



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
September / Oktober 2022

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine alte Ansichtskarte der Gastwirtschaft „Zum Deutschen Eck“ in Biefang, Königstraße, Ecke Weidenstraße. Das Haus bot einen Turnsaal und war Treffpunkt der Biefanger Vereine. Auch die alljährlich ausgerichtete Biefanger Kirmes fand früher hier einen Platz.



Eine Aufnahme vom 01.03.2020 zeigt denselben Ort. Die bekannte Gaststätte wurde bereits im Jahr 1987 geschlossen. Die Vereine der Sänger, Taubenzüchter und Bürgerschützen in Biefang verloren ihr Lokal. Das Sterben der Eckkneipen und der Vereinging weiter.

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## DARF EIN EX-VERWALTER DIE ZUSTIMMUNG ZUR BANKÜBERWEISUNG VERWEIGERN?



Es kann vorkommen, dass die Bank zur Ausführung von Überweisungen vom WEG-Konto die Unterschrift des Ex-Verwalters verlangt: Die kontoführende Bank einer WEG weigerte sich, eine Überweisung zu tätigen. Der Grund: In ihren internen Unterlagen war der frühere Verwalter als Verfügungsberechtigter eingetragen. Als die WEG den Ex-Verwalter um seine Unterschrift bat, weigerte er sich. Die WEG beauftragte einen Anwalt, seine Zu-

stimmungserklärung einzuholen. Dann verklagte sie den Verwalter auf Erstattung der Anwaltskosten. Ohne Erfolg!

Im vorliegenden Fall war die Sache einfach: Kontoinhaber war die WEG. Folglich durfte die Bank nicht auf Zustimmung des Ex-Verwalters pochen. Er verlor seine Verfügungsberechtigung automatisch mit Ende seiner Verwaltungstätigkeit

*(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 24.06.2021, Az. 2-13 S 35/20)*

## KANN EIN RICHTER EINEN VERWALTER MIT EINSTWEILIGER VERFÜGUNG BESTELLEN?

Was passiert, wenn eine WEG sich nicht auf einen Verwalter einigen kann? Mit dieser Frage beschäftigte sich das Landesgericht Frankfurt/Main: Eine WEG bestand aus lediglich zwei Personen. Diese waren aber zerstritten und konnten sich in der Frage Verwaltung nicht einigen. Das eine WEG-Mitglied schlug vor, einen neutralen Verwalter zu bestellen. Das andere verweigerte jedoch seine Zustimmung. Daraufhin versuchte dasjenige WEG-Mitglied, von dem der Vorschlag stammte, mit einem einstweiligen Beschluss eine Bestellung zu erwirken. Das Landesgericht entschied: Hier sei wohl Eilbedürftigkeit gegeben. Auch in einer 2-Personen-WEG bestehe ein Anspruch auf Bestellung eines Verwalters. Das Gericht musste diesen Anspruch erfüllen. Möglich sei dies allerdings nur, wenn eine Person vorgeschlagen wurde, die bereit dazu sei, die Verwaltungstätigkeit auszuüben.

*(LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 10.05.2022, Az. 2-13 T 26/22)*

## HAT EIN MIETER ANSPRUCH AUF DIE RÜCKZAHLUNG DER NEBENKOSTEN?

Ein Vermieter muss seinem Mieter auf Wunsch die Belege der Nebenkosten zeigen, die er auf ihn umlegt. Welche Rechte hat der Mieter, wenn der Eigentümer die Einsicht verweigert?

Der Fall: Ein Mieter wollte die Nebenkostenbelege sehen, auf deren Grundlage er laufend seine monatlichen Abschläge gezahlt hatte. Der Vermieter jedoch verweigerte ihm rechtswidrig diesen Einblick. Daraufhin verklagte der Mieter ihn und verlangte die bereits geleisteten NK-Vorauszahlungen zurück.

BGH: Einen Rückzahlungsanspruch auf bereits geleistete Abschlagzahlungen hat der Mieter nicht, entschied das oberste deutsche Zivilgericht. Es stehe ihm aber sehr wohl offen, die vereinbarten laufenden Abschlagzahlungen zurückzubehalten, bis er die betreffenden Belege gesehen habe, so der Richter. Auch eine Klage auf Vorlage der Belege sei möglich, um entsprechenden Druck auszuüben.

*(BGB v. 26.10.2021, Az. VIII ZR 150/20)*

## KLEINES LEXIKON



**EINSICHTSRECHT (WEG)** | Der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung ist verpflichtet, über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen und die sogenannte Beschlusssammlung zu führen. Die Beschlusssammlung dient der Information und der besseren Übersicht über alle in der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse. Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber dem Verwalter das Recht, die Niederschrift und die Beschlusssammlung einzusehen (§ 24 Abs. VI, VII WEG).

## KLINGT LUSTIG!



Vermieterin: „Herr Müller, die anderen Mieter im Haus beschweren sich, dass aus Ihrer Wohnung ein Katzengestank kommt. Vielleicht müssen Sie häufiger lüften.“

Mieter: „Nein! Nein! Das geht nicht. Wenn ich das Fenster öffne, fliegen meine Tauben weg!“

# KUNTERBUNTES LAND

## ER GALT ALS EINER DER WENIGEN ZUR TAT ENTSCHLOSSENEN OPPONENTEN DER NAZIS.

Der am 31. Juli 1884 im westpreussischen Schneidemühl geborene Sohn eines Richters studierte Jura in Tübingen und Königsberg. Den angehenden Juristen Goerdeler hatte seine Kindheit in einer gutbürgerlichen und konservativen Familie geprägt.

Dennoch entschied sich Goerdeler für den Staatsdienst. Seit 1911 war er Kommunalpolitiker und von 1930 bis 1937 Oberbürgermeister von Leipzig. Goerdeler galt als der am weitesten rechtsgerichtete Oberbürgermeister seit Errichtung der Republik. Durch eine rigide Sparpolitik gelang es ihm bis 1933 den Finanzhaushalt Leipzigs weitgehend zu sanieren und eine Reihe von Verbesserungen in der Stadtverwaltung durchzusetzen, so etwa bei der Müllabfuhr und im öffentlichen Verkehrswesen.

Schwer lässt sich Goerdelers Verhalten zu den nationalsozialistischen Unterdrückungsmaßnahmen gegenüber jüdischen Mitbürgern einordnen. Einerseits wurde im März und April 1933 Juden das Studium und die Lehrtätigkeit an der Leipziger Universität untersagt, ohne dass Goerdeler ein offizielles Wort des Protestes

sprach. Auch trugen die meisten Verordnungen, die Juden vom gesellschaftlichen Leben ausschlossen, Goerdelers Unterschrift. Andererseits besuchte er einen Tag nach dem von den Nationalsozialisten inszenierten Boykott am 1. April 1933 demonstrativ jüdische Geschäfte - „im schwarzen Anzug [...] mit Zylinder auf dem Leipziger Brühl [...], um damit seine Abscheu auszudrücken“, wie sich ein ehemaliger Leipziger Jude erinnert.

Und schließlich war der Denkmalsturz des „Vollblutjuden Mendelssohn-Bartholdy“ der Tropfen, der für Goerdeler das Fass zum Überlaufen brachte. Er erklärte im April 1937 seinen Rücktritt und beendete damit seine bisher bestens verlaufene Karriere als einer der bedeutendsten Kommunalpolitiker seiner Zeit.

Ein wichtiger Bezugspunkt der zunehmenden Gegnerschaft Goerdelers zum Nationalsozialismus war die Verfolgung von politischen Gegnern und der jüdischen Minderheit. Goerdeler trat in offene Opposition gegen den Nationalsozialismus. Er unternahm Auslandsreisen, um dort Kontakte zu knüpfen und vor der nationalsozialistischen Politik zu warnen. Diese Kontakte blieben jedoch ergebnislos - vor allem aufgrund Goerdelers eigener Vorstellungen von einer alternativen deutschen Politik.

Um ihn begann sich ein oppositioneller Personenkreis zu bilden, der heute unter dem Begriff der Goerdeler-Gruppe bekannt ist. Die Gruppe strebte den Sturz Hitlers an und entwarf Neuordnungsplä-



*Carl Friedrich Goerdeler  
31.07.1884 – 02.02.1945*

ne für die Zeit nach einem Staatsstreich. Goerdelers Vorstellungen für ein Deutschland nach Hitler spiegeln sich in zahlreichen programmatischen Denkschriften wider. Das Bismarcksche Reich besaß für ihn Modellcharakter. Entsprechend seiner konservativen Haltung befürwortete er die Wiedereinführung der Monarchie. Parteien stand er ausgesprochen misstrauisch gegenüber.

Am 17. Juli 1944 – vier Tage vor Stauffenbergs Attentat auf Hitler – erließ die Gestapo Haftbefehl gegen Goerdeler und seit dem 1. August wurde er steckbrieflich unter Aussetzung einer Prämie von einer Million Reichsmark gesucht. Am 12. August wurde er verhaftet. Einen Monat später verurteilte der Volksgerichtshof ihn wegen Landes- und Hochverrats, sowie als Kriegsspion für den Feind zum Tode. In Berlin-Plötzensee richteten die Nationalsozialisten Goerdeler nach mehrmonatigem Verhör am 2. Februar 1945 hin.

*Durchschnittliche Preise in 46047  
Oberhausen-Holtten, Goerdelerstr.  
Häuser 3.142,00 €/m<sup>2</sup>  
Wohnungen 2.147,00 €/m<sup>2</sup>  
Mietwohnungen 6,79 €/m<sup>2</sup>  
Quelle: Immobilienscout*



*Birkenstr. 5, Solingen*

# KAPITAL LANDSCHAFT

## JETZT VERKAUFEN ODER ABWARTEN? VERLUSTE VON 15 PROZENT?

**Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins so stark erhöht wie seit ihrem Bestehen noch nicht. Führende Fonds- und Maklerfirmen erwarten, dass die Werte von Wohnimmobilien durch steigende Finanzierungskosten massiv unter Druck geraten – von Abschlägen um die 15 Prozent ist die Rede.**

Der ZIA-Experte verwies auf führende Fonds- und Maklerfirmen, die erwarten, dass durch die gestiegenen Finanzierungskosten vor allem Werte älterer und weniger nachhaltiger Gebäude unter Druck geraten. Den Prognosen zufolge wären Wertverluste von zehn bis fünfzehn Prozent oder sogar mehr zu erwarten. „Damit könnten die Zeiten großer Trans-

aktionsvolumina zu Ende gehen“, sagte Wittke, Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA).

**Kreditvergabe: Schärfere Regeln für Immobilien als Kapitalanlage**

Die Commerzbank bewilligt laut dpa-Umfrage nicht mehr jede Kreditanfrage. Man achte jedoch darauf, dass Kunden sich die Finanzierungen langfristig leisten könnten. „Über höhere Haushalts-pauschalen“ werden auch hier die gestiegenen Lebenshaltungskosten und die wachsenden Energiekosten berücksichtigt.

Die Direktbank ING teilt mit, seit diesem Jahr auch die Kriterien für die Kreditwürdigkeit von Kunden strenger auszulegen, die eine Immobilie als Kapitalanlage kaufen wollen. Die Ablehnungsquote habe sich „nicht merklich“ verändert, doch die Lebenshaltungskos-

ten würden bei Anträgen aktuell besonders geprüft.

**Strengere Auflagen auch bei der Immobilienbewertung**

Dass Banken bei Immobilienfinanzierungen genauer hinschauen, stellte auch Thomas Peeters, Vorstandschef der Bilthouse Gruppe, fest – unter deren Dach unter anderem der Kreditvermittler BauFi24 firmiert. „Wir spüren sowohl bei der Beurteilung der persönlichen Situation als auch der Immobilienbewertung strengere Auflagen“, sagte Peeters der dpa. „Sonderkonstellationen wie Probeverträge, befristete Arbeitsverträge oder Elternzeit werden kritischer beäugt.“

Auch der Verkehrswert von Immobilien wird laut Peeters derzeit strenger betrachtet: Wo zuvor bis zu 130 Prozent des Wertes finanziert wurden – etwa für Sanierungszwecke – würden heute eher 100 Prozent bewilligt. Wer mehr finanzieren wolle, müsse mit einer stark steigenden Tilgungshöhe rechnen. Auch die schlechteren Preisaussichten für Wohnimmobilien beeinflussten die Bewertung.

*Quelle: Haufe.de*

## KAUF LAUNE

Ärzttepaar aus Kiew mit einer Katze möchte eine 3,5- bis 4,5-Raum-Wohnung mit Balkon oder Terrasse anmieten.

Finanzierungsunabhängiger Erwerb! Ein Immobilienfond aus Jerusalem sucht Mehrfamilienhäuser. Unsere Kontakte – Ihr Profit.

## 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

