

# Haus & Grund<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Buer - Horst - Westerholt

## Protokoll über die Jahreshauptversammlung am 16. Juni 2024

Ort: Gemeindezentrum Michaelshaus, Hochstraße 47 in 45894 Gelsenkirchen-Buer

Beginn: 10:37 Uhr

Ende: 11:27 Uhr

Anwesend vom Vorstand sind:

Vorsitzender	
Vorstandsvorsitzender	Rechtsanwalt Stefan Krettler
Schriftführerin	Christel Spira
Beisitzerin	Jeannette Sauter
Beisitzer	Rainer Haltermann
Beisitzer	Peter Waldoch
Beisitzer	Graf von Westerholt
Beisitzer	Herr Kramp
Beisitzer	Herr Brenner

Weiter anwesend sind:

Kassenprüfer	Udo Jungclaus
Geschäftsführer	Martin Kügler
Mitarbeiterin	Tanja Czaja
Mitarbeiterin	Rita Jockenhöfer
Mitarbeiterin	Nadine Wisotzki

und 31 Mitglieder.

Zu den einzelnen Tagesordnungspunkten:

### TOP 1:

#### **Begrüßung und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einberufung der Versammlung und der Tagesordnung**

Herr Krettler eröffnete die Versammlung und stellte die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung und der Tagesordnung fest.

### TOP 2 a –c:

#### **Geschäftsberichte von Vorstand und Geschäftsführung**

##### **a. Geschäftsbericht des Vorsitzenden Stefan Krettler**

Herr Krettler nahm kurz Bezug auf die laufende Europameisterschaft. Hier erläuterte er auftretende Fragen, wie zum Beispiel:

Darf ein Mieter Fahnen aufhängen? Ja, es sei denn er nimmt eine bauliche Veränderung vor.

Ist privates public viewing gestattet? Ja, wenn normale Uhrzeiten eingehalten werden und keine Lärmbelastung entsteht.

Kann eine Wohnung an Fussballfans oder Konzertbesucher untervermietet werden? Ja, bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

#### **b. Geschäftsbericht des Schatzmeisters Peter Waldoch (Jahresrechnung 2023).**

Herr Waldoch verlas die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung des Vereins für das Geschäftsjahr 2023. Das Jahr 2023 schloss mit einem Gewinn in Höhe von 6.411,41 ab. Nachfragen ergaben sich zu den Kosten der Zeitschriften.

#### **c. Geschäftsbericht des Geschäftsführers der Hausverwaltung, Martin Kügler**

Geschäftsführer Martin Kügler berichtete über die neusten WEG- und Mietrechtsurteile sowie Gesetze. Hier erläuterte er das BGH Urteil bezüglich des Klagegegners im Zuge einer Zustimmung zur Veräußerung von Wohneigentum. Der Klagegegner ist nun nicht mehr der Verwalter, sondern immer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Hat ein Wohnungseigentümer per einstweiliger Verfügung zu Unrecht die Aussetzung eines Beschlusses erwirkt, muss er den hierdurch entstandenen Schaden ersetzen. Der Ersatzanspruch steht unmittelbar der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

Mit Urteil vom 08.03.2024 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 80/23 entschied der BGH, dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse nicht deshalb nichtig sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen durften.

Bezüglich des Mietrechts informierte Herr Kügler die anwesenden Mitglieder, dass Schadensersatzansprüche wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen und Rückbauten sowie wegen Schäden an der Mietsache vom Vermieter anhand eines Kostenvoranschlags „fiktiv“ berechnet werden können. Die anderweitige Rechtsprechung des BGH zum Werkvertragsrecht ist nicht auf das Mietrecht übertragbar.

#### **Modernisierungen:**

Hat der Vermieter für eine Modernisierungsmaßnahme Drittmittel in Anspruch genommen oder angekündigt, dies tun zu wollen, muss er bei einer anschließenden Modernisierungsmieterhöhung zwingend Angaben hierzu machen. Anderenfalls ist die Erhöhung formell unwirksam.

Eine Modernisierungsmieterhöhung muss auch dann nicht nach Gewerken aufgeschlüsselt werden, wenn Maßnahmen an mehreren Gebäuden oder außerhalb der betroffenen Wohnung ausgeführt wurden. Es reicht aus, die Gesamtkosten abzüglich eines Instandsetzungsanteils anzugeben.

Nach mehreren tatsächlich trennbaren Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter mehrere Modernisierungsmieterhöhungen bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären; dies auch dann, wenn die Maßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt worden sind.

Nach einer modernisierenden Erneuerung alter Bauteile ist bei einer Modernisierungsmieterhöhung auch dann ein Anteil für Instandhaltung herauszurechnen, wenn die Bauteile noch funktionsfähig und die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „fällig“ waren.

Anders als der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern stellt der Austausch grundsätzlich keine Modernisierung dar. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist daher ausgeschlossen.

#### **Kündigung:**

Der rechtzeitige Zugang eines Kündigungsschreibens erfordert die Möglichkeit der Kenntnisnahme durch den Erklärungsempfänger unter normalen Umständen. Der Einwurf der Kündigung in den Hausbriefkasten am Tag des Fristablaufs um 22.30 Uhr reicht hierfür nicht aus.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen unterlassener Erledigung des Kehr- und Mülltonnendienstes ist unzulässig, wenn dem Vermieter nach dem Mietvertrag eine Ersatzvornahme mit Kostenbelastung des Mieters vorbehalten ist.

**TOP 5:  
Genehmigung des Haushaltsplanes 2024**

Herr Waldoch trug den Haushaltsplan des Vereines für das Geschäftsjahr 2024 mit einem voraussichtlichen Gewinn in Höhe von 3528,58 € vor. Der Haushaltsplan ist diesem Protokoll als Anlage beigelegt. Der Haushaltsplan wurde von den Mitgliedern einstimmig angenommen.

**TOP 6:  
Wahlen zum Vorstand**

Frau Spira teilte mit, dass Frau Sauter und Herr Graf von Westerholt turnusmäßig ausscheiden. Frau Sauter und Herr Graf von Westerholt erklärten sich zur Wiederwahl bereit. Sie wurden einstimmig als Vorstandsmitglieder wieder gewählt. Des Weiteren scheidet Herr Krettlner turnusmäßig aus. Er erklärte sich zur Wiederwahl bereit. Einstimmig wurde auch er erneut zum Vorstandsvorsitzenden gewählt.

**TOP 7:  
Verschiedenes**

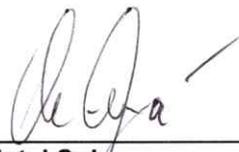
Ein Mitglied erkundigte sich, ob Balkonkraftwerke zustimmungspflichtig sind. Da dies eine optische Veränderung des Gesamteindrucks darstellt, fällt diese Maßnahme unter die Zustimmungspflicht durch den Vermieter. Die neueste Gesetzgebungsinitiative werden aber dazu führen, dass die Zustimmung nur faktisch nicht mehr verweigert werden kann. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

**TOP 8:  
Referat**

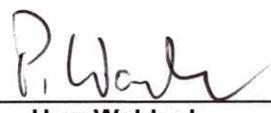
Dieser Punkt entfiel.



**Stefan Krettlner**  
- Vorsitzender -



**Christel Spira**  
- Schriftführerin -



**Herr Waldoch**  
- Schatzmeister -



**Martin Kügler**  
- Geschäftsführer -

**Anlagen**  
Haushaltsplan  
Bericht der Kassenprüfer vom 13.06.2024

### **Konkludente Beschaffenheitsvereinbarung der Mietsache:**

Der Vermieter kann nicht einseitig den Wohnungszustand bestimmen, selbst dann nicht, wenn dadurch eine Modernisierung möglich wäre. Eine mitvermietete defekte Gasheizung ist deshalb vermierterseits auch dann zu reparieren, wenn demnächst eine Modernisierung mit Anschluss an eine im Haus nachgerüstete Zentralheizung geplant, diese Maßnahme aber noch nicht angekündigt ist.

### **Renovierungszustand einer Mietsache:**

Wer sich darauf beruft, dass eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, weil die Wohnung bereits unrenoviert überlassen wurde, muss diesen Zustand beweisen. Gelingt das nicht, ist die Klausel wirksam.

### **Betriebskosten:**

Bei unklaren Formulierungen in AGB des Vermieters dazu, ob Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart sind, ist im Fall einer Nachforderung des Vermieters im Zweifel eine Pauschale anzunehmen.

### **Räumung:**

Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen einer Verlängerung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO trägt der Mieter. Der pauschale trichterliche Verweis auf eine angeblich gerichtsbekannte angespannte Lage am Wohnungsmarkt reicht zur verfahrensfehlerfreien Begründung einer Verlängerung der Räumungsfrist nicht aus. Die bloße Einreichung von Bewerbungsunterlagen erbringt ohne Weiteres keinen hinreichenden Beweis dafür, dass sich der Mieter tatsächlich um Ersatzwohnraum bemüht hat.

### **Betriebskostenabrechnung:**

Ein unbeheizter Hauswirtschaftsraum im Zwischengeschoss gehört als Abstellraum gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b bis e Wohnflächenverordnung (WoFlV) nicht zur Wohnfläche und ist für die Ermittlung der flächenbezogenen Betriebskostenumlage nicht anzusetzen.

Unterlässt der Mieter trotz gerichtlicher Aufforderung die Darlegung, welche Raumteile bedingt durch Dachsträgen voll, zur Hälfte oder gar nicht anzurechnen sind, gilt insoweit der klägerische Vortrag gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden. (bloßes Bestreiten reicht nicht)

Die Kostenumlage für Wasser und Abwasser bestimmt sich nicht nach dem tatsächlichen Verbrauch, wenn im Mietvertrag die Umlage nach Kopfbzahl vereinbart ist.

Wenn die Umlage der Kosten für die Treppenhausreinigung vereinbart ist, wird der Mieter von diesen Kosten nicht dadurch frei, dass er die Reinigung selbst durchführt

### **TOP 3:**

#### **Bericht der Rechnungsprüfer**

Herr Jungclaus berichtete über die am 13.06.2024 in den Räumen des Vereines durch ihn durchgeführte Kassenprüfung. Bei der Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Bericht der Kassenprüfer ist diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

### **TOP 4:**

#### **Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung für das Jahr 2023**

Herr Jungclaus befürwortete und beantragte seitens der Kassenprüfer die Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023. Die Entlastung durch die Mitglieder erfolgte einstimmig.

## Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Buer-Horst-Westerholt e.V.

### Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2023

Einnahmen	Konto	31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR	Plan 2024 EUR
Mitgliedsbeiträge	8110 + 8400 (20%)	132.494,98	135.838,33	132.000,00
Gebühren	8400 - 8110 (20%)	89.001,08	83.791,63	89.000,00
Sonstige Erträge	+ 8600 + 8607 + 2700 + 8609 + 8730 + 8735	29.223,91	51.427,44	30.000,00
Zinsen, Dividenden	2619 + 2650	1.805,90	1.205,76	0,00
Provisionserlöse	8515 + 8519 + 2500	0,00	0,00	0,00
Versicherungsentschädigungen	2742	0,00	0,00	0,00
Ertragssteuern	2200 - 2287 + 4300 - 4321	111,58	0,00	0,00
<b>Zwischensumme</b>		<b>252.637,45</b>	<b>272.263,16</b>	<b>251.000,00</b>
./. MWSt.aus Anteil Mitgliedsbeiträgen		<b>-3.957,98</b>	<b>-3.955,76</b>	<b>0,00</b>
<b>insgesamt</b>		<b>248.679,47</b>	<b>268.307,40</b>	<b>251.000,00</b>
<b>Ausgaben</b>				
Personalkosten inkl. Konto 2735+2749	2749 + 4120 - 4199 + 4660 - 4666	138.306,75	157.206,70	141.764,42
Raumkosten	4210 + 4250 + 4260 + 4280	8.259,09	8.380,22	8.400,00
Versicherungen, Beiträge	4360 + 4380	3.609,49	3.129,03	3.700,00
Verbandsbeiträge	4381	12.044,16	12.135,32	12.000,00
Formulare	4400	0,00	0,00	0,00
Werbekosten	4600 + 4610 + 4653 + 4635	4.762,48	6.106,40	5.000,00
Bewirtungskosten	4650 + 4653 + 4654	196,39	464,81	200,00
Fremdarbeiten	4780	28.960,00	32.226,61	30.000,00
Reparaturen	4805	294,55	0,00	250,00
Wartungskosten Hard- u. Software	4806	0,00	0,00	0,00
Sonst. betriebl. Aufwendungen	4900 + 2309	2.222,65	1.275,28	2.000,00
Telefon, Porto, Internet	4910 + 4920 + 4925	10.320,52	12.750,37	10.000,00
Bürobedarf	4930	342,81	287,94	300,00
Fachliteratur	4940	2.740,86	2.253,26	2.700,00
Verbandszeitschrift	4941	17.295,27	14.859,00	17.500,00
Fortbildungskosten	4945	0,00	0,00	0,00
Rechts- und Beratungskosten	4950 + 4955 + 4957	5.668,97	6.296,58	6.000,00
Miete für Einrichtungen	4960	6.573,34	5.946,55	6.600,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	4970	478,02	512,39	500,00
Betriebsbedarf	4980	8,17	233,63	100,00
Ertragssteuern	2200 - 2203+2209 - 2287 + 4300 + 4320 + 4321	0,00	152,93	200,00
Abschreibungen	2310 + 4830 + 4855 + 4993	140,00	141,00	140,00
Zuwendungen, Spenden	2382 + 2383	20,00	20,00	20,00
Forderungsverluste	2310 + 2406 + 2400	24,54	197,75	100,00
Zinsen	2110 + 2650	0,00	0,00	0,00
<b>insgesamt</b>		<b>242.268,06</b>	<b>264.575,77</b>	<b>247.474,42</b>
		<b>6411,41</b>	<b>3731,63</b>	<b>3525,58</b>
		<b>Gewinn</b>	<b>Gewinn</b>	<b>Gewinn</b>



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Buer - Horst - Westerholt

Bericht über die Kassenprüfung am 13.06.2024

Die Kassenprüfer, Frau Sandra Funke gen. Kaiser und Herr Udo Jungclaus, haben heute eine Überprüfung der Kassenbücher, Journale, Bankbelege und der Einnahme- und Ausgabenbelege des Jahres 2023 vorgenommen.

Die Überprüfung hat keine Beanstandung ergeben.

Seitens der Kassenprüfer wird die Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung beantragt und befürwortet.

Gelsenkirchen-Buer, den 13.06.2024

  
Sandra Funke gen. Kaiser  
- Kassenprüferin -

  
Udo Jungclaus  
- Kassenprüfer -