



KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige
Juli / August 2022



KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka

Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 11.11.1906 zeigt die obere Marktstraße in Oberhausen. Die Straßenbahn fuhr seit dem 29.06.1901 durch die damals noch enge Straße.



Der gleiche Ort in einer Aufnahme vom 08.06.2022. Die Baulücke und zwei Häuser, links im Bild, sind bis heute geblieben. Die Straßenbahn fährt nicht mehr durch die Geschäftsstraße.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

KOMPETENTE LÖSUNGEN

MIETRECHT | IST DIE MIETE FÜR RAUCHMELDER UMLAGEFÄHIG?



Vermieter sind seit einigen Jahren dazu verpflichtet, Rauchmelder in ihren Mietsachen zu installieren. Für die Anschaffung der Geräte gibt es neben dem Kauf auch die Möglichkeit, diese von einem Anbieter zu mieten und regelmäßig warten zu lassen.

Im vorliegenden Fall bekam eine Mieterin aus Nordrhein-Westfalen eine Nebenkostenabrechnung mit dem Posten „Miete + Wartung Rauchmelder“. Die Frage, ob sie die Mietkosten für die Geräte überhaupt zahlen muss, wurde zunächst am Landgericht Köln verhandelt und dann an den BGH weitergereicht.

Dass die Kosten für einen Kauf nicht als Betriebs- oder Neben-

kosten geltend gemacht werden können, war bereits seit Längerem klar. Was allerdings bei einer Anmietung der Rauchmelder gilt, war bisher nicht eindeutig definiert. Dies ändert sich nun mit dem Urteil des BGH.

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

Urteil v. 25.05.2021, Az. 2-13 S 149/19

MIETRECHT | MANGEL: DARF DER MIETER IMMER DIE MIETE MINDERN?

Besteht in einer vermieteten Wohnung ein Mangel, darf der Mieter den Mietzins mindern. Das gilt ab dem Zeitpunkt, zu dem er dem Vermieter den Mangel angezeigt hat. Es gibt aber Fälle, in denen eine Minderung ausgeschlossen ist.

Der Fall: Ein Mieter hatte seinen Vermieter über das Schimmelproblem in seiner Wohnung informiert. Ab diesem Zeitpunkt minderte er die Miete. Der Vermieter schlug mehrere Termine für die Mängelbeseitigung vor. Aber diese passten dem Mieter allesamt nicht. Der Vermieter verlangte daraufhin von ihm eine vollständige Nachzahlung des Mietminderungsbetrages und bekam Recht: Der Mieter hat durch sein Verhalten, die Beseitigung mutwillig knapp ein Jahr lang verhindert. Der Mieter musste dem Vermieter den einbehaltenen Mietzins, zzgl. Verzugszinsen in Höhe von 5 % nachzahlen.

(LG Freiburg, Urteil v. 23.02.2022, Az. 9 S 15721)

WEG-RECHT | DAS PROTOKOLL IST NICHT DA. ANFECHTUNGSFRIST LÄUFT AB. TROTZDEM ANFECHTEN?

Fehlerhafte Beschlüsse können Sie auf dem Klageweg anfechten. Die Frist dafür ist aber mit einem Monat recht knapp bemessen. Ausnahmsweise lässt sie sich aufheben, aber dafür braucht es gute Gründe. Ist ein zu spät zugestelltes Protokoll ein Grund dafür?

Fall: In einer WEG sollte ein neuer Verwalter gewählt werden. Das WEG-Mitglied, das zu dieser Versammlung einlud, war dazu allerdings nicht befugt. In der Versammlung wurde ein neuer Verwalter bestellt. Damit waren einige WEG-Mitglieder nicht einverstanden. Sie erhoben Klage - allerdings erst nach Ablauf der einmonatigen Frist, weil ihnen das Protokoll der Versammlung erst nach Fristablauf zugestellt wurde.

Die Klage blieb erfolglos. Nur weil eine nicht dazu befugte Person zur Versammlung eingeladen hat, seien die dort gefassten Beschlüsse nicht automatisch ungültig. Die Anfechtungsklage sei wegen Fristablaufs unzulässig. Denn es bestehe kein Anspruch, das Protokoll, bzw. die Beschlussammlung zu erhalten. Die WEG-Mitglieder konnten auch Einsicht in die Dokumente verlangen - doch das hatten Sie gar nicht versucht.

Fazit: Auch wenn bei der Einladung formale Fehler vorliegen, sind die Beschlüsse einer WEG-Versammlung bindend. Wer die nicht akzeptieren will, muss klagen - aber rechtzeitig.
(LG Frankfurt/M, Urteil v. 15.04.2021, Az. 2-13 S 87/20)



KLINGT LUSTIG!

Abnahme eines neu errichteten Mehrfamilienhauses.

Bauherr: „Was sind das für braune Kreise an der Fassade?“

Bauleiter: „Wir haben es genauso, wie es auf dem Plan aussah, umgesetzt.“

Bauherr: „Idiot! Das sind Kaffeeflecken von den Kaffeetassen!“

KUNTERBUNTES LAND

ELSA BRÄNDSTRÖM - ENGEL VON SIBIRIEN

Elsa Brändström ist die in St. Petersburg geborene und in Schweden aufgewachsene Tochter eines Militärattachés. Als junges Mädchen erlebte sie glanzvolle Bälle und Opernabende, Schlittenpartien und Bridge-Turniere und Bridge-Turniere. Man erzog sie so frei wie ihre Brüder. Sie durfte rodeln, klettern - und sogar ihre Meinung beim Essen sagen. Doch die Tanzabende wurden ihr bald zu langweilig.

Draußen tobte der Erste Weltkrieg. Die Diplomaten Tochter ließ sich zur Schwesternhelferin ausbilden und reiste gegen den Widerstand ihrer Verwandten und Freunde für das Schwedische Rote Kreuz 1915 nach Sibirien, um dort für die deutschen Kriegsgefangenen in russischem Gewahrsam eine medizinische Grundversorgung einzurichten. Sie verschaffte sich Zugang zu den Erdbaracken, verhandelte mit Lagerkommandanten, machte den Behörden durchdachte Vorschläge. Es bleibt bis heute ein Rätsel, wie die Einzelkämpferin aus Schweden allein durch ihr couragiertes Auftreten



*Geboren am 26.03.1888 in St. Petersburg,
gestorben am 04.04.1948 in Cambridge*



eine Veränderung der Zustände erreichen konnte. Unter Anderem brachte sie das Rote Kreuz dazu, in Deutschland, Österreich und Schweden warme Wäsche, Decken und Geld für die Gefangenen zu sammeln. Bald wurde sie „Engel von Sibirien“ genannt.

Die Umstände in dem Gefangenenlager trotz Kriegsendes belasteten Brändström sehr. Zeitweilig litt sie unter Depressionen, arbeitete aber weiter. Sie kümmerte sich um deutsche Kriegsheimkehrer und richtete ein Waisenheim für Kinder verstorbener Gefangener ein.

1929 heiratete sie den Professor Robert Ulich. 1932 bekam das Paar eine Tochter - Britta. Brändström gründete die Elsa-Brändström-Werbegemeinschaft der Frauen (Fonds für Studiengelder ehemaliger Kinder aus Neusorge).

Hitler und Goebbels wollten sie für die Nationalsozialisten gewinnen, sie lehnte aber eine Kooperation ka-

tegorisch ab und ging 1933 mit ihrer Familie in die USA, wo sie sich nach Ausbruch des Zweiten Weltkriegs um Flüchtlinge aus Deutschland und Österreicher kümmerte. 1939 eröffnete sie den „Window-Shop“, ein Restaurant als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für Flüchtlinge. Gegen Kriegsende begann sie mit einer Hilfsaktion für notleidende Kinder in Deutschland. 1945 unternahm sie eine letzte Vortragsreise durch Europa für den „Save the Children Fund“

Ihre letzte geplante Reise nach Deutschland konnte sie aufgrund ihrer Krankheit nicht mehr antreten. Elsa Brändström starb 1948 in Cambridge an Knochenkrebs im Alter von 59 Jahren. Ihre letzte Ruhe fand sie auf dem Nordfriedhof von Solna, außerhalb von Stockholm.

In 98 deutschen Städten trägt eine Straße den Namen von Elsa Brändström

Elsa-Brändström-Straße

*Durchschnittliche Preise
(Quelle Immobilienscout)*

2.800,00 Preis / qm - Häuser

2.153,00 Preis / qm - Eigentumswohnungen

6,70 qm Preis Mietwohnungen



KLEINES LEXIKON

GRUNDSCHULD | Die Grundschuld ist die wichtigste Form der Absicherung einer Finanzierung. Durch die Bestellung einer Grundschuld wird erreicht, dass das belastete bebaute oder unbebaute Grundstück dem aus der Grundschuld Berechtigten, für eine bestimmte Geldsumme haftet. Grundschulden können auch an Eigentumswohnungen oder Erbbaurechten bestellt werden. Eine Grundschuld besteht unabhängig von dem konkreten Finanzierungsvorgang. Deshalb kann sie auch zu einem späteren Zeitpunkt für Nachbeleihungen genutzt werden.

KAPITAL LANDSCHAFT

WANN IHR VERWALTER OHNE BESCHLUSS FÜR SIE TÄTIG WERDEN KANN.

Der eigenverantwortliche Handlungsbereich Ihres Verwalters war in dem bis zum 30.11.2020 geltenden WEG-Gesetz sehr eingeschränkt. Daher war es für Verwalter oft schwierig, das Gemeinschaftseigentum flexibel und effektiv zu verwalten. Das hat sich mit dem aktuellen WEG-Gesetz geändert - ohne einen gemeinschaftlichen Beschluss kann Ihr Verwalter Maßnahmen treffen, welche

→ eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen:

Ob eine Maßnahme zu erheblichen Verpflichtungen für Ihre Eigentümergemeinschaft führt,

hängt von dem finanziellen Budget Ihrer Gemeinschaft ab. Eine Maßnahme führt nämlich dann nicht zu erheblichen Verpflichtungen Ihrer Gemeinschaft, wenn deren finanzieller Umfang weniger als 2% Ihrer durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme beträgt. Hierbei ist der Durchschnitt der letzten 3 Jahre zu berücksichtigen.

→ zur Wahrung einer Frist bzw. Abwendung eines Nachteils erforderlich sind:

Beispiel: Durch einen starken Sturm wurde das Hausdach beschädigt. Durch das Loch kann Feuchtigkeit eindringen. Hier hat Ihr Verwalter keine Möglichkeit, kurzfristig eine Eigentümerver-

sammlung einzuberufen. Er kann das provisorische Schließen des Lochs im Dach eigenständig beauftragen, um Nachteile für das Gemeinschaftseigentum abzuwenden. Die Reparatur des Dachs darf er aber nur ohne Beschlussfassung beauftragen, wenn es sich um eine Maßnahme untergeordneter Bedeutung handelt, die eine Gemeinschaft nicht erheblich verpflichtet.

Ebenso darf der Verwalter eigenmächtig tätig werden, wenn es um die Wahrung von Fristen geht. Wird Ihre Eigentümergemeinschaft also verklagt, darf er einen Rechtsanwalt beauftragen, um die zweiwöchige Frist zur Klageerwiderung einzuhalten.

Diese gesetzlich festgelegten Kompetenzen Ihres Verwalters kann Ihre Eigentümergemeinschaft durch einen gemeinschaftlichen Beschluss einschränken oder erweitern (§ 27 Abs. 2 WEG).

KAUF LAUNE



Kein Profi muss man sein,
um das Geschehen zu begreifen.
Die beste Lösung: Ruf „KL“,
bevor die Zinsen weiter steigen!

Quelle Immobilienmagazin
„GeVestor“

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

