

# Protokoll

Am Mittwoch 06.07.2011 um 19:00 Uhr kamen im Konferenzraum der Firma Elektro Lücke GmbH auf der Walzwerkstraße 10 in 47877 Willich 42 Mitglieder zur Hauptversammlung des Vereins Gebäude- und Wohnungseigentümer Willich e. V. (GWW) zusammen:

## TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr VIEHMANN begrüßte die Anwesenden herzlich und bat alle Mitglieder darum auf der Teilnehmerliste zu unterzeichnen.

Herr **Viehmänn** stellte fest, dass die Versammlung mit 42 anwesenden Mitgliedern von derzeit 109 Mitgliedern beschlussfähig ist.

## TOP 2 Stand der Dinge

Die Mitgliederzahl entwickelt sich positiv und der Verein ist wirtschaftlich gesund. In der Vergangenheit konnte vielen Mitgliedern bereits geholfen werden und für die Zukunft haben wir uns einiges vorgenommen.

Wir planen, die Zusammenarbeit mit der Stadt Willich zu intensivieren. Zu denken ist hier insbesondere an eine Information über die Ziele in der Stadtentwicklung im Rahmen eines Vortrages bei der nächsten Mitgliederversammlung. Sollte die Entwicklung der Mitgliederzahl weiter positiv verlaufen, wird sich der Verein gegenüber der Stadt Willich auch bemühen, zukünftig bei der Gestaltung des Mietspiegels mit einbezogen zu werden.

Als 100. Mitglied konnten wir - wie pressewirksam verbreitet - den Schornsteinfegermeister Ralf ROSOCHA begrüßen. Zu dessen Tätigkeitsbereichen gehören die Brandschutztechnik und Blow-Door-Prüfungen ebenso wie das Ausstellen von Energieausweisen. Damit ist auch das 100. Mitglied prädestiniert, sich am GWW-Netzwerk zu beteiligen. Hierzu später.

Die Anfragen, die Mitglieder im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten, hatten ein breites Spektrum. Bevor ich einige wenige Beispiele nenne, möchte ich insbesondere in Ansehung der Tatsachen dass wir neue Mitglieder haben, die bei der letzten Versammlung noch nicht dabei waren, die beratenden Gründungsmitglieder und deren Funktion im Rahmen der Vereinsleitung hier noch einmal vorstellen. Vorab sollten Sie wissen, dass die Aufgaben im Verein von einem Vertretungsvorstand einem erweiterten Vorstand und den Beratern übernommen werden. Der Vertretungsvorstand nimmt die Interessen des Vereins nach außen wahr und wäre auch berufen, den Verein in gerichtlichen Verfahren zu vertreten. Der erweiterte Vorstand fasst mehrheitlich die notwendigen Beschlüsse im Zusammenhang mit den Belangen des Vereins. Ich darf vorstellen:

Herr Dieter WANKUM war Leiter einer Zweigstelle der Sparkasse Krefeld hier in Willich und steht dieser noch immer regelmäßig an einem Tag der Woche hilfreich zur Seite. Er ist Ihr Ansprechpartner für den Fall, dass Sie geklärt wissen wollen, ob für von Ihnen beabsichtigte Maßnahmen Fördermittel der KfW zur Verfügung gestellt werden könnten und berät gerne in Finanzierungsfragen.

Herr Joachim KAMPER ist Bauunternehmer im Ruhestand und steht bei bautechnischen Fragen zur Verfügung. Er hat lange Jahre als erfolgreicher Bauunternehmer gearbeitet und kann Ihnen für den Fall, dass Sie größere Baumaßnahmen beabsichtigen, sicherlich die eine oder andere Anmerkung zu den von Ihnen eingeholten Kostenvoranschlägen machen. Auch zum voraussichtlichen Umfang der Investitionen für bestimmte Baumaßnahmen kann er unverbindlich Auskunft geben.

Herr WANKUM und Herr KAMPER sind Gründungsmitglieder und für das erste Jahre als Kassenprüfer bestellt, wobei Herr WANKUM für ein Jahr bestellt wurde und Herr KAMPER für zwei Jahre.

Zum erweiterten Vorstand des Vereins gehört der protokollführende nebenberuflich tätige Haus- und Wohnungseigentumsverwalter Klaus STARCK, der bei allen Arten von Abrechnungen behilflich sein kann. Insbesondere betreffend Betriebskostenabrechnungen im Wohn- und Geschäftsraummietrecht und Wohngeldabrechnungen bei Wohnungseigentümergeinschaften ist er Ihr Ansprechpartner.

Ebenfalls zum erweiterten Vorstand gehört der Hausherr Herr Bernt LÜCKE, der im Verein zuständig ist für den rechtzeitigen und vollständigen Ausgleich von berechtigten Rechnungen. Er berät die Mitglieder in Energiefragen und hat die Freundlichkeit uns heute diesen Raum hier zur Verfügung zu stellen.

Heute nicht anwesend aufgrund eines unvorhersehbaren Terminkonfliktes ist Herr Steuerberater Hajo GRIBS. Er ist Ihr Ansprechpartner für steuerliche Fragen im Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung. Dem Verein gehört er als einer der drei Vertretungsvorstände an.

Ein weiterer Vertretungsvorstand ist der Architekt Udo HÜSGES. Herr HÜSGES ist gleichzeitig Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz und verfügt, wie schon vielen von Ihnen bekannt ist, über ein Messgerät zur Feststellung von Baufeuchte. Er erläutert den Betroffenen vor Ort, worauf festzustellende Feuchtigkeit zurück zu führen sein könnte. Er ist ebenfalls befugt Energieausweise auszustellen.

Das dritte Mitglied des Vertretungsvorstandes bin dann ich. Als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht stehe ich rechtsuchenden Mitgliedern zur Verfügung und biete im Rahmen des Vereinsmitgliedsbeitrages unentgeltlich das an, was in der Kanzlei eine Erstberatung darstellen würde. Gerne bespreche ich auch mit interessierten Mitgliedern den Inhalt der von uns ausgehändigten Formulare und bespreche jeden einzelnen Punkt der von uns vorgehaltenen Mietvertragsvordrucke gerne.

Einige Beispiele aus der Beratung:

Es war festzustellen, dass Feuchtigkeiten vermehrt auftraten. Hier kamen regelmäßig Herr HÜSGES aber auch Herr KAMPER ins Spiel. Manches mal aber nicht immer war es der Mieter, der wegen falschen Lüft- und Heizverhalten die Ursache für die Durchfeuchtungen war. Gerade vor dem Hintergrund des harten Winters musste aber gelegentlich festgestellt werden, dass Schichtenwasser zur Durchfeuchtung von Gebäuden geführt hat. In der Umgebung von Alt-Willich war auch die Grundwasserproblematik immer wieder Thema.

Rege Nachfrage besteht nach den von uns vorgehaltenen Formularen. Hervorzuheben wäre das Mietvertragsmuster, welches wir vor Überlassung Punkt für Punkt mit dem Mitglied durchgehen. Hierbei haben wir mehr als nur einmal die Erfahrung gemacht, dass Vermieter ihre eigenen Verträge bislang nicht wirklich gelesen haben. Ganz wesentlich ist hier die Besprechung der Instrumentarien zur Anpassung der Miete und damit zum Werterhalt. Das Gesetz kennt die Staffelmiete, die Erhöhung unter Bezug auf Mietspiegel und die Indexmiete. Diese Instrumentarien ungenutzt zu lassen ist insbesondere dann, wenn es zur Geldentwertung kommt, sträflich.

Die Vorteile für die Mitglieder beschränken sich aber nicht auf die Durchführung von Beratungen. Wie unseren Veröffentlichungen zu entnehmen versuchen wir auch Kooperationsverträge abzuschließen, aus denen Sie als Mitglieder messbare Vorteile erzielen können.

- Wir haben hier eine Rechtsschutzversicherung davon überzeugen können, ein sehr günstiges Angebot für gerichtlichen Rechtsschutz ausschließlich für Mitglieder des GWW zu unterbreiten, auf das jedes Mitglied gerne zurückgreifen kann;
- Die Kanzlei VIEHMANN & ROMMERSKIRCHEN bietet Mitgliedern des Vereines dann, wenn Korrespondenz mit Mietern erforderlich wird, weil diese schuldhaftes Fehlverhalten an den Tag legten, günstigere Sonderkonditionen;
- und heute werden wir noch von einer Firma hören, die sich der Kanaldichtheitsprüfung verschrieben hat. Herr RAMACKERS wird sein Unternehmen vorstellen und darlegen, welche Vorteile es hat, ihm sein Vertrauen zu schenken.

Unsere Homepage, die ich Ihnen nur immer wieder ans Herz legen kann, beinhaltet auch eine Verlinkung auf Seiten verschiedener Mitglieder. Dieser Netzwerkgedanke soll zukünftig noch intensiver gepflegt werden. Ich kann nur alle hier Anwesenden, die eine Verlinkung auf ihre eigene Homepage möchten, bitten, sich an Herrn Udo Hüsches zu wenden.

Neben den Vorteilen die Sie als Mitglied aus der Beratung und den Kooperationsverträgen sowie dem Netzwerkgedanken gewinnen können, möchten auch der Infobrief und die Fach-Vorträge genannt sein, die Ihnen verschiedene Problematiken näher bringen sollen. Heute werden wir einen Vortrag von Herrn HÜSGES hören, der sich mit dem "Barrierefreien Wohnen" befasst. Bei Bedarf noch in diesem Jahr wird der vorsitzende Richter am Landgericht Krefeld Herr STREYL einen Vortrag zum Thema Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen halten. Voraussetzung hierfür ist aber, dass eine ausreichende Anzahl von Interessenten vorhanden ist. Sollten Sie Interesse an diesem Thema haben, wollen Sie uns das bitte per Email unter [info@GWWev.de](mailto:info@GWWev.de) mitteilen. Herr STREYL ist als Vorsitzender der Berufungskammer in Mietsachen ebenso als Fachmann ausgewiesen wie durch seine Mitautorenschaft im führenden Mietrechtskommentar Schmidt-Futterer.

Zum Abschluss dieser einleitenden Worte möchte ich auch noch feststellen, dass der Verein finanziell gesund ist. Zum 31.12.2010 wies das Konto einen Stand von EUR 523,98 € auf. Zu diesem Zeitpunkt war schon die Hälfte des von den Gründungsmitgliedern dem Verein in der Startphase gewährten zinslosen Darlehens erstattet. Die zweite Hälfte ist zwischenzeitlich auch erstattet und Kontostand derzeit ist 5.186,85 €, die sicher ausreichen, um die Verbindlichkeiten des Vereins in 2011 zu bedienen.

Die Kosten des Vereins werden möglichst gering gehalten. Wir wenden Kosten auf für die Unterhaltung der Homepage, die Anmietung der Büroräume, die professionellen Pressearbeit sowie für eine Versicherung. Wie in der letzten Versammlung besprochen haben wir, nachdem die Anzahl der Mitglieder dreistellig geworden war, auch eine Mitarbeiterin gewinnen können. Im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung steht uns Frau Anja VIETEN-MORRICA zur Verfügung. Sie ist vornehmlich mit Verwaltungsarbeiten befasst. Sie wird aber auch damit betraut, in einzelnen Fällen Schreivarbeiten zu übernehmen, damit wir für die Mitglieder auch als Verein nach außen auftreten können.

### **TOP 3           Kassenbericht**

Dieter WANKUM verkündet, dass die Kasse geprüft worden ist. Es wurden stichprobenweise die Belege eingesehen. Bei der Kassenprüfung gab es keine Beanstandung. Er schlägt die Entlastung des Vorstandes vor.

### **TOP 4           Entlastung des Vorstandes und der Kassenprüfer**

Bernt LÜCKE beantragt die Entlastung der Kassenprüfer.

37 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, Enthaltung der beratenden Gründungsmitglieder.

Bernt LÜCKE beantragt die Entlastung des Vorstandes.

37 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme, Enthaltung der beratenden Gründungsmitglieder.

### **TOP 5           Neuwahl eines Kassenprüfers**

Dieter Wankum scheidet satzungsgemäß nach einem Jahr als Kassenprüfer aus.

Bernt LÜCKE befragt die anwesenden Mitglieder, ob es Vorschläge für einen neuen Kassenprüfer gibt. Es hat keine Vorschläge gegeben. Bernt LÜCKE schlägt Dieter Wankum als Kassenprüfer für zwei Jahre vor. Auf Nachfrage erklärt sich Dieter WANKUM bereit, erneut als Kassenprüfer zur Verfügung zu stehen.

Bei der anschließenden Wahl erhält Dieter Wankum 37 Ja-Stimmen, bei keiner Nein-Stimme Enthaltung der beratenden Gründungsmitglieder.

Auf Nachfrage von Bernt LÜCKE nimmt Dieter WANKUM die Wahl an.

### **TOP 6           Referat „Barrierefreiheit“ durch Herrn Dipl. Ing. Udo Hüsges, Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz (Vorstellung im Rahmen einer 30-minütigen Präsentation per Beamer, wird auch als Handout Interessierten Mitgliedern zur Verfügung gestellt)**

Der Vortrag ist auf der Homepage abrufbar.

## **TOP 7          Diskussion**

Herr Hüsches erklärte seine Bereitschaft, Fragen zum Thema nach der Veranstaltung in Einzelgesprächen zu beantworten.

Dieter Wankum weist auf die Finanzierungsmöglichkeiten eines barrierefreien Umbaus durch die KfW hin und stellt kurz die möglichen Förderungen vor.

Wichtig ist, die Beantragung erfolgt über die Hausbank und muss vor der geplanten Maßnahme erfolgen. Der Höchstbetrag liegt bei 50.000 Euro.

Vorstellung der aktuellen Konditionen mit Stand 01.07.2011.

**TOP 8          Vorstellung der Firma Ramakers durch Herrn Holzapfel  
(Kanaldichtigkeitsprüfung und kurze Erläuterung d. gesetzlichen Bestimmungen)  
(Vorstellung im Rahmen einer 30-minütigen Präsentation per Beamer,  
wird auch als Handout interessierten Mitgliedern zur Verfügung gestellt)**

**TOP 9          Ausstellung und Vorstellung der Firma Spießgriller durch Herrn Michael Launen  
(Vorstellung im Rahmen einer 10-minütigen Präsentation per Beamer,  
Musterexemplare können im Eingangsbereich von interessierten Mitgliedern  
besichtigt werden)**

Ende der Veranstaltung 20:35 Uhr.

### **Anschließend lockerer Ausklang**

Viele Mitglieder nutzten die lockere Atmosphäre um weitere Fragen mit den jeweiligen Fachleuten direkt vor Ort zu besprechen.

Willich, den 06.07.2011

Protokollführer (*Unterschrift*)

Versammlungsleiter (*Unterschrift*)