



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
Oktober/November

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Oberhausen, Grenzstraße, Ecke Blumenthalstraße, Originalkarte: Karl-Heinz Konopka, Digitalisierung: Reinhard Gebauer

Die Grenzstraße bildete bis zur Eingemeindung von Styrum im Jahr 1910 die südliche Oberhausener Stadtgrenze. Bis zum Jahr 1905 war es verboten, persönliche Nachrichten auf die Rückseite der Ansichtskarten zu schreiben – zum Leidwesen der heutigen Sammler.



Foto: Reinhard Gebauer

Derselbe Standort in einer Aufnahme vom 29.09.2020. Es zeigen sich sowohl bauliche als auch soziale Veränderungen: Heute kommen die Bewohner nicht mehr neugierig herbeigelaufen, um dem Fotografen als Statisten zu dienen.

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## UNRENOVIERTE WOHNUNG VERMIETET? DAS KANN TEUER WERDEN!



Angenommen, ein Mieter übernimmt eine Wohnung in unrenoviertem Zustand. Nach jahrelanger Nutzung wünscht er sich einen neuen Anstrich oder neue Tapeten. Kann der Vermieter diesen Wunsch verweigern, bzw. darauf bestehen, dass der Mieter die Kosten dafür selbst trägt?

Dazu hat sich der Bundesgerichtshof in zwei Urteilen salomonisch geäußert: Eigentlich hätten die Mieter, die in einem Fall 14 Jahre und im anderen 25 Jahre die Wohnungen bezogen haben, nur einen Anspruch darauf, dass der Zustand wiederhergestellt würde, der beim Bezug der Wohnung geherrscht hätte. Das sei jedoch aus nachvollziehbaren Gründen nicht praktikabel. Aus diesem Grund dürfen die Mieter eine komplette Renovierung von ihren Vermietern verlangen, müssten sich aber in der Regel zur Hälfte an den Kosten beteiligen. Beide Fälle wurden vom BGH sodann an die Vorinstanzen zurückgewiesen, um letzte Fragen zu klären.

**(Urteile v. 08.07.2020, Az. VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18)**

## HOMEOFFICE: DAS KANN BEIM VERKAUF EIN STEUER-NACHTEIL SEIN.

Eine Lehrerin hatte Ihre Eigentumswohnung im Jahr 2012 gekauft. Sie bewohnte die Wohnung selbst und nutzte einen Raum als häusliches Arbeitszimmer, was das Finanzamt steuerlich anerkannte. 2017 verkaufte sie die Wohnung mit Gewinn. Normalerweise gilt eine Spekulationsfrist von 10 Jahren. Nach deren Ablauf ist der Gewinn steuerfrei. Aber bei Selbstnutzung verkürzt sich die Spekulationsfrist. Es reicht dann, wenn die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst genutzt worden ist. Nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg gilt das Einkommensteuergesetz nur für privat genutzte Räume. Eine berufliche Nutzung sei davon nicht eingeschlossen. Folglich sei der Gewinn, der auf den Verkauf des Arbeitszimmers entfalle, mit dem Einkommensteuersatz zu versteuern.

**(Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg v. 23. 06.2019, Az. 5 K 338/19)**

## WEG HAT KLAGEBEFUGNIS AN SICH GEZOGEN. HAT SIE RECHT?

Was tun, wenn ein Mitglied einer WEG fortlaufend gegen die Hausordnung verstößt? Nutzen weder Appell noch Abmahnung, bleibt oft kein anderer Weg als eine Unterlassungsklage. Doch wer darf diese erheben – die WEG oder ein einzelnes betroffenes Mitglied?

Der Fall: In einem Mehrfamilienhaus vermietete ein Eigentümer seine Wohnung an Medizintouristen. Diese nahmen es offenbar mit der Hausordnung nicht so genau. Davon betroffen war vor allem die Wohnungseigentümerin, der die Wohnung über dem besagten Apartment gehörte. Aber auch die WEG insgesamt

fühlte sich beeinträchtigt.

Per Eigentümerbeschluss ließ sich die WEG die Klagebefugnis übertragen. Gleichwohl erhob die besonders betroffene Wohnungseigentümerin Klage - diese wurde von den beiden Vorinstanzen jedoch abgewiesen. Doch der BGH stellte sich auf ihre Seite.

BGH: Wer betroffen ist, muss auch selbst klagen können: Die WEG sein nur klagebefugt, wenn sich der Verstoß gegen die Hausordnung auf das Gemeinschaftseigentum auswirke. Eine Übertragung des Klagerechts eines einzelnen WEG-Mitglieds auf die Gemeinschaft sein nicht statthaft, sofern sei Sondereigentum von einem Verstoß gegen die Hausordnung betroffen sei.

**(Urteil v. 24.01.2020, Az. V ZR 295/16)**

## KLEINES LEXIKON

### AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Die Auflassungsvormerkung sichert den Anspruch auf Übertragung des Eigentums. Durch Eintragung in Abt.

II des Grundbuches kündigt sie den Eigentumswechsel an, der noch nicht in Abt. I eingetragen (vollzogen) wurde. Eine Auflassungsvormerkung schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer ein Objekt z. B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit Grundpfandrechten belastet, die nicht mit dem Erwerb der Immobilie zusammenhängen. Das Institut, welches den Erwerb der Immobilie finanziert, wird immer den Rücktritt der Auflassungsvormerkung hinter dem Grundpfandrecht fordern.



# KUNTERBUNTES LAND

## 46147 OBERHAUSEN, EIMERSWEG

Benannt ist die Straße nach Gerhard Eimers (1856-1913), der 1985 als Hütteninvalide von Sterkrade zum Brink kam und für die weit zerstreut wohnende Bevölkerung ein Lebensmittelgeschäft einrichtete, das er 1910 durch eine moderne Dampfbäckerei ergänzte. Er kaufte in den Jahren nach der Jahrhundertwende die umliegenden sumpfigen Ländereien am Brink auf, ließ sie entwässern und die Pfeilstraße und den Starenweg anlegen.



Durch den Verkauf von Baugrundstücken förderte er die Besiedlung des Brink und sorgte durch mancherlei Tätigkeit für die Erschließung dieses Gebietes. Die Straße war früher ein Teil der Straße „Zum Steacker“, die durch die Autobahn A3 getrennt wurde. Der nördliche Teil erhielt den Namen „Eimersweg“.

Quelle: 500 Kilometer Oberhausener Straßengeschichte Alfred und Ulrich Lindemann

## 46045 OBERHAUSEN, BLÜCHERSTRASSE

Der in Rostock geborene Blücher trat schon als 15-jähriger freiwillig in ein schwedisches Regiment ein.

Blücher gehörte zu den entschiedenen Befürwortern des Befreiungskrieges gegen die Franzosen. In den Kämpfen gegen die napoleonische Fremdherrschaft avancierte Blücher dann durch mehrere spektakuläre Siege zum legendären Kriegshelden. Sein Temperament und seine Angriffslust prägten seinen Spitznamen „Marschall Vorwärts“. Blücher war beteiligt am Einmarsch in Paris 1814, wo der Friedensvertrag unterzeichnet und Napoleon zur Abdankung gedrängt wurde. König Friedrich Wilhelm III. ernannte Blücher kurz darauf zum Fürsten von Wahlstatt.



**GEBHARD LEBERECHT VON BLÜCHER** alias „Marschall Vorwärts“, (1742-1819) Generalfeldmarschall und Oberbefehlshaber.

Nach der Rückkehr Napoleons aus dem Exil und erneut einsetzenden Gefechten stellte der König Blücher an die Spitze der preußischen Truppen. Gemeinsam mit der englischen Armee besiegten Blüchers Einheiten Napoleon in der Schlacht bei Waterloo 1815 endgültig.

### Eimersweg

#### Durchschnittliche Preise (ImmobilienScout):

Mietwohnungen:	6,40 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen:	1.750 €/m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser:	2.350 €/m <sup>2</sup>

### Blücherstraße

#### Durchschnittliche Preise (ImmobilienScout):

Mietwohnungen:	6,50 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen:	1.200 €/m <sup>2</sup>
Häuser:	1.750 €/m <sup>2</sup>

## KLINGT LUSTIG!

### MIETER SPRICHT MIT DEM EIGENTÜMER

- Leider kann ich in diesem Monat meine Miete nicht zahlen.
- Aber das haben Sie schon im letzten Monat gesagt!
- Und? Ich habe mein Wort doch nicht gebrochen.

## Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen - mit Bestpreis
- ✓ mieten - mit Garantie
- ✓ erwalten - mit Verstand
- ✓ erbessern - mit Hausmeistern

**Kontakt  
Lohnt sich!**

0208 - 290 120 | 0208 - 20 58 619

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

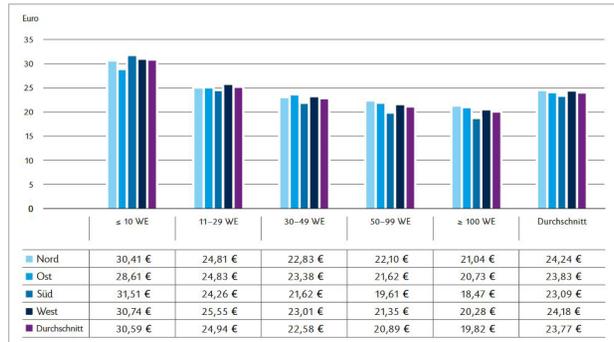
**KL IMMOBILIEN GmbH | Davidsohn Hausverwaltung UG**

# KAPITAL LANDSCHAFT

## WIE VIEL VERGÜTUNG FÜR DIE VERWALTUNG IST ANGEMESSEN?

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV), der knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen betreut, stellte sein Branchenbarometer 2020 vor. Es wurden die vollständigen Umfrageergebnisse von 469 Immobilienverwaltungen ausgewertet, insgesamt nahmen 1.010 Unternehmen an der Umfrage teil.

Vergütung bei Neubewerbung (netto)



Quelle: VDIV, Branchenbarometer 2020

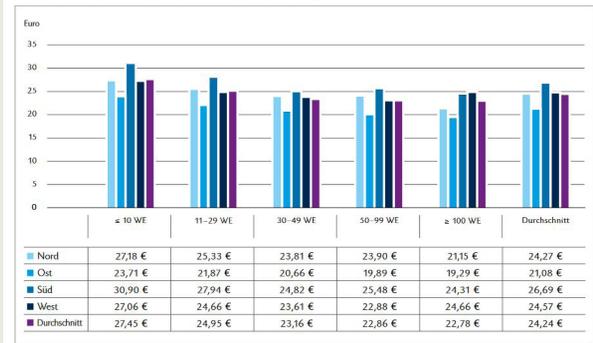
Der Appell der VDIV Deutschland: Die Branche muss ihre Vergütung der Realität anpassen. Nur so können Immobilienverwaltungen langfristig die Qualität erbringen, die für den Werterhalt der privaten Altersvorsorge von Millionen Bürgern notwendig ist - und die Kunden zu Recht erwarten.

Bei der WEG-Bestandsvergütung lagen die durchschnittlichen Preise pro Einheit im Jahr 2010 bei 17,47 € und im Jahr 2019 bei 21,57 €. Die Steigerung

liegt bei 23,5 %, bzw. ist sie um 4,10 € gestiegen - und somit um 0,46 € pro Jahr. Inflationsbedingt beträgt die jährliche Steigerung seit 2010 sogar nur 0,20 €, bzw. 1,2 %.

Die Tabelle zeigt die Vergütungssätze in der WEG - Verwaltung bei Neubewerbungen. Auch bei neu akquirierten Mandaten schrecken die Verwaltungen vor deutlichen Preisanpassungen zurück. Immerhin bei Eigentümergeinschaften mit wenigen Einheiten erheben 43,5 % der Verwaltungen Mindestpauschalen von mehr als 31 € je Einheit und Monat. Das ist ein wichtiger Schritt, um Aufwand und Honorierung in ein angemessenes Verhältnis zu setzen.

Regelsatz pauschale Mietvergütung regional (netto)



Reale Verluste in der Mietverwaltung: Die pauschalen Regelsätze stiegen im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,8 %. Unter Berücksichtigung der Inflationsrate von 1,4 % sind sie somit real um 0,6 % gesunken. Die zunehmenden Anforderungen an die Verwaltungen stehen somit auch in diesem Segment in keinem angemessenen Verhältnis zur Entwicklung der Vergütung!

## KAUF LAUNE

MÖCHTEN SIE IHR EINFAMILIENHAUS ODER IHRE EIGENTUMSWOHNUNG VERKAUFEN?  
KONTAKTIEREN SIE UNS!



IHRE IMMOBILIE IST EINZIGARTIG!  
WÄHLEN SIE EINEN EINZIGARTIGEN WEG, DIESE ZU VERKAUFEN!

MÖCHTEN SIE IHR MEHRFAMILIENHAUS, WOHN- ODER GESCHÄFTSHAUS VERKAUFEN?  
KONTAKTIEREN SIE UNS!



Seit 1996 verfügen wir über eine große Datenbank mit In- und Auslandsinvestoren!