

Protokoll der Jahreshauptversammlung vom 16.03.2019

Am Samstag, dem 16.03.2019, fand die satzungsgemäße Jahreshauptversammlung im Vereinslokal "Zum Lindenhof", Kemnader Strasse 76, in 44797 Bochum statt.

Der 1. Vorsitzende des Vereins, eröffnete gegen 17.00 Uhr die Versammlung und wies auf die rechtzeitige und korrekte Ladung des Vereins zu dieser Versammlung hin. Der Vorsitzende forderte die anwesenden Mitglieder auf mögliche Einwände zu den Tagesordnungspunkten zu äußern. Es wurden keine Änderungen gewünscht.

Im Anschluss daran wurde der verstorbenen Mitglieder unseres Vereins mit einer Gedenkminute gedacht.

Das Beiratsmitglied Frau Kemper verlas das Protokoll über den Verlauf der Jahreshauptversammlung vom 24.03.2018, seitens der Mitgliederversammlung gab es keine Einwände und das Protokoll wurde gebilligt.

Der Vorsitzende bat um den Kassenbericht für das Jahr 2018. Herr Hoffstiepel trug den Geschäfts- und Jahresbericht mit dem Kassenbestand vor. Herr Stukenberg einer der Kassenprüfer, bestätigte die Richtigkeit der Angaben.

Der Kassenprüfer bat dann die Versammlung, dem Vorstand und dem Kassierer Entlastung zu erteilen, was auch geschah.

Folgende Wahlen wurden die anwesenden Mitglieder vorgenommen:

Wahl zum Vorstand:

Herr Krebs wurde einstimmig von der Mitgliederversammlung zum 1. Vorsitzenden wiedergewählt. Der Gewählte nahm die Wahl an.

Herr Hoffstiepel wurde einstimmig von der Mitgliederversammlung zum Kassierer wiedergewählt. Der Gewählte nahm die Wahl an.

Wahl zum Beirat:

Frau Kemper wurde einstimmig wiedergewählt. Die Gewählte nahm die Wahl an.

Wahl der Rechnungsprüfer:

Die Mitgliederversammlung genehmigte Einstimmig die Blockwahl der Kassenprüfer

Frau Kutzfeld wurde als 1. Kassenprüferin einstimmig gewählt.

Herr Stuckenberg wurde als 2. Kassenprüfer einstimmig gewählt.

Herr Lepper wurde einstimmig als Ersatzkassenprüfer gewählt.

Die Gewählten nahmen die Wahl an

Der 1. Vorsitzende beglückwünschte anschließend die Gewählten.

Im Anschluss an die Wahlen referierte der Vorsitzende zu folgenden Thema:

Das Groku- Gruselkabinett

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Es führt insbesondere für Vermieter und Mieter zu folgenden Änderungen:

1. Mietpreisbremse

Bei der Verschärfung der Mietpreisbremse ist das Inkrafttreten der neuen Regeln im BGB nur der erste Schritt. Es obliegt den Bundesländern per Rechtsverordnung diese Gebiete zu definieren, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und in denen die Mietpreisbremse greifen soll. In NRW sind zurzeit die Städte Bocholt, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, Münster, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden und Waltrop betroffen.

Auskunftspflicht des Vermieters über Ausnahmetatbestände:

Bei Bestehen einer wirksamen Mietpreisbremsenverordnung darf die Miete bei der Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete **um höchstens 10 %** überschreiten (= zulässige Miete). Möchte sich der Vermieter auf eine höher als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete bei Mieterwechsel berufen, ist er nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz verpflichtet, Auskunft über den von ihm in Anspruch genommenen Ausnahmetatbestand zu geben. Je nachdem auf welchen Ausnahmetatbestand der Vermieter sich stützt, muss er dem Mieter **vor Vertragsabschluss** Auskunft erteilen, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses war.

Das wird vermehrt zu gerichtlichen Auseinandersetzungen und zu einem erhöhten Kostenrisiko für Vermieter führen.

2. Modernisierungsmieterhöhung

Diese Änderungen gelten ab 2019 in ganz Deutschland für alle neuen Erhöhungsverlangen. Die Möglichkeit, Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, wird ab sofort für einen Zeitraum von fünf Jahren von bisher 11 % auf **8 %** abgesenkt. Gleichzeitig wurde eine **Kappungsgrenze** bei der Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von **3 Euro pro Quadratmeter** Wohnfläche **innerhalb von sechs Jahren** eingeführt. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro m², so darf sie nicht mehr als 2 Euro pro m² erhöht werden.

Kleine Modernisierungsmieterhöhung

Wenn die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme nicht mehr als **10.000 Euro pro Wohnung** betragen, können die Vermieter ein **vereinfachtes Verfahren** zur Berechnung der Modernisierungsumlage nutzen. In diesem Fall ist eine Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, wenn es keine Modernisierung gibt, nicht notwendig. Vermieter können stattdessen **pauschal 30 %** für den Erhaltungsaufwand von den Modernisierungskosten abziehen und dann den Rest umlegen.

Grundsteuerreform 2019

Der Eigentümerverband Haus & Grund warnt vor erheblichen Belastungen für Hausbesitzer und Mieter durch die geplante Grundsteuerreform und fordert die

Bundesregierung auf, die Reform zu stoppen. Der Verband hat für 500 Immobilien in verschiedenen Städten die Grundsteuer nach der neuen Formel berechnet und eine Erhöhung um durchschnittlich das 30-fache ermittelt. In Einzelfällen müssten Eigentümer sogar eine Erhöhung um das 50-fache des jetzigen Betrags hinnehmen.

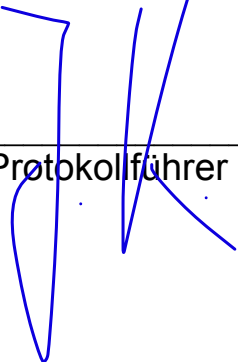
Seit einigen Wochen arbeitet sich die SPD unter Führung von Finanzminister Scholz an einer neuen Idee ab, mit der sie Mieter in teuren Städten vor steigenden Wohnkosten schützen will: Die Grundsteuer soll nicht mehr auf die monatlichen Betriebskosten umgelegt werden können. Vermieter müssten dann die Steuer, die jedes Jahr rund 14 Milliarden Euro in die Gemeindekassen spült, komplett übernehmen. Und bei den 14 Milliarden soll es auch nach der geplanten Grundsteuerreform bleiben, denn, und das ist parteiübergreifender Konsens: Auf gar keinen Fall sollen die Gemeinden weniger Geld einnehmen als bisher.

Datenschutzgrundverordnung DSGVO

Wer sich bisher noch nicht mit dem Datenschutzrecht beschäftigt hat, sollte sich nun mit den Anforderungen vertraut machen, um Konflikte zu vermeiden. Der Vorsitzende erklärt, dass alle privaten Vermieter, Hausverwalter und Makler davon betroffen sind. Denn wer sich nicht an die Vorschriften hält, riskiert Bußgelder und die Überprüfung der datenschutzrechtlich gebotenen Vorkehrungen durch die zuständige Landesdatenschutzbehörde. Alle geschäftlichen Prozesse eines privaten Vermieters unterfallen aber dem Anwendungsbereich, und zwar vollkommen unabhängig, ob er wenige oder viele Wohnungen vermietet.

Nach Abschluss des Vortrages war für die Mitglieder umfangreiches Informationsmaterial, Anhänge zum Mietvertrag, Verarbeitungsverzeichnis und vieles mehr zur Mitnahme ausgelegt.

Im Anschluss an den offiziellen Teil, der gegen 18.00 Uhr endete, erhielten die teilnehmenden Mitglieder aus der Vereinskasse ein Verzehrgeld in Höhe von 5 € .

 _____ Der Vorstand	 _____ (Protokollführer)
--	--