahl des bisherigen Verwaltungsbeirates vorgeschlagen.

Beschlussfassung

Zum Verwaltungsbeirat werden Frau Muster, Herr Mustermann und Herr Mustermann gewählt. Frau Muster wird zur Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates gewählt.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

Abstimmungsergebnis

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Beschlussergebnis

einstimmig angenommen

TOP 11**Wahl des Verwalters für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2014 - Beschlussfassung**

Zu diesem Tagesordnungspunkt berichtet der Versammlungsleiter, dass der zurzeit laufende Verwaltervertrag zum 31.12.2009 auslaufe, somit eine Neuwahl erforderlich sei. Unter den Anwesenden herrscht Einvernehmen darüber, die Kneilmann GmbH erneut zum WEG-Verwalter zu wählen.

Beschlussfassung

Die Wohnungseigentümergeinschaft Sertürner Str. wählt zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Kneilmann Immobilien- und Grundbesitzverwaltungs GmbH, Albachtener Str. 72, 48163 Münster. Die Verwalterbestellung gilt vom 01.2010 bis zum 12.2014. Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, einen neuen Vertrag mit der Verwaltung abzuschließen.

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis: Der Beschlussantrag ist angenommen.

Abstimmungsergebnis

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Beschlussergebnis

einstimmig angenommen

TOP 12**Verschiedenes**

Herr Klaverkamp berichtet, dass im Frühsommer d.J. wg. Arbeiten an Heizungs-Absperrhähnen in einer der Wohnungen das Wasser der gesamten Heizungsanlage abgelassen werden muss. Hier wäre zu überlegen, ob nicht auch in anderen Wohnungen Absperrhähne erneuert oder repariert werden müssten, um so gemeinsam den Vorteil der entleerten Heizungsanlage zu nutzen. Die Verwaltung berichtet über ein Angebotsergebnis, ergänzt durch die Erfahrung von Herrn Mustermann, der bereits vor einiger Zeit diese Arbeiten hat durchführen lassen. Bei der Erneuerung der Absperrventile wäre i.d.R. mit Kosten von ca. 300,- bis 400,- zu rechnen. Die Verwaltung wird ein weiteres Angebot einholen und die Eigentümer über das Ergebnis sowie den voraussichtlichen Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten in Kenntnis setzen.

Der Versammlungsleiter legt dar, dass die Verwaltung aufgrund der technischen Entwicklung sowie des steigenden Anspruchs von Mietern / Bewohnern davon ausginge, dass mittelfristig eine Aufrüstung älterer Kabelempfangsanlagen auf moderne Digitaltechnik erforderlich sei. Um jedoch moderne Kommunikationsmöglichkeiten (umfassender digitaler TV-/Radioempfang, Internetzugang, Telefonieren über das Kabelnetz) zu nutzen, sei eine Erneuerung des Leitungsnetzes in Form einer Sternverkabelung erforderlich. Hierzu würde je Wohnung und Empfangsdose ein eigenes Kabel verlegt werden. Der hier erforderliche Aufwand sei natürlich abhängig von den baulichen Gegebenheiten vor Ort und somit individuell sehr unterschiedlich. Derzeit würde UnityMedia die Möglichkeit anbieten, diese Installationsarbeiten durch UnityMedia erledigen zu lassen. Die Kosten seien in den lfd. Gebühren eines neuen Anschlussvertrages enthalten. Nach Ablauf der Vertragsdauer ginge sogar die gesamte installierte Technik in das Eigentum der Gemeinschaft über. Der Versammlungsleiter erläutert Details dieses Vertrages, der, bei wenig höheren Gebühren als bisher, eine ganze Reihe zusätzlicher Leistungen böte. Die Anwesenden bewerten das Angebot mehrheitlich als überlegenswert. Es soll daher im nächsten Jahr ein entsprechender Tagesordnungspunkt aufgenommen und über die Modernisierung des Kabelnetzes beschlossen werden.

Weitere Wortmeldungen werden zu diesem Tagesordnungspunkt nicht vorgetragen, so dass Herr Klaverkamp die Versammlung ordnungsgemäß schließt.