



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
Januar / Februar 2022

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL

Oberhausen, frühere Industriestraße 96: Von 1929 bis 1933 beherbergte das markante Gebäude ein Warenhaus der Leonhard Tietz AG, Köln. Im Jahr 1933 wurde Leonhard Tietz von den Nationalsozialisten enteignet. Die Leonhard Tietz AG wurde „arisiert“ und trug ab 1933 den Firmennamen Westdeutsche Kaufhof AG.



Text und Fotos: Reinhard Gebauer

Das Gebäude, das heute unter dem Namen Bert-Brecht-Haus bekannt ist, wurde im Jahr 1928 errichtet und gilt als ein wichtiger Repräsentant des Backsteinexpressionismus in Oberhausen. Heute ist es die Hauptstelle der Stadtbibliothek und die Volkshochschule erwarten hier ihre Besucher.

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## WIEDERBESTELLUNG DES VERWALTERS. MÜSSEN DIE ANGEBOTE VORGELEGT WERDEN?



Bei der Wahl eines neuen Verwalters müssen den Eigentümern mindestens drei Vergleichsangebote vor der Beschlussfassung vorgelegt werden. Geht es um die Wiederwahl Ihres Verwalters, benötigen Sie keine Vergleichsangebote. Lie-

gen aber dennoch Angebote anderer Bewerber vor, müssen diese den Eigentümern vorgelegt werden. Anderenfalls ist der Beschluss über die Wiederwahl anfechtbar (LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 25.02.21, Az. 2-13 S 23/20).

## EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG. WIE MUSS ICH KÜNDIGEN?

Eine Eigenbedarfskündigung ließ sich bisher nicht leicht umsetzen, denn die Gerichte stellen an deren Begründung oft so hohe Anforderungen, dass die Kündigung schon aus rein formalen Gründen scheiterte. Dem hat der BGH jetzt ein Ende gesetzt und Ihnen die Begründung

Ihrer Kündigung erleichtert. Für Ihre Eigenbedarfskündigung reicht es nun, wenn Sie die begünstigte Person benennen und deren Interesse an der Erlangung der Wohnung darlegen (Urteil v. 28.04.21, Az. VIII ZR 6/19).



## KLINGT LUSTIG!

Ein Makler stirbt und landet in der Hölle.

„Lieber Gott, wieso bin ich hier?“, fragt der Makler.

Gott erwidert: „An deiner Stelle würde ich mich nicht beschweren. Der Immobilienmarkt auf der Erde ist momentan so verrückt, dagegen ist es hier das reinste Paradies!“.

## HAFTET DER MAKLER?

Gibt es beim Verkauf Ihrer Eigentumswohnung mit der Solvenz des Käufers Probleme, möchten Sie darüber natürlich frühzeitig informiert werden, um vom Vertragsschluss abzusehen und sich einen anderen Käufer suchen zu können. Genau diese Informationspflicht obliegt einem Immobilienmakler. Hat er Zweifel an der Zahlungsfähigkeit eines Kaufinteressenten, muss er Ihnen als Verkäufer vom Verkauf abraten. Kommt ein Kaufvertrag deswegen nicht zustande und entstehen dem potenziellen Käufer finanzielle Schäden, haftet der Makler dafür nicht (LG Frankenthal, Urteil v. 07.05.21, Az. 1 O 40/20).



## KLEINES LEXIKON

**ERTRAGSWERT** | Der Ertragswert errechnet sich aus der Jahresrohmiete einer Immobilie, abzgl. Bewirtschaftungskosten, unter Berücksichtigung eines Vielfältigungsfaktors (dieser Faktor ist u. a. wiederum abhängig von Zustand, Lage und Potenzial einer Immobilie).

## UNGENAU BESCHLUSS- BEZEICHNUNG! IST DER BESCHLUSS ANFECHTBAR?

In der Einladung zu Ihrer Eigentümerversammlung werden die in der Versammlung zu fassenden Beschlüsse als Tagesordnungspunkte angekündigt. Anhand der Einladung sollen Sie sich umfassend auf die anstehenden Beschluss Themen vorbereiten können. Das ist aber nur dann möglich, wenn die später gefassten Beschlüsse tatsächlich mit den angekündigten Beschluss Themen übereinstimmen. Soll laut Tagesordnung darüber beschlossen werden, wer eine Gemeinschaftsfläche mieten kann, und wird stattdessen beschlossen, die Gemeinschaftsfläche gar nicht zu vermieten, ist der Beschluss anfechtbar (AG Ludwigsburg, Urteil v. 21.04.21, Az. 21 C 2168/20).

# KUNTERBUNTES LAND

## EINER DER WICHTIGSTEN FIRMENGRÜNDER DER DEUTSCHEN UNTERNEHMENSGESCHICHTE - DIE HEUTIGE GALERIA KAUFHOF GMBH

*1992 bin ich nach Oberhausen gezogen und habe von einem Bekannten zum ersten Mal den Satz gehört: „Früher haben wir beim Tietz eingekauft“. Diesem Satz habe ich damals keine Aufmerksamkeit geschenkt. Heute weiß ich, dass Leonhard Tietz Warenhaus-Pionier und Revolutionär des Einzelhandels war.*

Geboren wurde Leonhard Tietz am 3. März 1849 in Birnbaum. Seine Familie hatte bereits Erfahrungen im Handelsgeschäft und bestritt damit ihren Lebensunterhalt. Um diese Tradition weiterzuführen, absolvierte Leonhard seine Ausbildung im Bereich der Gemischt- und Textilwarenläden seiner Verwandtschaft. 1879 eröffnete er seinen ersten eigenen Textilladen (Garn-, Knopf- und Wollwaren) in Stralsund und konzentrierte



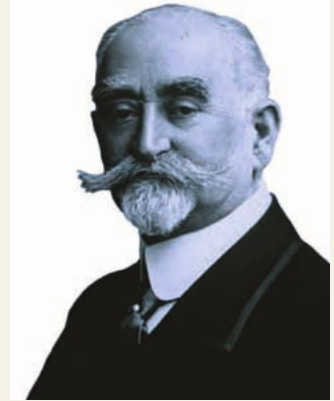
*Das Ehepaar Flora und Leonhard Tietz*

seine Tätigkeiten zunächst auf den deutschen Markt.

Im Jahr 1890 zog er mit seiner Familie nach Elberfeld und verlegte den Sitz des Unternehmens in die Stadt an der Wupper.

Bis zur Jahrhundertwende folgten weitere Tietz-Geschäfte, unter anderem in Köln, Aachen, Mainz, Düren, Düsseldorf und Bonn, ab 1900 dann auch mehrere in Belgien. Eines dieser Geschäfte ist 1927 in Oberhausen, im heutigen Bert-Brecht-Haus, eröffnet worden.

Tietz lockte die Leute mit „billigsten Preisen“, bestand dafür aber auf Barzahlung. Was die Waren kosteten, war auf einmal deutlich ausgezeichnet. Zeitaufwendige Preisverhandlungen wurden überflüssig. Wenn ein Artikel dem Kunden nicht gefiel, konnte er diesen problemlos zurückgeben. Andere Geschäfte betrat man damals hingegen nur mit festen Kaufabsichten. Ab einem Einkaufswert von zehn Mark wurden die Waren im Umkreis von 80 Kilometern kostenlos nach Hause geliefert. Nicht nur Wäsche, Kleider oder Pelze, auch Teppiche, Gläser, Porzellan und sogar vollständig eingerichtete Küchen standen zum Verkauf. Diese Art des Einzelhandels sprach eine breite Zielgruppe an und eröffnete vielen Kunden bisher verwehrt Handlungsmöglichkeiten.



*Leonhard Tietz starb 1914 in Köln, er wurde 65 Jahre alt*

Am 14. November 1914 starb Leonhard Tietz im Alter von 65 Jahren und wurde auf einem jüdischen Friedhof in Bocklemünd beigesetzt. Zu diesem Zeitpunkt waren 5.000 Mitarbeiter bei der Leonhard Tietz AG angestellt, die in 25 Niederlassungen in Europa tätig waren. Nach seinem Tod führte sein Sohn, Alfred Leonhard Tietz, die Kaufhauskette weiter und beschäftigte insgesamt 15.000 Mitarbeiter an 43 verschiedenen Standorten. Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten wurden auch die von Juden geführten Kaufhäuser „arisiert“. Im Juni 1933 wurde aus der Leonard Tietz AG die „Westdeutsche Kaufhof AG“ mit dem Zusatz „vorm. Leonhard Tietz AG“. 1936 entfiel auch dieser. Die Familie musste ihre Anteile unter Wert an Banken abgeben, emigrierte und wurde nach dem Krieg mit fünf Millionen Mark entschädigt.

*Juliana Lang*

# KAPITAL LANDSCHAFT

## LANGFRISTIGE MIETER-BINDUNG DURCH KÜNDIGUNGSVERZICHT.

Für Ihre Wohnung wünschen Sie sich einen ruhigen Mieter, der seine Miete stets vollständig und pünktlich zahlt, lange Jahre in der Wohnung bleibt und am Ende ohne Probleme auszieht. Das ist durch die Vereinbarung eines Kündigungsverzichts im Mietvertrag möglich. Eine solche Klausel erlaubt es Ihnen, die ordentliche Kündigung für eine gewisse Zeit auszuschließen. Das Recht, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen, können Sie Ihrem Mieter allerdings nicht nehmen. Ein so absolut formulierter mietvertraglicher Kündigungsausschluss wäre unwirksam.

Wenn Sie einen Kündigungsausschluss in Ihren Mietvertrag aufnehmen, achten Sie bei der Formulierung unbedingt auf die folgenden beiden Fehlerquellen:

➔ Kündigungsverzicht für beide Parteien vereinbaren. Zunächst einmal ist es wichtig, dass Sie den Kündigungsausschluss für beide Parteien gleichermaßen vereinbaren. Ein einseitiger, nur für den Mieter geltender Kündigungsausschluss ist zumindest in einem üblicherweise verwendeten Formularvertrag unwirksam (BGH, Urteil v. 05.01.09, Az. VIII ZR 30/08). Lediglich wenn Sie eine Staffelmiete (§ 556a BGB) vereinbart haben, gilt hier eine Ausnahme. In einem Formular-Staffelmietvertrag kann ein Mieter nämlich auch einseitig auf sein ordentliches Kündi-

gungsrecht verzichten. Daher ist die Klausel „Der Mieter verzichtet unwiderruflich auf sein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht für die ersten z. B. 24 Monate der Mietzeit“ in einem Staffelmietvertrag nicht zu beanstanden, in jedem anderen Mietvertrag dagegen unwirksam.

➔ Kündigungsverzicht nur bis zu vier Jahren. Außerdem dürfen Sie nach dem BGH die Kündigung nur für maximal vier Jahre ausschließen (Urteil v. 06.04.05, Az. VIII ZR 81/04). Ein längerer Kündigungsverzicht stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und führt daher zur Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung. Dann kann Ihr Mieter jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

## KAUF LAUNE

**Wir haben verkauft:** 90 m<sup>2</sup> ETW in Sterkrade. **Anfragen:** 67. **Übergebliebene Kunden:** 66 Kunden, die weiterhin eine ETW suchen. Sie haben: Eine ETW zw. 80-110 m<sup>2</sup> im Norden von Oberhausen? **Richtige Lösung:** 0208/290120 - **Rufen Sie uns an!**

Sie haben ein **MFH**, das Sie **diskret** verkaufen möchten? Wir haben über 400 Kunden in unserer Datenbank, die auf Ihre Immobilien im Großraum Ruhrgebiet warten. 0208/290120 - **Rufen Sie uns an!**

### Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen – mit Bestpreis
- ✓ vermieten – mit Garantie
- ✓ verwalten – mit Verstand
- ✓ verbessern – mit Hausmeistern

**KONTAKT  
LOHNT SICH!**

0208 - 290 120 | 0208 - 20 58 619

info@kl-immo-web.de | info@davidsohn-hausverwaltung.de

**KL IMMOBILIEN GmbH | Davidsohn Hausverwaltung**

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

KL Immobilien GmbH

**Redaktion:** Juliana Lang

**Korrektur:** Luisa Khaet

**Fotos:** Reinhard Gebaur

**Konzept und Gestaltung:**

Jennifer Lennermann

**Auflage:** 38.200 Exemplare

**KRITIK UND LOB:**

newsletter@kl-immo-web.de

