



# KL IMMOBILIEN



Auch in der  
nächsten  
Ausgabe!

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Oberhausen-Osterfeld. Bahnhofstraße

Eine alte Ansichtskarte mit Poststempel vom 01.05.1933 zeigt die damalige Bahnhofstraße (seit 1933 Bergstraße genannt) in Osterfeld. Im Bild ist auch eine Filiale der „Ehape“ (Einheitspreis-Handelsgesellschaft mbH) – Tochtergesellschaft der Leonard Tietz AG, Köln – zu sehen, welche 1933 „arisiert“ und anschließend unter dem neuen Namen „Kaufhalle“ weitergeführt wurde.



Eine Aufnahme vom 09.09.2022 zeigt denselben Ort. Die Filiale der „Kaufhalle“ – Tochtergesellschaft der Westdeutschen Kaufhof AG, Köln – wurde bereits vor Jahrzehnten geschlossen. Das Gebäude beherbergt nun einen Waschsalon.

### KONTAKT LOHNT SICH!

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

**KL Immobilien GmbH**

Tel. 0208 290120 | [info@kl-immo-web.de](mailto:info@kl-immo-web.de)

**Davidsohn Hausverwaltung UG**

Tel. 0208 2058619 | [info@davidsohn-hausverwaltung.de](mailto:info@davidsohn-hausverwaltung.de)

46145 Oberhausen | Dorstener Straße 313

### KRITIK UND LOB

[newsletter@kl-immo-web.de](mailto:newsletter@kl-immo-web.de)

### KLINGT LUSTIG

**Gespräch eines Wohnungssuchenden mit einer Eigentümerin:**

- „Als ich meine letzte Wohnung verließ, hat die Eigentümerin geweint.“
- „Keine Sorge, ich kassiere die Miete im Voraus!“

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## Ihre Betriebskosten 2023

„MIETER TRÄGT BETRIEBSKOSTEN“

Damit der Mieter die gesetzlichen Kosten zahlen muss, genügt es, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter die „Betriebskosten“ trägt. Es ist nicht erforderlich, dass diese Betriebskosten näher definiert oder im Einzelnen zur Kenntnis gegeben werden (BGH, Urteil v. 10.02.2016, Az. VIII ZR 137715).

KOSTEN FÜR „WILDEN MÜLL“ UMLAGEFÄHIG

Die Kosten für die Beseitigung von Müll von den Gemeinschaftsflächen des Mietobjektes sind als Betriebskosten auch dann umlagefähig, wenn der Müll von (unbekannten) Mietern oder Nicht-Mietern abgeladen worden ist (BGH, Urteil v. 10.02.2016, Az. VIII ZR 33/15).

KORREKTUR DER ABRECHNUNG TROTZ ZAHLUNG

Eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung kann auch noch nach Zahlung des (unrichtigen) Nachzahlungsbetrages zulasten des Mieters korrigiert werden, wenn die Korrektur innerhalb der Abrechnungsfrist erfolgt (BGH, Urteil v. 28.05.2014, Az. XII ZR 6/13).

KEIN BESCHLUSS DER WEG NÖTIG

Vermieter einer Eigentumswohnung brauchen nicht abzuwarten, dass die Jahresabrechnung in der Gemeinschaft beschlossen wird, sondern können auch ohne diesen Beschluss die Jahresabrechnung zur Grundlage ihrer Betriebskostenabrechnung machen (BGH, Beschluss v. 14.03.17, Az. VIII ZR 50/16).

## KAUF LAUNE

**Ins Haus müssen 1.000 Bücher hineinpassen!**

Journalist & Bibliothekarin suchen ein EFH im Raum Oberhausen/Mülheim/Essen.  
Kaufpreis bis 500.000,00 Euro.

**Finanzierung ist bereits genehmigt!**

Geprüfter Investor kauft MFH im Raum NRW.  
Kaufvolumen 2023 bis 6,5 Mio. Euro.

# KAPITAL LANDSCHAFT

*Sie möchten eine Eigentumswohnung kaufen?  
Beachten Sie diese Punkte!*

**P**RÜFEN SIE DIE TEILUNGSERKLÄRUNG: Die Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist mit der Gemeinschaftsordnung die rechtliche Basis für die Beziehungen der Eigentümer untereinander. In der notariell beglaubigten Teilungserklärung ist der Mieteigentumsanteil (MEA) eines jeden Eigentümers am Grundstück und am Gebäude festgelegt, aufgeteilt in Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum. Der Mieteigentumsanteil dient als Schlüssel für die Verteilung sämtlicher Kosten, die Sie als Eigentümer zu tragen haben. Berechnungsbasis für den MEA ist die Wohn- oder Nutzfläche der Eigentumswohnungen. Der MEA wird normalerweise in Tausenden (z. B. 357/10.000) angegeben.

**PRÜFEN SIE, WOFÜR SIE ZAHLEN:**

Die Teilungserklärung darf die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichten, Erhaltungsmaßnahmen der im Gemeinschaftseigentum stehenden Türen und Fenster selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, wenn und soweit sie sich räumlich im Sondereigentum befinden.

**Achtung:** In alten Teilungserklärungen finden sich immer noch Bestimmungen, welche Fenster zu Sonder- und nicht zu Gemeinschaftseigentum erklären. Diese sind unwirksam. Die

Eigentümergeinschaft muss somit Sanierungen der Fenster als gemeinschaftliche Angelegenheit durchführen und finanzieren.

**PRÜFEN SIE DIE BESCHLUSS-SAMMLUNG:**

Machen Sie sich ein vollständiges Bild über die finanziellen Belastungen – lesen Sie die Beschlussammlung. In der Beschluss-Sammlung sind alle vergangenen Beschlüsse eingetragen. Dies ist deshalb so wichtig, weil durch einen Beschluss mit Stimmenmehrheit auch eine von der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung beschlossen werden kann, die Sie als neues Mitglied der Gemeinschaft bindet.

**PRÜFEN SIE DIE INSTANDHALTUNGS-RÜCKLAGE:**

Die Instandhaltungsrücklage ist Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums. Bei Veräußerung der Wohnung verbleibt der Anteil an der Instandhaltungsrückstellung im gemeinschaftlichen Eigentum. Bei einem Eigentumswechsel ist deshalb zwischen Käufer und Verkäufer eine vertragliche Regelung über eine Berücksichtigung des Anteils an der Instandhaltungsrückstellung beim Kaufpreis geboten.

**Wichtig:** Der vereinbarte Kaufpreis ist hinsichtlich der Grunderwerbsteuer nicht um die Instandhaltungsrücklage zu kürzen.