

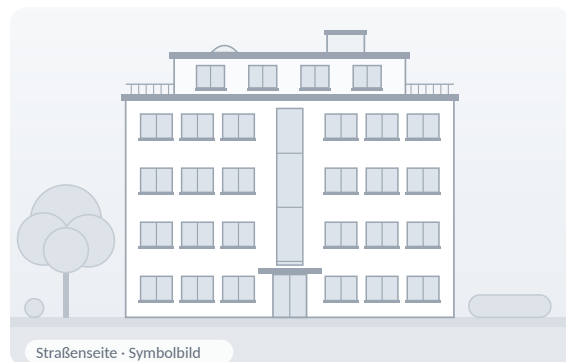
WEG Musterstraße 12, 55116 Mainz

Januar bis Juni 2026 · Berichtszeitraum 01.01. bis 30.06.2026 · Stichtag 30.06.2026

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer, mit diesem Bericht erhalten Sie zweimal im Jahr einen Überblick über Finanzen, Beschlüsse, Schäden, Ausgaben, Wartungen und Verträge Ihrer Gemeinschaft. Belege und Kontoauszüge können Sie jederzeit bei der Verwaltung einsehen; die wichtigsten Unterlagen finden Sie in der App.

Die Immobilie

Abbildungen: Symbolbilder; im Bericht stehen hier Fotos der Objektbegehung



BAUJAHR	1971
GRUNDSTÜCK	1.240 m ² , mit Hof und acht Stellplätzen
WOHNUNGEN	14, je drei im EG bis 3. OG und zwei im Staffageschoss, jeweils mit Kellerraum
WOHNFLÄCHE	1.080,40 m ² laut Teilungserklärung (48,20 bis 96,75 m ² je Wohnung)
HEIZUNG	Gas-Brennwertkessel, Baujahr 2004; Heizkostenverteiler mit Funk
WARMWASSER	zentral über die Heizung, Speicher 750 l mit Zirkulation
ENERGIEAUSWEIS	141 kWh/(m ² ·a), Klasse E ; Verbrauchsausweis, gültig bis 03/2031
GASVERBRAUCH 2025	168.400 kWh; 28,3 kg CO ₂ je m ² , bei Vermietung tragen Vermieter 40 % der CO ₂ -Kosten
SANIERUNGSFAHRPLAN	liegt nicht vor; Erstellung prüfen wir mit dem Energieberater
BESONDERHEITEN	Aufzug von 1998 mit sechs Haltestellen; Flachdach mit zwei Lichtkuppeln; Rauchabzug im Treppenhaus
VERWALTUNG	JP Hausverwaltung, bestellt bis 31.12.2029

Kontakt Daten

Im Muster ohne Telefonnummern

BEREICH	KONTAKT	TELEFON	E-MAIL / HINWEIS
Verwaltung	JP Hausverwaltung, Patrick Born Wilhelm-Theodor-Römheld-Str. 14, 55130 Mainz	06131 ●●●●●●	Nachricht über die App; Rückmeldung in der Regel innerhalb von 48 Stunden
Hausmeister	Hausmeisterservice Muster Reinigung, Garten, Winterdienst	06131 ●●●●●●	Kontakt auch über die Verwaltung
Aufzug	Muster Aufzüge GmbH	0800 ●●●●●●	Notruf rund um die Uhr
Heizung, Sanitär, Notdienst	Haustechnik Muster GmbH Musterweg 3, 55120 Mainz	06131 ●●●●●●	Notdienst rund um die Uhr
Dach	Dachdeckerei Muster Beispielgasse 8, 55128 Mainz	06131 ●●●●●●	Notabdichtung nach Sturm oder Starkregen
Schornsteinfeger	Bezirksschornsteinfeger	06131 ●●●●●●	Termine kündigt er per Aushang an
Heizkosten, Zähler, Rauchwarnmelder	Messdienst Muster GmbH Musterallee 20, 60311 Frankfurt	069 ●●●●●●	Ablesung per Funk, ohne Termin in der Wohnung
Störung Strom, Gas, Wasser rund um die Uhr	Netzbetreiber	Strom ●●●●●● Gas ●●●●●● Wasser ●●●●●●	Bei Gasgeruch keine Schalter betätigen, Haus verlassen, von draußen anrufen

Schäden und Anliegen bitte gerne als Ticket in der App erfassen. Wir beauftragen die Handwerker und melden Versicherungsschäden.

Kennzahlen zum 30.06.2026

HAUSGELDKONTO

18.415 €

Stand 30.06.2026, mit dem Kontoauszug abgestimmt

ERHALTUNGSRÜCKLAGE

39.500 €

36,56 € je m² Wohnfläche; vollständig auf dem Rücklagenkonto

HAUSGELDRÜCKSTÄNDE

642 €

eine Wohnung; nach Mahnung vom 10.06. im Juli ausgeglichen

BESCHLÜSSE OFFEN

2 von 7

alle mit nächstem Schritt

1 Erhaltungsrücklage und Maßnahmenplan

GEPLANTE MASSNAHME	JAHR	KOSTEN (SCHÄTZUNG)
Flachdach: Abdichtung und Dämmung erneuern	2027	129.000 bis 147.000 €
Heizung: Wärmepumpe nach der Dachdämmung (Anlage)	2028	170.000 bis 200.000 €
Aufzug: Steuerung und Türantriebe modernisieren	2029	45.000 €
Balkone: Betonsanierung und Abdichtung	2030	offen

Zuführung laut Wirtschaftsplan: **11.668 € im Jahr** (0,90 € je m² und Monat). Die Rücklage stieg von 35.516 € (31.12.2025) auf **39.500 €**; entnommen wurden 1.850 € für den Energieberater (Abschnitt 4). Für Dach und Heizung reicht sie allein nicht aus. Die Dachangebote und Finanzierungsvarianten erhalten Sie mit der Einladung; die Förderung der Wärmepumpe zeigt die Anlage.

2 Umsetzung der Beschlüsse

BESCHLUSS	INHALT	STATUS	STAND UND NÄCHSTER SCHRITT
ETV 22.04.2026 · TOP 3	Jahresabrechnung 2025: Nachschüsse und Guthaben	Erledigt	Nachschüsse am 01.06. eingezogen, Guthaben am 03.06. überwiesen
ETV 22.04.2026 · TOP 4	Wirtschaftsplan 2026, neue Vorschüsse ab 01.05.2026	Erledigt	Lastschriften seit Mai angepasst
ETV 22.04.2026 · TOP 5	Energetische Sanierung: Energieberater für Dach und Heizung beauftragen, drei Angebote für das Flachdach einholen; bis 3.000 € aus der Rücklage	In Umsetzung	Bestandsaufnahme am 12.05. (1.850,00 €); drei Dachangebote liegen vor, Vergabe am 24.09.; Prüfung der Wärmepumpe bis Oktober (Anlage)
ETV 22.04.2026 · TOP 6	Video-Gegensprechanlage erneuern, bis 9.500 € aus dem Hausgeld	Erledigt	Auftrag am 05.05. erteilt (8.940,00 €); eingebaut am 23. und 24.06.
ETV 22.04.2026 · TOP 7	Steckersolargeräte: Vorgaben zu Montage, Farbe und Haftung	Erledigt	Merkblatt am 15.05. an alle Eigentümer; zwei Geräte angemeldet
ETV 05.06.2025 · TOP 6	Aufzug: Notruf auf digitale Übertragung umstellen	Erledigt	Umgestellt am 14.02.; Probealarm ohne Befund
ETV 05.06.2025 · TOP 8	Ladepunkte im Hof: gemeinsame Vorbereitung für alle Stellplätze prüfen	Wartet	Netzbetreiber prüft die Anschlussleistung (Anfrage vom 10.03.); danach holen wir Angebote ein

3 Schäden und Meldungen

Tickets aus der App · Kästchen: der Versicherung gemeldet

9 im Halbjahr **7** erledigt **2** in Bearbeitung **2** der Versicherung gemeldet

TICKET	MELDUNG	VERSICHERUNG	ERGEBNIS	STAND
#0121	Aufzug hält zwischen 2. und 3. OG; eine Person nach 25 Minuten vom Notdienst befreit	☐	kein Versicherungsfall	Erledigt: Türkontakt am 03.02. getauscht
#0122	Rauchabzug im Treppenhaus: Wartung nicht dokumentiert (Objektbegehung)	☐	-	In Bearbeitung: Wartung für August beauftragt
#0123	Pflaster an der Hofeinfahrt abgesackt, Stolpergefahr (Objektbegehung)	☐	-	In Bearbeitung: abgesichert, Ausbesserung im August
#0124	Sturm am 18.02.: Blechabdeckung am Dachrand gelöst	☒ Muster Versicherung Nr. 26-104577	Erstattung 612,40 € nach 250 € Selbstbehalt	Erledigt: am 24.02. befestigt
#0125	Wasserfleck an der Decke im Staffelgeschoss nach Starkregen; Abdichtung an einer Lichtkuppel gerissen	☐	kein Versicherungsfall (Alterung, kein Sturm)	Erledigt: Notabdichtung am 14.03.; Sanierung geplant (Abschnitt 1)
#0126	Gegensprechanlage von 1998: in zwei Wohnungen kein Ton, keine Ersatzteile mehr	☐	-	Erledigt: neue Anlage am 23. und 24.06. eingebaut
#0127	Heizkörperanschluss in einer Wohnung im 1. OG undicht, Estrich durchfeuchtet	☒ Muster Versicherung Nr. 26-108213	Erstattung 2.140,50 € für Reparatur und Trocknung, nach Selbstbehalt	Erledigt: Leitung am 07.04. repariert, trocken seit 23.04.
#0130	Treppenhauslicht im 1. bis 3. OG ohne Funktion	☐	-	Erledigt: Bewegungsmelder am 08.05. getauscht
#0132	Rückstau in einer Küche im EG; Fallleitung verstopft	☐	kein Versicherungsfall	Erledigt: Rohrreinigung am 30.05., Kamera ohne Befund

Zwei Tickets stammen aus der Objektbegehung am 10.02.2026 (Abschnitt 8). Nicht aufgeführt sind reine Anfragen, etwa nach Bescheinigungen oder Schlüsseln.

4 Außerordentliche Ausgaben ab 500 €

ohne laufende Kosten wie Energie, Versicherung, Hausmeister

DATUM	ZWECK	BETRAG	GRUNDLAGE
14.02.	Aufzug: Notrufmodul für die digitale Übertragung	1.180,00 €	Beschluss vom 05.06.2025, TOP 6
24.02.	Sturmschaden: Blechabdeckung am Dachrand befestigt	862,40 €	Notmaßnahme; Versicherung erstattet 612,40 €
14.03.	Notabdichtung an einer Lichtkuppel	748,00 €	Notmaßnahme; kein Versicherungsfall
06.05.	Wasserschaden im 1. OG: Heizungsleitung repariert, Wohnung getrocknet	2.390,50 €	Notmaßnahme; Versicherung erstattet 2.140,50 €
30.05.	Rohrreinigung der Fallleitung mit Kamerabefahrung	690,20 €	Notmaßnahme
16.06.	Energieberater: Flachdach aufgenommen, Leistungsbeschreibung, Förderprüfung	1.850,00 €	Beschluss vom 22.04.2026, TOP 5; aus der Rücklage
25.06.	Video-Gegensprechanlage für 14 Wohnungen	8.940,00 €	Beschluss vom 22.04.2026, TOP 6; im Wirtschaftsplan eingeplant
Summe		16.661,10 €	

Alle Beträge brutto. Die Energieberatung wurde aus der Rücklage bezahlt, alles andere aus dem Hausgeld; die Versicherung hat zusammen **2.752,90 €** erstattet. Die Gegensprechanlage war im Wirtschaftsplan 2026 eingeplant. Bis 30.06. lagen die Ausgaben **im Rahmen des Wirtschaftsplans 2026** (ohne Rücklage); eine Nachzahlung zeichnet sich derzeit nicht ab.

5 Wartungen, Prüfungen und Eichfristen

ANLAGE	DIENTSLEISTER	INTERVALL	ZULETZT DURCHGEFÜHRT	NÄCHSTE
Aufzug: Wartung	Muster Aufzüge GmbH	vierteljährlich	06/2026	09/2026
Aufzug: Prüfung	Prüfstelle (ZÜS) Muster	Hauptprüfung alle 2 Jahre, dazwischen Zwischenprüfung	Hauptprüfung 03/2026, ohne Mängel	Zwischenprüfung 03/2027
Gasheizung (Brennwert, 2004)	Haustechnik Muster	jährlich	11/2025	11/2026
Abgaswege	Bezirksschornsteinfeger	laut Feuerstättenbescheid	10/2025	10/2026
Rauchabzug im Treppenhaus	Brandschutz Muster	jährlich (Herstellervorgabe)	nicht dokumentiert	beauftragt für 08/2026
Rauchwarnmelder (Funk)	Messdienst Muster	jährlich, per Ferninspektion	05/2026	05/2027
Trinkwasser (Legionellen)	Labor Muster	alle 3 Jahre (Großanlage)	11/2023, ohne Befund	11/2026
Dachabläufe und Notüberläufe	Dachdeckerei Muster	zweimal im Jahr	04/2026	10/2026
Warmwasserzähler (14)	Messdienst Muster (Mietgeräte)	Eichfrist 6 Jahre	geeicht 2022	Tausch bis 31.12.2028
Kaltwasserzähler (14)	Messdienst Muster (Mietgeräte)	Eichfrist 6 Jahre	geeicht 2022	Tausch bis 31.12.2028
Heizkostenverteiler (68)	Messdienst Muster (Mietgeräte)	keine Eichfrist; fernablesbar per Funk	eingebaut 2019	Gerätetausch um 2029

Zähler: Nach Ablauf der Eichfrist dürfen Zähler nicht mehr für die Abrechnung verwendet werden; verantwortlich ist die WEG. Den Tausch 2028 übernimmt der Messdienst im Rahmen der Gerätemiete; den Termin kündigen wir rechtzeitig an.

6 Nächste Termine

August 2026	Wartung des Rauchabzugs im Treppenhaus; Ausbesserung des Pflasters an der Hofeinfahrt
bis 03.09.2026	Einladung zur Versammlung am 24.09. mit Beschlussvorlagen (Frist drei Wochen)
24.09.2026, 19:00 Uhr	Außerordentliche Eigentümerversammlung, vor Ort und online: Vergabe und Finanzierung der Flachdachsanierung; Zwischenstand Wärmepumpe
Oktober 2026	Ergebnis der Wärmepumpen-Prüfung; Reinigung der Dachabläufe; jährliche Preisprüfung für Gas und Strom
November 2026	Heizungswartung; Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen; Entwurf Wirtschaftsplan 2027 an den Beirat
Januar 2027	Nächster Bericht (Stichtag 31.12.2026)

7 Bestehende Verträge

VERTRAG	VERTRAGSPARTNER	LAUFZEIT	KÜNDIGUNGSFRIST	KOSTEN IM JAHR
Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Elementar)	Muster Versicherung AG	verlängert sich jährlich zum 01.01.	3 Monate vor Ablauf, in Textform	5.860 €
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	Muster Versicherung AG	verlängert sich jährlich zum 01.01.	3 Monate vor Ablauf, in Textform	290 €
Vermögensschaden-Haftpflicht Beirat	Muster Versicherung AG	verlängert sich jährlich zum 01.07.	3 Monate vor Ablauf	180 €
Gas	Energieversorger Muster	Festpreis bis 31.12.2027	3 Monate zum Ende der Preisbindung; Vergleich ab Sommer 2027	16.840 € (2025)
Allgemeinstrom (Treppenhaus, Aufzug, Heizung)	Energieversorger Muster	Preisgarantie bis 30.06.2027	1 Monat zum Ende der Preisgarantie; Vergleich im Frühjahr 2027	2.310 € (2025)
Aufzug: Wartung und Notruf	Muster Aufzüge GmbH	bis 30.06.2028, danach jährlich	6 Monate vor Ablauf	2.840 €
Hausmeister, Reinigung, Garten, Winterdienst	Hausmeisterservice Muster	unbefristet	3 Monate zum Quartalsende	8.640 €
Heizkosten- und Wasserabrechnung, Gerätemiete, Rauchwarnmelder	Messdienst Muster GmbH	Abrechnung jährlich; Gerätemiete bis 31.12.2029	3 Monate vor Ablauf	rund 2.150 €
Heizungswartung	Haustechnik Muster GmbH	unbefristet	3 Monate zum Jahresende	460 €
Verwaltervertrag	JP Hausverwaltung	Bestellung bis 31.12.2029	keine Kündigung nötig; endet mit Abberufung (jederzeit möglich) oder Niederlegung	Festvergütung laut Vertrag

8 Jährliche Überprüfungen

Kästchen: Überprüfung abgeschlossen

BEREICH	GEGENSTAND	STAND	ERLEDIGT	ERGEBNIS
Versicherungen	Wohngebäude, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Vermögensschaden-Haftpflicht Beirat	Marktvergleich durch einen Versicherungsmakler am 19.05.2026; Versicherungssumme geprüft	☒	kein Wechsel; Beitrag marktgerecht
Versorger	Gas und Allgemeinstrom	Preisbindungen laufen bis 2027 (Abschnitt 7); die jährliche Preisprüfung steht noch aus	☐	folgt im Oktober
Objektbegehung	Gemeinschaftseigentum innen und außen, Dach, Aufzug und Haustechnik; jährlich laut Verwaltervertrag	Begehung am 10.02.2026 mit dem Beirat: Zustand insgesamt ordentlich; zwei Punkte als Tickets erfasst (Abschnitt 3). Nächste Begehung 02/2027	☒	beide in Bearbeitung
Belegprüfung 2025	Prüfung der Belege und der Jahresabrechnung 2025 durch den Verwaltungsbeirat (§ 29 Abs. 2 WEG)	Prüfung am 31.03.2026; Stellungnahme lag der Versammlung vor	☒	ohne Beanstandung

Schadenverlauf: Im Halbjahr gab es zwei Versicherungsschäden (Sturm und Leitungswasser) mit zusammen 2.752,90 € Erstattung. Laut Makler ist der Verlauf unauffällig; Auswirkungen auf den Beitrag erwarten wir nicht.

Steckersolargeräte	Seit Oktober 2024 kann jeder Eigentümer verlangen, dass ihm ein Steckersolargerät gestattet wird (§ 20 Abs. 2 WEG); über die Art der Ausführung entscheidet die Gemeinschaft. Die Versammlung hat am 22.04. Vorgaben zu Montage, Farbe und Haftung beschlossen. Zwei Geräte sind angemeldet; beide entsprechen den Vorgaben.
Ladepunkte im Hof	Auch Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sind privilegiert (§ 20 Abs. 2 WEG). Damit nicht jeder Eigentümer eigene Leitungen zieht, soll eine gemeinsame Vorbereitung für alle acht Stellplätze entstehen. Der Netzbetreiber prüft, ob die Anschlussleistung reicht; danach holen wir Angebote ein. Wie die Kosten verteilt werden, beschließt die Versammlung zusammen mit dem Auftrag.
Bitten der Versammlung vom 22.04.2026	Ohne Beschluss, aber als Auftrag an die Verwaltung: – Fahrradkeller entrümpeln: Aushang am 02.05., geräumt am 13.06. – Wartungs- und Handwerkertermine künftig in der App ankündigen: seit Mai umgesetzt. – Hausordnung um Regeln zur Mülltrennung ergänzen: Entwurf folgt zur Versammlung im September.
Heizung und Wärmepumpe	Der Gas-Brennwertkessel von 2004 läuft ohne Auffälligkeiten. Nach der Dachdämmung sinkt der Wärmebedarf des Hauses; der Energieberater prüft deshalb bis Oktober, ob sich eine Wärmepumpe eignet und welche Leistung sie braucht. Ob später ein Wärmenetz in Frage kommt, hängt von der kommunalen Wärmeplanung ab. Die Förderung für Wärmepumpen hat sich zum 21.07.2026 geändert, weitere Kürzungen sind angekündigt; die Anlage stellt die drei Stände gegenüber.

Patrick Born · JP Hausverwaltung

Mainz, im Juli 2026

Fragen beantworte ich gern per Nachricht in der App oder in der nächsten Eigentümerversammlung.

Der Bericht ergänzt die gesetzlichen Unterlagen (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht nach § 28 WEG) und ersetzt sie nicht. Grundlage sind die Kontoauszüge und Belege des Halbjahres, die Versammlungsprotokolle und die Tickets der App.

Muster: Objekt, Personen, Firmen, Zahlen und Ereignisse sind frei erfunden. Aufbau und Detailtiefe entsprechen unseren Berichten an die Eigentümer.





Historischer Beispielstand 24.07.2026

Keine aktuelle Förderauskunft. Maßgeblich sind die Bedingungen der KfW am Tag des Antrags.

Ausgangslage: Der Gas-Brennwertkessel der Gemeinschaft ist von 2004. Nach der Dachdämmung prüft der Energieberater bis Oktober, ob sich eine Wärmepumpe eignet (Abschnitt 9). Die Heizungsförderung der KfW gilt seit 21.07.2026 mit geänderten Sätzen, für 2027 sind weitere Kürzungen angekündigt. Die Tabelle stellt die drei Stände gegenüber; die Beträge sind für die 14 Wohnungen der Gemeinschaft gerechnet.

Fördersätze und Höchstbeträge

BESTANDTEIL	ANTRAG BIS 20.07.2026	SEIT 21.07.2026	ANGEKÜNDIGT AB 2027
ZUSCHUSS DER WEG (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)			
Grundförderung	30 %	30 %	15 % ab 1. Quartal 2027 (geplant)
Effizienzbonus ¹	5 %	entfallen	–
Wertschöpfungsbonus (Wärmepumpe aus EU-Fertigung)	–	–	15 % (geplant)
Fördersatz der WEG	35 %	30 %	15 %, mit EU-Gerät 30 %
Förderfähige Kosten höchstens (14 Wohnungen) ²	169.000 €	167.000 €	166.250 € ab 01.02.2027, danach je Halbjahr 750 € weniger
Zuschuss der WEG höchstens	59.150 €	50.100 €	rund 24.900 € bzw. 49.900 €
ZUSÄTZLICH NUR FÜR SELBSTNUTZENDE EIGENTÜMER (EIGENER ANTRAG)			
Klimageschwindigkeitsbonus ³	20 %	16 %	12 % ab 01.02.2027, 8 % ab 01.08.2027, 4 % ab 01.02.2028; entfällt ab 01.08.2028
Einkommensbonus ⁴	30 % bis 40.000 €	40 % bis 30.000 €, 30 % bis 40.000 €, 10 % bis 50.000 €	keine Änderung angekündigt
Höchstsatz insgesamt	70 %	70 %; bei Einkommen bis 30.000 € bis zu 80 %	keine Änderung angekündigt

¹ Bis 20.07.2026 für Wärmepumpen mit natürlichem Kältemittel oder mit Wasser, Erreich oder Abwasser als Wärmequelle. ² 1. Wohnung 30.000 € (seit 21.07.2026 28.000 €, ab 01.02.2027 halbjährlich 750 € weniger bis 22.000 € ab 01.08.2030), 2. bis 6. Wohnung je 15.000 €, ab der 7. Wohnung je 8.000 €. ³ Beim Austausch einer funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung oder einer mindestens 20 Jahre alten Gas- oder Biomasseheizung; der Kessel der Gemeinschaft von 2004 erfüllt diese Voraussetzung. ⁴ Zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen; seit 21.07.2026 steigen die Grenzen bei mindestens einem minderjährigen Kind um 10.000 €.

Anträge bis 20.07.2026 laufen nach den bisherigen Sätzen. Die Angaben für 2027 sind angekündigt oder geplant und können sich noch ändern.