



# KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige  
April / Mai 2021



## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Die „Lange Straße“ (seit 1937 „Kastellstraße“) in der damaligen Landbürgermeisterei Holten (1917 nach Sterkrade eingemeindet) auf einer Ansichtskarte mit Poststempel vom 07.05.1914

Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka



Eine Aufnahme vom 23.03.2021 zeigt dieselbe Kastellstraße in Oberhausen-Holten. Das markante Eckhaus Wasserstraße 25, sowie einige weitere Häuser haben die Zeit überdauert.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## INTERESSIERT SIE DAS URTEIL?

Kontaktieren Sie uns!

Wir senden Ihnen die Vollversion zu!



Telefon 0208/290120

newsletter@kl-immo-web.de

### AUSLEGUNG EINER TEILUNGSERKLÄRUNG: BALKONE ALS SONDER- EIGENTUM. WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Wenn die Teilungserklärung Balkone bei der Bezeichnung der jeweiligen Miteigentumsanteile erwähnt, nicht jedoch beim Gegenstand des Sondereigentums, so sind sie nicht zum Sondereigentum erklärt worden. Der Balkon steht auch nicht nach § 94 BGB zwingend im Sondereigentum der damit verbundenen Wohnung.

*LG Itzehoe, Beschluss v. 6.5.2020, 11 S 46/19*

### AUF EINER SONDERNUTZUNGSFLÄCHE BAUT EIN EIGENTÜMER EINEN CARPORT: BAULICHE VERÄNDERUNG?

Wohnungseigentümer B. baut einen Carport. Dagegen geht Wohnungseigentümer K. vor.

## KLINGT LUSTIG!



- Schatz, kannst du dich noch an diesen Investmentberater erinnern, der uns empfohlen hat, unser Geld in Immobilienfonds zu investieren und der gegenüber des Knastes wohnte?
- Ja, klar.
- Jetzt wohnt er gegenüber seines Hauses.

Ohne Erfolg! Nach der Gemeinschaftsordnung sei B. berechtigt, im Bereich seines Sondernutzungsrechts bauliche Veränderungen vorzunehmen. Einer Zustimmung bedürfe es nach der Gemeinschaftsordnung nur dann, wenn dadurch die Rechte der jeweils anderen Miteigentümer beeinträchtigt werden.

*LG Hamburg, Urteil v. 25.03.2020, 318 S 93/19*

### IST DIE KÜNDIGUNG AUF EIGENBEDARF FÜR DEN GESCHIEDENEN EHEGATTEN MÖGLICH?

Die Vermieter eines Einfamilienhauses verlangen vom Mieter nach einer Kündigung die Räumung. Der ursprüngliche Vermieter hatte das Haus im Jahr 2015 an seinen Sohn und dessen Ehefrau veräußert, deren Ehe inzwischen geschieden ist. Im Mai 2017 kündigten die Erwerber das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung führten sie aus, die Erwerberin wolle mit den beiden Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten in das Haus einziehen. Die Eigenbedarfskündigung ist wirksam. Die Erwerber mussten die dreijährige Sperrfrist nicht einhalten, weil sie auch nach der Trennung und der Scheidung noch derselben Familie (§ 577 Abs.1a Satz 2 BGB) angehören.

*BGH, Urteil v. 02.09.2020, VIII ZR 35/19*

### GEWERBEMIETER SCHLIESST DEN LADEN WEGEN CORONA. MUSS EIN VERMIETER AUF EINEN TEIL DER MIETE VERZICHTEN?

Die Gerichte sind geteilter Meinung:

In der staatlich verordneten Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts wegen der COVID-19-Pandemie liegt kein Mangel der Mietsache. Eine Mietminderung sei nicht gerechtfertigt.

*LG Frankfurt a. M., Urteil v. 05.10.2020, 2-15 O 23/20*

Eine Mietminderung „wegen Corona“ kommt demnach nicht in Betracht. Beide Gerichte erkannten die Beschränkungen und ausbleibenden Umsätze wegen behördlicher Schließungsanordnungen nicht als Mietmangel

*LG Heidelberg, Urteil v. 30.07.2020, 5 O 66/20 und Zweibrücken, Urteil v. 11.09.2020, HK O 17/20*

Corona-bedingte Ladenschließung berechtigt zur bis zu 80% Mietminderung.

*LG München I, Endurteil v. 22.09.2020, 3 O 4495/20*

Die vollständige Schließung wird durch die Allgemeinverfügung als unzumutbare Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs bewertet. Das Gericht hat die Vertragsanpassung so vorgenommen, dass die Miete für eineinhalb Monate um die Hälfte reduziert werden musste.

*LG München I, Endurteil v. 05.10.2020, 34 O 6013/20*

# KUNTERBUNTES LAND

## Werner Bensch und Erich Rothenfußler – die ersten Investoren und Namengeber

Im Mai 1967 protestierten mehr als 10.000 Menschen gegen die Schließung des Schacht /3 der Zeche Concordia. Die Bürgermeisterin Luise Albertz verhandelte mit der Landesregierung, um Concordia zu retten, jedoch ohne Erfolg. Im Februar 1969 wurde die Erzeugung von Koks eingestellt. 3.500 Bergleute verloren ihren Arbeitsplatz.

Die Stadt Oberhausen erwarb eine 32,8 Hektar große Fläche von der Concordia Bergbau AG und verkaufte diese an verschiedene Investoren, unter anderem an die BERO GmbH, den Investoren Werner Bensch und Erich

Rothenfußler, deren Anfangsbuchstaben für die Namensgebung sorgten.

Geplant wurden ein Einkaufszentrum mit 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zwei dreigeschossige Kaufhäuser, Restaurants, Wohnungen, Büros und ein Hotel mit 15 Stockwerken, 2.000 Parkplätze und eine Tankstelle. Das Projekt stieß auf Protest, da eine Gefahr insbesondere für die Marktstraße befürchtet wurde. Im November 1969 stellte der Investor ein deutlich reduziertes Konzept mit nur 35.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Am 14. Oktober 1971 wurde das

BERO-Zentrum, als erste überdachte Ladenstraße in Deutschland, eröffnet.

Nach den Bränden in den Jahren 1974 und 1983 erfolgten Renovierungen.

2013 wagte die heutige Eigentümerin Fondsgesellschaft Zenprop aus Südafrika, bzw. deren Tochter Zenprop Deutschland die Modernisierung und Vergrößerung des Einkaufszentrums um 16.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 44.000 m<sup>2</sup>. Die endgültige Fertigstellung ereignete sich am 26. September 2015. Die Investitionssumme des Eigentümer-Konsortiums lag bei rund 40 Millionen Euro.

Heute ist das BERO Center ein multifunktionales Einkaufszentrum mit ca. 104 Shops, Gastronomie und vielem mehr Mittelpunkt für ein angenehmes Einkaufen mitten in der Stadt.



Das BERO-Zentrum in den 70er Jahren

### Concordiastraße

Durchschnittliche Preise  
(Preisatlas Homeday)

Mietwohnungen: 6,00 €/m<sup>2</sup>

Eigentumswohnungen:

1.300,00 €/m<sup>2</sup>

Häuser: 2.100,00 €/m<sup>2</sup>



## KLEINES LEXIKON

**ANLIEGERBEITRÄGE** | Um ein Grundstück als Bauland zu nutzen, muss es „erschlossen“, also baureif gemacht werden. Dabei fallen Erschließungskosten und Anliegerbeiträge an. Die Erschließung von Grundstücken ist Aufgabe der Gemeinden. Zur Deckung ihres Erschließungsaufwandes erheben die Gemeinden nach § 127 BauGB von den Anliegern Erschließungsbeiträge. Diese Beiträge decken den Aufwand für die Herstellung von Straßen, Wegen, Parkflächen und öffentlichen Anlagen ab.

Zu den Erschließungskosten gehören auch die Anliegerbeiträge für den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom, Wasser, Gas und Kanalisation. Der Anschluss betrifft die Strecke vom öffentlichen Netz bis zur Grenze des Grundstücks. Sie sind ein wesentlicher Kostenfaktor für jeden Bauherrn.

## WIE ERFOLGT DIE BE- SCHLUSSANFECHTUNG NACH DER WEG-REFORM?

Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erfolgt mittels Anfechtungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG. Die Anfechtungsklage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Hieraus wird zweierlei deutlich:

1. Entgegen der vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 01.12.2020 geltenden Rechtslage ist der Verwalter nicht mehr klagebefugt.
2. Passiv legitimiert ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr die („übrigen“) Wohnungseigentümer.

Die Erhebung der Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach Beschlussverkündung erfolgen. Mit Klageerhebung selbst kann zwar sogleich

die Begründung erfolgen, muss jedoch nicht. Bei der Anfechtungsklage ist darzulegen, aus welchen Gründen der entsprechende Beschluss angefochten wird, bzw. gegen welche Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung er verstößt.

### Welche Beschlüsse können angefochten werden?

Grundsätzlich die in einer Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse, sowie im schriftlichen Verfahren verkündete Umlaufbeschlüsse. Voraussetzung für die Existenz eines Beschlusses ist die Verkündung des Beschlusses durch den Versammlungsleiter. Erst mit Verkündung des Beschlusses gilt dieser als wirksam zustande gekommen.

### Wer ist überhaupt anfechtungsberechtigt?

Klagebefugt ist jeder Wohnungseigentümer, jedoch nicht der Verwalter. Bereits nach der vor Inkrafttreten des WEMoG geltenden Rechtslage war seine Anfechtungsbefugnis auf derartige Beschlüsse

beschränkt, durch die in die eigene Rechtsposition des Verwalters eingegriffen wurde. Der Verwalter war insoweit in erster Linie zur Anfechtung des Abberufungsbeschlusses befugt. Da die Abberufung des Verwalters nicht mehr an einen wichtigen Grund geknüpft ist, der Verwalter vielmehr jederzeit grundlos von seinem Amt abberufen werden kann, bedarf es keines eigenen Anfechtungsrechts mehr. Auch ein Wohnungseigentümer, der für einen Beschlussgegenstand gestimmt hat, kann diesen anfechten, soweit diese nachträgliche Anfechtung nicht treuwidrig ist.

### Welche Wirkung hat eine Anfechtung?

Die Rechtshängigkeit des Beschlussanfechtungsverfahrens berührt die Gültigkeit des Beschlusses zunächst nicht. Der Beschluss bleibt bis zu einer eventuellen Ungültigkeitserklärung durch das Gericht schwebend wirksam und ist durch den Verwalter auszuführen.

## 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

