



# KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige  
Mai/Juni 2022



## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka

Eine alte Ansichtskarte zeigt die im Jahr 1838 von Heinrich Brahm in Betrieb genommene Turmwindmühle in Holten. 1915 werden die Flügel entfernt und die Mühle auf Dampfkraft, später Elektrizität umgestellt. 1959 wird die stillgelegte Mühle zur Tankstelle umgebaut.



Eine Aufnahme vom 15.03.2022 zeigt den Wechsel der Tankstelle auf die andere Straßenseite. Am 01.09.1973 erhielt die ehemalige Windmühle zwecks Dekoration neue Flügel. Ein altes Wohnhaus hat die Zeit ebenfalls überdauert. Die ländliche Idylle ist verschwunden.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

## LEITUNGSWASSERSCHADEN: WER IN DER WEG DIE SELBSTBETEILIGUNG ZAHLT.



**Ein Leck in einer Wasserleitung führt zu Schäden sowohl im Gemeinschafts-, als auch im Sondereigentum, also einer der Wohneinheiten. Die Versicherung reguliert den Schaden bis auf den vereinbarten Selbstbehalt von 1.000,00 €. Wer kommt dann für diesen Selbstbehalt auf?**

Das Amtsgericht Wiesbaden hatte den Selbstbehalt noch zwischen den Betroffenen aufgesplittet. Diese Ansicht teilte das Landgericht Frankfurt am Main im Berufungsverfahren aber nicht. Der Selbstbehalt sei allein Sache der gesamten WEG.

Begründung: Dass überhaupt ein Selbstbehalt in der Gebäudeversicherung vereinbart worden war, sei Sache der WEG. Alle Mitglieder profitieren davon in Form von vergünstigten Versicherungsprämien. Wenn nun ein Schaden auf trete, müsse die WEG eben auch für den gesamten Selbstbehalt eintreten. Etwas anderes könne höchstens dann gelten, wenn ein Wohnungseigentümer die Schädigung allein an seinem Sondereigentum durch eine Pflichtverletzung zu verantworten habe.

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

## MIETE NACHGEZAHLT! DARF DER MIETER WOHNEN BLEIBEN?

**Ist ein Mieter mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand, dürfen Sie ihm fristlos kündigen. Aber was, wenn er die geschuldete Miete nach Erhalt der Kündigung nachzahlt? Ist diese dann unwirksam?**

Erst erfolgte die Kündigung und dann die Räumungsklage der Vermieterin. Schnell zahlte der Mieter daraufhin die ausstehende Miete nach. Damit meinte er, sei die Kündigung unwirksam. Denn im Mietrecht gibt es eine entsprechende Schonfrist. Bei Nachzahlung binnen zwei Monaten wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam (§569, Abs. 3, Nr. 2 BGB). Der Mieter war der Auffassung: Die Kündigung war damit vom Tisch. Aber das stimmt nicht.

**BGH: Ordentliche Kündigung ersetzt fristlose.**

Die Vermieterin hatte das Mietverhältnis nicht nur fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, sondern hilfsweise auch ordentlich. Das Mietverhältnis endet dann nach Ablauf der vereinbarten Kündigungsfrist. Die ordentliche Kündigung habe im Gegensatz zur fristlosen Kündigung Bestand. Wichtig: Vergessen Sie nicht den Zahlungsverzug als Grund im Kündigungsschreiben zu erwähnen.

*Urteil v. 13. 10.2021, Az. VIII ZR 91/20*

## GILT DAS SONDERKÜNDIGUNGSRECHT BEI EINER VERSTEIGERUNG?

**Die vermietete Wohnung wird zwangsversteigert. Die neuen Eigentümer:innen melden Eigenbedarf an, obwohl das laut Mietvertrag ausgeschlossen ist. Darf den Mieter:innen gekündigt werden, was sagt der BGH?**

In München wird eine vermietete Wohnung zwangsversteigert. Die Mieter fühlen sich sicher, steht doch in ihrem Mietvertrag die Klausel: „Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen“. Doch es kommt anders.

Die neuen Eigentümer wollen die Wohnung für ihren volljährigen Sohn nutzen und melden Eigenbedarf an. Das wollen die bisherigen Mieter nicht akzeptieren, schließlich haben sie eine Vereinbarung in ihrem Mietvertrag, die eine solche Kündigung ausschließen soll.

Der Rechtsstreit den Bundesgerichtshof. Die Karlsruher Richter stellen sich auf die Seite der neuen Eigentümer. Denn § 57a ZVG gewährt demjenigen ein Sonderkündigungsrecht, der eine vermietete Immobilie durch Zwangsversteigerung erwirbt. Der Erwerbende ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist allerdings nur für den erstmöglichen Termin zulässig.

Das Sonderkündigungsrecht gehört zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen und wird durch im Mietvertrag vereinbarte Klauseln – wie im konkreten Fall den Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung – nicht ausgeschlossen.

*BGH, Urteil v. 15.9.2021, VIII ZR 76/20*

# KUNTERBUNTES LAND

## AUGUST ZILIAN



1895-1944

Die Straße „Zilianplatz“ wurde nach dem 2. Weltkrieg nach August Zilian benannt, welcher 1895 in Oberhausen geboren wurde und dort aufwuchs. Zilian war Schlosser und aus der gewerkschaftlichen und sozialistischen Arbeitsbewegung hervorgegangen. 1919 heiratete er Maria Grabowski, die seine Ansichten teilte. Mit Gleichgesinnten versuchte Zilian in Oberhausen und über die

Grenzen hinaus, eine Opposition gegen Hitler aufzubauen. Von März bis Mai 1933 war August Zilian in Schutzhaft, wurde bis 1937 von der Arbeitsvermittlung ausgeschlossen und nach 1937 verschiedentlich zu Notstandsarbeiten herangezogen. Am 2. Februar 1943, wegen Aufnahme und Unterbringung von gesuchten Gegnern des NS-Regimes und Verbreitung illegaler Flugblätter, wurden sowohl August, als auch Maria Zilian verhaftet. Maria wurde daraufhin zu zwei Jahren Gefängnis verurteilt. Sie wurde am 1.3.1945 aus dem Gefängnis Anrath entlassen. August wurde am 6.7.1944 wegen „Vorbereitung zum Hoch-

verrat“ zum Tode verurteilt und am 25.8.1944 in Dortmund hingerichtet. Maria Zilian litt ihr Leben lang unter den Folgen der Haft und der Ermordung ihres Ehemannes.

Familie Zilian hatte ihr Zuhause an der Leuthenstraße 77. Hier wurden im Jahre 2017 die Stolpersteine\* zu Ehren und zum Andenken an das Ehepaar Zilian verlegt.

### Zilianplatz

Durchschnittliche Preise:

Mietwohnungen: 6,82 €/m<sup>2</sup>

Eigentumswohnungen:

2.143 €/m<sup>2</sup>

Häuser: 2.970 €/m<sup>2</sup>



\* Die Stolpersteine sind ein Projekt des Künstlers Gunter Demnig, das im Jahr 1992 begann. Mit im Boden verlegten, kleinen Gedenktafeln, sogenannten Stolpersteinen, soll an das Schicksal der Menschen erinnert werden, die in der Zeit des Nationalsozialismus (NS-Zeit) verfolgt, ermordet, deportiert, vertrieben oder in den Suizid getrieben wurden.



## KLEINES LEXIKON

### DULDUNGSPFLICHT, ÜBERBAU, § 912 BGB

Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

## KLINGT LUSTIG!



Ein Mann kommt zu einem Immobilienmakler: „Ich heirate demnächst und möchte ein Einfamilienhaus kaufen. Geld spielt keine Rolle, ich habe aber eine Bedingung!“

„Welche denn?“, fragt Makler.

„Das Haus muss rund sein!“

„Es wird aber sehr schwer werden, so ein Haus zu finden. Warum eigentlich rund?“

„Meine zukünftige Schwiegermutter meinte, wenn wir verheiratet sind, dann haben wir für sie eventuell eine Ecke in unserem Haus!“

# KAPITAL LANDSCHAFT

## BGH: KAUTION IST TABU ZUM AUSGLEICH VON MIETMINDERUNGEN

Als eine Mieterin ihre Mietzahlungen wegen eines angeblichen Wohnungsmangels minderte, ließ sich der Vermieter kurzerhand ihre Kaution auszahlen. Das geht nicht, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil v. 07.05.14, VIII ZR 234/13).

Im Mietvertrag stand folgende Klausel: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.“ Doch gelte diese bei

strittigen Forderungen nicht, stellten die Richter klar.

### Minderung muss Druckmittel bleiben

Ein Vermieter, der den Minderungsbetrag einfach aus der Kaution begleihe, nehme dem Mieter das notwendige Druckmittel, eventuelle Wohnungsmängel zu beseitigen. Die Klausel sei daher als Zusatzvereinbarung zum geltenden Recht unwirksam. Das ergebe sich aus § 551 Abs. 4 BGB.

Die Mietkaution ist in § 551 BGB geregelt:

- Die Kaution darf nicht mehr als das Dreifache der Monatsmiete ohne Betriebskosten betragen (§ 551 Abs. 1 BGB).
- Der Mieter muss die Kaution

als Geldsumme bereitstellen und darf sie dabei ab Mietbeginn in 3 Teilzahlungen zusammen mit der Miete leisten (§ 551 Abs. 2 BGB).

- Der Vermieter muss die Kaution für den Mieter bei einer Bank getrennt von seinem eigenen Vermögen anlegen zum Zinssatz, der für 3-monatige Spareinlagen üblich ist.
- Abweichungen von diesen Regeln zum Nachteil des Mieters sind nicht erlaubt (§ 551 Abs. 4 BGB).
- Bei säumiger Mietkaution kann dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden (§ 569 Abs. 2a BGB).

Quelle: Immobilien-Berater, GeVestor

## KAUF LAUNE

**Familie** mit drei Kindern und einem Au-pair-Mädchen sucht ein **EFH in einer kinderfreundlichen Umgebung** in Oberhausen + ca. 25 km Umgebung. KP bis 500.000 €. Bezugsfertig bis spätestens 12/2022. **Rufen Sie uns an: 0208/290120.**

**Arzt** aus Düsseldorf möchte seinen Bestand im Ruhrgebiet erweitern: Gesucht wird ein **MFH in einer guten Lage** mit einer guten Mieterstruktur. Allgemeine Finanzierungszusage liegt uns vor. Diskrete und schnelle Abwicklung. **Rufen Sie uns an: 0208/20120.**

## Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen – mit Bestpreis
- ✓ vermieten – mit Garantie
- ✓ erwalten – 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

