

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V. **Jahreshauptversammlung 2015**

Am 26.01.2015 um 18 Uhr waren fast 80 Mitglieder erschienen um das leckere Abendbuffet des Herrn Thomas Hose, Restaurant am Sonnenbrink, zu genießen. Da das Essen und die Unterhaltung der Mitglieder untereinander allgemeinen Anklang fand, konnte die Jahreshauptversammlung erst um 19:20 Uhr eröffnet werden. Inzwischen war die Anzahl der erschienenen Mitglieder auf 88 angewachsen.

Der 1. Vorsitzende Friedbert Wittum berichtete, dass seit Ostern 2014 die Sprechstunde und Beratung von Herrn Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Jens Grützmacher übernommen worden ist. Es fanden 440 Beratungen statt. Die Beratungsstunde wird nach wie vor von den Mitgliedern gern genutzt.

Der 1. Vorsitzende Friedbert Wittum berichtete ausführlich über die Neuerungen und Änderungen der die Mitglieder betreffenden Gesetze ab 2015:

- Änderung des Mietrechtes ab April 2015
- Besteller Prinzip bei Maklergebühren
- Die Anmeldung des Mieters bei der Meldebehörde durch den Vermieter ab 01.11.2015
- Vorschriften für Verkäufer und Vermieter in Immobilien- Anzeigen, es sind die energetischen Kennziffern mitzuteilen. Bei Nichtbeachtung Bußgeld ab 01.05.2015
- Neue Kessel bei Öl- und Gasheizungen. Heizkessel, die älter als 30 Jahre, müssen durch neue ersetzt werden
- Höhere Grenzwerte für Kamine und Öfen für Betreiber mit festen Brennstoffen, Werte bei Schornsteinfeger erfragen
- Meldepflicht bei neuen vom Vermieter eingebauten Messgeräten (Gas-/Strom-/ Wasser- u. Wärmehähler). Ab dem 01.01.2015 sind neue Messegeräte innerhalb 6 Wochen dem Eichamt anzuzeigen
- Biotonne ist ab 01.01.2015 gesetzliche Pflicht
- Teilweise Aufhebung des Erbschaftssteuergesetzes durch das Bundesverfassungsgericht, soweit es Verschonungsregelungen zugunsten von Firmenerben enthält
- Ab August 2015 gilt die EU-Erbrechtsverordnung. Künftig gilt bei Auslandsbezügen das Recht des gewöhnlichen Aufenthaltes einheitlich und europaweit, kann aber testamentarisch anders geregelt werden
- Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden. Das gilt auch für die oberste zugängliche Geschossdecke über beheizten Räumen.
- Bei Zweitwohnungssteuer sollte Widerspruch eingelegt werden, oder unter Vorbehalt gezahlt werden, da das Bundesverfassungsgericht Anfang 2014 die Satzungen der Gemeinden insoweit beanstandet hat.

Die Reisen des Vereins führten im Jahr 2014 nach Kolberg u. Köslin vom 08.05. – 11.05.2014, die Tagesfahrt am 12.09.2014 an das Zwischenahner Meer. Die Nachlese der Reise nach Kolberg und Köslin fand am 10.12.2014 im Ristorante Salve, in Rolfshagen statt.

Gewählt wurden Frau Ingrid König, 2. Vorsitzende, Herr Gerd Baake, Schriftführer, Herr Rechtsanwalt Maximilian Wittum, Wirtschaftsreferent, Herr Marco Kessler als Vorstandsmitglied. Weiter wurden Frau Helga Gundlach und Roswitha Dreier einstimmig als Kassenprüferinnen wieder gewählt.

Der Vorstandsposten „Schatzmeister“ wurde einstimmig aus der Satzung genommen. Der bisherigen Schatzmeisterin Frau Hannelore Ziemann wurde der Dank des gesamten Vereins durch den 1. Vorsitzenden ausgesprochen. Er überreichte ihr einen Blumenstrauß.

Herr Rechtsanwalt Maximilian Wittum referierte über das Thema „Abschluss des Mietvertrages u. Widerrufsbelehrung, Ohne Widerrufsbelehrung, kein gültiger Mietvertrag“.

Er führte dazu aus, dass bei Mietverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher eine Widerrufsbelehrung erforderlich ist. An die Widerrufsbelehrung sind strenge gesetzliche Anforderungen gestellt, so dass hier Beratungsbedarf besteht. Für den Fall des Widerrufs besteht die Gefahr, dass es keinen gültigen Mietvertrag gibt und die vereinbarte Miete nebst den vereinbarten Mietnebenkosten begrenzt auf ein Jahr nicht verlangt werden können oder zurückgezahlt werden müssen. Deshalb ist es erforderlich den Unternehmerbegriff zu definieren, eine Privatperson kann dann schon Unternehmer sein, wenn sie mehrere Wohnungen vermietet. Gesellschaften sind immer Unternehmer. Ein Mietvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher bedarf dann keiner Widerrufsbelehrung, wenn der Mieter die Wohnung besichtigt und in der Wohnung bei der Besichtigung der Mietvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher unterschrieben wird.

Herr Rechtsanwalt Jens Grützmacher referierte über das Thema „Wie gestalte ich wirksam die Anzeige zur Vermietung einer Wohnung, Der Energieausweis und seine Folgen“.

Er führte insbesondere aus, welche Pflichtangaben aus dem Energieausweis in die Immobilienanzeige zu übernehmen sind. Eine Anzeige sollte dann wie folgt aussehen, die Pflichtangaben sind stark hervorgehoben:

Muster einer Immobilienanzeige unter Berücksichtigung der Pflichtangaben nach der EnEV 2014:

Obernkirchen
3-Zimmer-Wohnung, 90 m²
Bj 1933, 3.OG, Fahrstuhl, Duschbad
Balkon, Parkett, **Gas-ZH**, EBK
Kalt: 500 €, NK 200 €, KT 1.500 €
EVA, 80 kWh/(m²*a), EEK C
provisionsfrei, Tel.:.....

Herr Marco Kessler, Fachwirt für Finanzberatung (IHK), referierte über das Thema „Die häufigsten Fehler beim Immobilienkauf“.

Er zeigte die wichtigsten Fehler beim Verkauf einer Immobilie auf. Diese sind:

- Falsche Wertermittlung des Verkaufspreises
- Falscher Angebotspreis in den Internetportalen und den Zeitungen
- Zu wenig oder falsche Werbung
- Fehlender Finanzierungsnachweis
- Falscher Immobilienmakler

Er gab dann Tipps zu den oben genannten Punkten, z.B. Wertgutachten und wie man den richtigen Makler findet..

Der Kassenbericht wurde von der 2. Vorsitzenden Frau Ingrid König verlesen.

Nach der positiven Bewertung der Kassenprüferinnen Frau Helga Gundlach und Frau Roswitha Dreier wurde der Vorstand auf Vorschlag des Mitgliedes Herrn Heinrich Rodenbeck einstimmig entlastet.

Mit dem Ausblick auf das Jahr 2015 der geplanten Reise in die Normandie, Le Havre, Frankreich (ausgebucht) und die Diskussion welche Aktivitäten im Jubiläumsjahr 2016 (95jähriger Bestand) vorgeschlagen werden und ob evtl. ein Festausschuss eingesetzt werden soll, wurde gegen 20:45 Uhr die Hauptversammlung geschlossen.