

# IMMOBILIEN-SERVICE HAMACHER



Tel.: 06724 60 36 782

Fax: 06724 6036 783

Mobil: 0175 49 33 046

Schloßstraße 4 • 55444 Schöneberg

info@hausverwaltung-hamacher.de

www.hausverwaltung-hamacher.de

## Hausverwaltung & Hausmeisterdienst

IMMOBILIEN-SERVICE HAMACHER, INHABER: RAINER HAMACHER • Schloßstr. 4 • 55444 Schöneberg

Robert Gibson  
Goethestr. 17  
55411 Bingen

Schöneberg, 21.08.2022

### **Protokoll der Eigentümerversammlung ETV 2022 vom 11.08.2022 der WEG Rochusallee 12-14 / Goethestr. 17-19 Bingen**

Sehr geehrter Herr Gibson,

in der Anlage übersenden wir Ihnen das Protokoll der ETV 2022 vom 11.08.2022. Ein von den Mitgliedern des Verwalterbeirates unterzeichnetes Protokoll-Exemplar liegt dem Verwalter vor.

Beachten Sie bitte, dass mit den angenommenen Beschlüssen

- Nachzahlungen und Guthaben aus Abrechnungen fällig gestellt wurden und
- neue Hausgeldzahlungen und Rücklagenzuführungen gelten.

Sollten sich für Sie Nachzahlungen ergeben haben, bitten wir Sie, die Fälligkeitstermine einzuhalten. Eventuelle Guthaben werden wir Ihnen überweisen. Hierfür bitten wir Sie, uns Ihre aktuelle Bankverbindung mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien-Service Hamacher, Inhaber: Rainer Hamacher

#### **Anlagen**

- Protokoll der ETV vom 11.08.2022.



**ETV 2022 (ordentliche ETV)****Protokoll Eigentümerversammlung****Rochusallee 12-14 / Goethestr. 17-19 Bingen / Rochusallee 12-14 / Goethestraße 17 /19, 55411 Bingen**

<b>Versammlungsbeginn:</b>	11.08.2022 18:02
<b>Versammlungsort:</b>	Gemeinschaftsraum WEG Rochussalle 12-14, Goethestr. 17-19, Bingen
<b>Versammlungsende:</b>	11.08.2022 19:36
<b>Versammlungsleiter:</b>	Immobilien-Service Hamacher
<b>Protokollführer:</b>	Immobilien-Service Hamacher
<b>Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:</b>	ja

**Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn**

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
<b>Summe anwesend (u. vertreten):</b>	<b>702,856656</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
von insgesamt	1.000,000004	22	23
entspricht	<b>70,29 %</b>	<b>68,18 %</b>	<b>65,22 %</b>
<b>Summe abwesend:</b>	297,143348	7	8
<b>Gesamtsumme:</b>	1.000,000004	22	23

**Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig:** ja

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

**Tagesordnungspunkte (10/3)****TOP 1 Formalitäten**

**Inhalt** -

**TOP 1.1 Eröffnung der Eigentümerversammlung**

**Inhalt** Die Verwaltung eröffnet um 18:02 Uhr die Versammlung.

**TOP 1.2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, Beschlussfähigkeit**

**Inhalt** Die Einladung erfolgte mit dem Schreiben vom 13.07.2022 Die 3 Wochenfrist wurde eingehalten, die ordnungsgemäße Einberufung wird festgestellt.

**TOP 1.3 Feststellen der Stimmberechtigten**

**Inhalt** Es sind 15 Eigentümer von 22 Eigentümern mit 15 von 22 Stimmen anwesend bzw. vertreten. Gemäß der Teilungserklärung bemisst sich das Stimmrecht nach dem Wertprinzip. Der einfacher halber zählen wir nach der Anzahl der Stimmen aus. Sollte das Ergebnis nicht eindeutig ausfallen, so wird gemäß der Teilungserklärung nach dem Wertprinzip errechnet und verkündet.

**TOP 2 Bericht der Verwaltung**

**Inhalt** HG : 56.109,67 €  
RL Haus: 9.518,36 €  
RL TG: 4.991,34 €

- Bericht Dachdecker:  
Es sind noch einige Nachbesserungen und Beseitigung von Schäden ( defekter Lüfter,

Rissbildungen bei Herrn Schmidt - Malerarbeiten, Beschädigung der neuen Treppenstufen) durchzuführen. Die Schlussrechnung wurde deshalb noch nicht geleistet.

- Mieterwechsel schriftlich im Vorfeld an die Verwaltung

- Die Versicherung hat die Deckungssumme bei Elementar von 2,5 Mio. auf 10 Mio. erhöht. Jahresprämie steigt von 6.110,81 € auf 6.538,57 € (7%)

### TOP 3 Bericht Beirat

#### Inhalt

Alle Rechnungen wurden geprüft, die Kontoauszüge gesichtet. Es gab keine Beanstandungen.  
Die Buchhaltung war in Ordnung.

Während der Sanierung der Dächer war Herr Hamacher mehrfach in der Woche vor Ort um den Baufortschritt zu prüfen.

### TOP 4 Genehmigung der Abrechnungen 2021

#### Beschluss

**Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Die Forderungen werden frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung (25.08.2022) fällig. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.**

#### Feststellung und Verkündung

**Abstimmung:** offen  
**Prinzip:** Wertprinzip  
**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene MEA	=	702,856656
MEA ja	=	702,856656
MEA nein	=	0,000000
MEA enthalten	=	0,000000
100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 5 Entlastung der Verwaltung für 2021

#### Beschluss

**Die Gemeinschaft entlastet die Verwaltung Immobilien-Service Hamacher, Inhaber Rainer Hamacher für das Wirtschaftsjahr 2021.**

#### Feststellung und Verkündung

**Abstimmung:** offen  
**Prinzip:** Wertprinzip  
**Beschlussregel:** einfache Mehrheit  
**Abstimmungsergebnis:**

abgegebene MEA	=	665,795825
MEA ja	=	665,795825
MEA nein	=	0,000000
MEA enthalten	=	37,060831
100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

### TOP 6 Entlastung Beirat für 2021

#### Beschluss

**Die Gemeinschaft entlastet den Beirat für das Wirtschaftsjahr 2021.**

**Feststellung und Verkündung**

<b>Abstimmung:</b>	offen	
<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip	
<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA	= 572,943883
	MEA ja	= 572,943883
	MEA nein	= 0,000000
	MEA enthalten	= 129,912773
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 7 Genehmigung der Vorschüsse der Wirtschaftspläne 2022****Beschluss**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im September 2022. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Das monatliche Hausgeld und die monatliche Rücklagenzuführung sind bis zum dritten Werktag eines Monats in einer Summe auf das WEG-Konto zu überweisen. Ist ein Eigentümer mit zwei Monaten im Rückstand, so wird die Jahressumme auf einmal fällig.

Bei nicht rechtzeitigem Zahlungseingang, ist die Verwaltung berechtigt dem entsprechenden Eigentümer eine Mahnung mit Verzugszinsen zuzusenden.

**Feststellung und Verkündung**

<b>Abstimmung:</b>	offen	
<b>Prinzip:</b>	Wertprinzip	
<b>Beschlussregel:</b>	einfache Mehrheit	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	abgegebene MEA	= 702,856656
	MEA ja	= 702,856656
	MEA nein	= 0,000000
	MEA enthalten	= 0,000000
	100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

**TOP 8 Änderungen bei Kabel-TV****Vorbemerkung**

Nach der neuen Gesetzeslage kann die Gebühr ab dem 01.07.2024 für den Kabelanschluss nicht mehr nach der Betriebskostenverordnung einfach auf den Mieter umgelegt werden. Ein Sonderkündigungsrecht zum 30.06.2024 hat der Gesetzgeber eingeräumt.

**Beschlussantrag**

Die Gemeinschaft beschließt den Mehrfachteilnehmervertrag für das Objekt Rochusallee 12-14/ Goethestr. 17-19, Bingen zum 30.06.2024 zu kündigen.

**Schlussbemerkung**

Antrag wird auf 2023 Vertagt.  
Alle Kapitalanleger prüfen bitte die Möglichkeit, dass der Mieter freiwillig die Kosten weiterhin übernimmt.

**Feststellung und Verkündung**

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

**TOP 9 Rauchwarnmelder nachrüsten****Inhalt**

Laut den Informationen die uns durch die FA Techem vorliegen, fehlt in der Wohnung 2A 1-2, ET Hr. Müller noch die Nachrüstung der RWM.  
Laut Techem hatten diese zu keinem der versuchten Termine Zutritt in die Wohnung.  
Sobald es zu einem Brandschaden kommt und die Versicherung wegen fehlender RWM die

Kosten nicht oder nur Teilweise erstattet, werden die Eigentümer in Haftung gezogen bei denen die RWM fehlen.

## TOP 10 Sonstiges

### Inhalt

- die Stadt Bingen hat uns gebeten, dass mit dem Jahreswechsel 2022/2023 bitte das Oberflächenwasser zusammen mit der Abrechnung Wasser und Abwasser an die Verwaltung in Rechnung gestellt wird. Die anwesen Eigentümer begrüßen dies. Die Verwaltung wird die Umstellung veranlassen.
- Die Frage der Kosten für die Gartenpflege und Hausmeisterkosten wurde gestellt. Dazu wurden die entsprechenden Kontenblätter dem Protokoll mitbeigefügt.
- Einige Eigentümer wünschen einen deutlicheren Rückschnitt einiger Hecken und Sträucher. Hierzu wird Herr Hamacher mit Herrn Jöcks eine vor Ort-Besprechung im Herbst durchführen.
- Die Verwaltung wird gebeten die beiden Nachbarn Herr Mansfeld und Dr. Keitel anzuschreiben, damit Sie Ihre angrenzenden Hecken, Bäume, Sträucher zurückschneiden. Teilweise behindern diese die Wege, aber auch die die zu große Höhe verhindert die Sonneneinstrahlung in einige Häuser.
- zum Nachbar Rochusalle 16 ist ein bewohntes Erdloch entdeckt worden. Nach Recherche der Verwaltung handelt es sich um ein Fuchsbau. Der Nabu bittet darum die Tiere auf keinen Fall zu füttern. Vertreiben lassen Sie sich wohl mit Aufstellen eines Radio mit Nachrichten (keine Musik) oder Podcarst. Ansonsten müsste man den zuständigen Jäger fragen, ob er den Fuchs lebend einfangen kann und an anderer Stelle auswildert.
- für folgende Wohnungen wurden Rauchwarnmelder bei Techem nachbestellt: Werner Müller (keine vorhanden), 2 Stück bei Fr. Bubeck (defekt), 4 Stück bei Königs (defekt)
- Das Wässern der Hecken gehört zum Leistungsumfang der Firma Jöcks. Hier hat Herr Hamacher sich schon an Herrn Jöcks gewendet.
- Das Reinigen der Mülltonnen ist nicht im Leistungsumfang der Firma Jöcks, wird veranlasst.
- an den bereits reparierten Laubengang in der Goethestr. 17-19 tropft es erneut. Die Verwaltung wird beauftragt diesen Mangel zu beheben zu lassen.
- Frau Bubeck berichtet, dass Ihre Pflastersteine vor der Tür abgesagt sind. Her Hamacher prüft dies.
- Familie Wirth bekommt in naher Zukunft ihre neue Haustür. Gleichzeitig werden hier die abgesagten Pflastersteine vor der Tür gerichtet.

### WICHTIG:

- Um alle notwendigen Sanierungsarbeiten, in naher Zukunft durchzuführen, wie z.B.: weitere Treppen, und Gebäudeschäden (Abplatzungen von Beton) und Sanierung der Tiefgarage, Wasserleitungen, Abwasserleitungen in naher Zukunft zu beheben wird die Verwaltung gebeten daraufhinzuweisen, dass dies nur mit weiteren Sonderumlagen zu realisieren ist.

### siehe Anhänge

-  Konto 040100 Hausmeisterkosten.pdf
-  Konto 040400 Gartenarbeiten.pdf

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Verwalter

\_\_\_\_\_  
Eigentümer 1

(ggf. Mitglieder des Verwaltungsbeirats)

\_\_\_\_\_  
Eigentümer 2

## Kontenblatt

040100 Hausmeisterkosten							
<b>Konto-Kategorie</b>	Ausgaben						
<b>Konto-Art</b>	Kosten						
<b>Saldo</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Soll:</b></td> <td>27.012,36 €</td> </tr> <tr> <td><b>Haben:</b></td> <td>812,50 €</td> </tr> <tr> <td><b>Saldo:</b></td> <td><b>26.199,86 €</b></td> </tr> </table>	<b>Soll:</b>	27.012,36 €	<b>Haben:</b>	812,50 €	<b>Saldo:</b>	<b>26.199,86 €</b>
<b>Soll:</b>	27.012,36 €						
<b>Haben:</b>	812,50 €						
<b>Saldo:</b>	<b>26.199,86 €</b>						
<b>aktuelle Umlage</b>	Eigentümer: Hausgeldabrechnung Bewirtschaftungskosten (umlagefähig für Mieter): übrige, 100,00% anteilig; Miteigentumsanteil (Anzahl) Mieter: Betriebskostenabrechnung Betriebskosten, 100,00% anteilig; Wohnfläche / Gewerbefläche (m²)						
<b>Umsatzsteuer-Option</b>	voller USt.-Satz						
<b>anrechenbare USt.</b>	Gewerbeanteil aus Stammdaten übernehmen						
<b>EÜR / USt.-Abrechnung</b>	ja						
<b>sichtbar in Auswahllisten</b>	ja						

## Buchungen für dieses Konto:

## Filter

Buchungsdatum zwischen 01.01.2021 - 31.12.2021

Buchung			Datum			Gegenkonto	Soll	Haben	USt. inkl.
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung				
2021-453	Umbuchung Hausmeisterkosten gemäß 5%-Regelung nach TK	Kosten-umbuchung	27.05.2021	27.05.2021	31.12.2020	040520 5 %-Regelung nach Teilungserklärung		366,25 €	0,00 %
2021-273	Hausmeister lfd. Monat 11/11	RE	09.04.2021	28.12.2021	28.12.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-272	Hausmeister lfd. Monat 10/11	RE	09.04.2021	28.11.2021	28.11.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-271	Hausmeister lfd. Monat 9/11	RE	09.04.2021	28.10.2021	28.10.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-270	Hausmeister lfd. Monat 8/11	RE	09.04.2021	28.09.2021	28.09.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-269	Hausmeister lfd. Monat 7/11	RE	09.04.2021	28.08.2021	28.08.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-268	Hausmeister lfd. Monat 6/11	RE	09.04.2021	28.07.2021	28.07.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-267	Hausmeister lfd. Monat 5/11	RE	09.04.2021	28.06.2021	28.06.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-266	Hausmeister lfd. Monat 4/11	RE	09.04.2021	28.05.2021	28.05.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-265	Hausmeister lfd. Monat 3/11	RE	09.04.2021	28.04.2021	28.04.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-264	Hausmeister lfd. Monat 2/11	RE	09.04.2021	28.03.2021	28.03.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-263	Hausmeister lfd. Monat 1/11	RE	09.04.2021	28.02.2021	28.02.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %
2021-92	Hausmeister lfd. Monat	RE	10.02.2021	28.01.2021	28.01.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	743,75 €		19,00 %

Buchung			Datum			Gegenkonto	Soll	Haben	USt. inkl.	
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung					
2021-10	Hausmeisterkosten 12/2020	RE	12.01.2021	28.12.2020	28.12.2020	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	725,00 €		16,00 %	
<b>Summe im Zeitraum</b>							∑	<b>9.650,00 €</b>	<b>366,25 €</b>	
<b>Saldo im Zeitraum</b>							∑	<b>9.283,75 €</b>		

## Kontenblatt

040400 Gartenarbeiten							
<b>Konto-Kategorie</b>	Ausgaben						
<b>Konto-Art</b>	Kosten						
<b>Saldo</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Soll:</b></td> <td style="text-align: right;">37.724,93 €</td> </tr> <tr> <td><b>Haben:</b></td> <td style="text-align: right;">0,00 €</td> </tr> <tr> <td><b>Saldo:</b></td> <td style="text-align: right;"><u>37.724,93 €</u></td> </tr> </table>	<b>Soll:</b>	37.724,93 €	<b>Haben:</b>	0,00 €	<b>Saldo:</b>	<u>37.724,93 €</u>
<b>Soll:</b>	37.724,93 €						
<b>Haben:</b>	0,00 €						
<b>Saldo:</b>	<u>37.724,93 €</u>						
<b>aktuelle Umlage</b>	Eigentümer: Hausgeldabrechnung Bewirtschaftungskosten (umlagefähig für Mieter): übrige, 100,00% anteilig; Miteigentumsanteil (Anzahl) Mieter: Betriebskostenabrechnung Betriebskosten, 100,00% anteilig: Wohnfläche / Gewerbefläche (m²)						
<b>Umsatzsteuer-Option</b>	voller USt.-Satz						
<b>anrechenbare USt.</b>	Gewerbeanteil aus Stammdaten übernehmen						
<b>EÜR / USt.-Abrechnung</b>	ja						
<b>sichtbar in Auswahllisten</b>	ja						

### Buchungen für dieses Konto:

#### Filter

Buchungsdatum zwischen 01.01.2021 - 31.12.2021

Buchung			Datum			Gegenkonto	Soll	Haben	USt. inkl.
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung				
2021-1077	Neubepflanzung	RE	14.12.2021	12.11.2021	12.11.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	351,05 €		19,00 %
2021-381	Beet Pflanzen	RE	08.05.2021	16.04.2021	16.04.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	27,00 €		19,00 %
2021-379	Baumpflege	RE	08.05.2021	15.04.2021	15.04.2021	070028 VAZA	1.243,55 €		19,00 %
2021-284	Gartenpflege lfd. Monat 11/11	RE	09.04.2021	28.12.2021	28.12.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-283	Gartenpflege lfd. Monat 10/11	RE	09.04.2021	28.11.2021	28.11.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-282	Gartenpflege lfd. Monat 9/11	RE	09.04.2021	28.10.2021	28.10.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-281	Gartenpflege lfd. Monat 8/11	RE	09.04.2021	28.09.2021	28.09.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-280	Gartenpflege lfd. Monat 7/11	RE	09.04.2021	28.08.2021	28.08.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-279	Gartenpflege lfd. Monat 6/11	RE	09.04.2021	28.07.2021	28.07.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-278	Gartenpflege lfd. Monat 5/11	RE	09.04.2021	28.06.2021	28.06.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-277	Gartenpflege lfd. Monat 4/11	RE	09.04.2021	28.05.2021	28.05.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-276	Gartenpflege lfd. Monat 3/11	RE	09.04.2021	28.04.2021	28.04.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-275	Gartenpflege lfd. Monat 2/11	RE	09.04.2021	28.03.2021	28.03.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %
2021-274	Gartenpflege lfd. Monat 1/11	RE	09.04.2021	28.02.2021	28.02.2021	070034 Sven Jöcks Haus- und Gartenservice	684,25 €		19,00 %

Buchung			Datum			Gegenkonto	Soll	Haben	USt. inkl.	
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung					
2021-73	Baumkontrolle	RE	10.02.2021	18.01.2021	18.01.2021	070028 VAZA	535,50 €		19,00 %	
<b>Summe im Zeitraum</b>							∑	<b>9.683,85 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Saldo im Zeitraum</b>							∑	<b>9.683,85 €</b>		