



KL IMMOBILIEN GmbH

Newsletter April 2019



Kunterbuntes Land

Die Baugeschichte der Oberhausener „Drei Knappen“-Wohnanlage.

Nach dem Krieg fehlten überall Wohnungen. Vor allem der Bergbau und die Industrie suchten händeringend nach Wohnraum für ihre Beschäftigten und deren Familien.

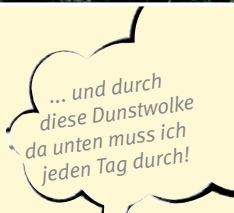
Mitte der 50er Jahre wurde ein Steuergesetz zur Förderung von sozialem Wohnraum auf den Weg gebracht.

Es wurde ein Architektenwettbewerb mit dem Ziel moderne und komfortable Wohnungen zu schaffen ausgeschrieben. Die Wohnungen sollten mit Aufzügen, Gemeinschaftsantennen, Heizungen, Türsprechanlagen und Einbauküchen ausgestattet sein und die Miete von DM 1,60 pro qm nicht übersteigen.

Vieles ist geplant und gebaut worden, darunter drei zwölf-

geschossige Hochhäuser mit 180 Wohnungen und ein achtstöckiges Hochhaus mit 40 Wohnungen an der Ecke Marienburgstraße/Falkensteinstraße, in dem auch eine Sparkassenfiliale unterkam.

Die „Drei Knappen“-Wohnanlage war ein Meilenstein für den Wohnungsbau in Oberhausen.



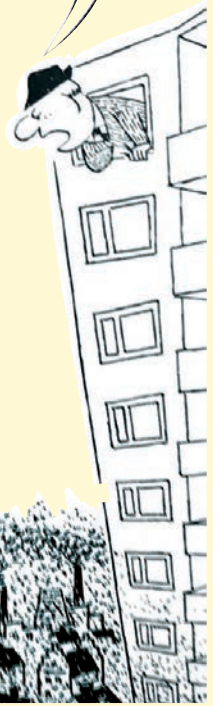
... und durch diese Dunstwolke da unten muss ich jeden Tag durch!



Klingt Lustig!

Eine Familie lässt sich von ihrem Makler beraten.

*Familienvater: „Welchen Fußboden würden Sie uns empfehlen? Wir haben fünf Kinder im Alter von acht, sieben, fünf, drei und zwei Jahren. Der Belag muss also pflegeleicht und strapazierfähig sein. Laminat, Teppich oder Parkett?“
Makler: „Asphalt!“*



KOMPETENTE LÖSUNGEN

Wohnraummietvertrag genau formulieren!

Eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die neben der Grundmiete eine vom Mieter zu tragende Verwaltungskostenpauschale gesondert ausweist, ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Der Vermieter kann aber grundsätzlich Verwal-

tungskosten in der Grundmiete einpreisen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Zwar dürfe der Vermieter im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten Grund- bzw. Netto-Miete vornehmen und dadurch einen Hinweis auf seine interne Kalkulation geben, so der Bundesgerichtshof. Dies gelte auch für Verwaltungskosten, die der Vermieter in die Grundmiete einpreisen oder auch separat als weiteren Bestandteil der Grundmiete angeben könne, mit der Folge, dass der Gesamtbetrag die Miete bilde. Im vorliegenden Fall könne jedoch die formularmäßig vereinbarte Verwaltungskostenpauschale nicht als bloße Offenlegung der internen Kalkulation gesehen werden.

BGH, Urteil v. 19.12.2018, VIII ZR 254/17

Unternehmer handelt. Es führte aus, dass allein der Umstand, dass der Darlehensnehmer kein eigenes Büro unterhält und keine Hausverwaltung mit der Vermietung der Wohneinheiten beauftragt hat, nicht dazu führt, dass die Vermietung der Wohneinheiten der privaten Vermögensverwaltung zuzurechnen ist. In einer Vielzahl von Unternehmen wird heute auf die Vorhaltung spezieller Büroräume verzichtet. Stattdessen werden Büroarbeiten unter Einsatz von EDV von verschiedenen Orten aus erledigt.

**OLG Braunschweig
Urteil v. 14.05.2018, 11 U 31/18**

Sicherheit hat nicht immer Vorrang.

Darf ein Mitglied einer Wohnungsgemeinschaft (WEG) in seiner Wohnungstür einen Türspion installieren, der Videoaufzeichnungen vom gesamten Hausflur macht? Nein, entschied dazu das Amtsgericht Bergisch Gladbach. Wer die Wohnanlage wann betrete oder verlasse, habe niemand per Videoaufnahmen aufzuzeichnen, so der zuständige Richter. Der Türspion mit eingebauter Kamera stelle eine massive Verletzung des Persönlichkeitsrechts der anderen WEG-Mitglieder, der Mieter und der eventuellen Besucher dar.

**Urteil v. 03.09.2015,
Az. 70 C 17/15**



Kleines Lexikon

Abschreibung

Mit dem Begriff „Abschreibung“ bezeichnet man eine Wertminderung von Wirtschaftsgütern, die sich im Laufe der Zeit abnutzen (deshalb spricht man auch von „Absetzung für Abnutzung“, abgekürzt: AfA).

Bei Immobilien kann jedes Jahr ein bestimmter Anteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten als Abschreibung steuermindernd geltend gemacht werden.

Achtung: Da sich Grund und Boden (= das unbebaute bzw. bebaute Grundstück) nicht „abnutzt“, kann sein Wert nicht mit in die Abschreibung einbezogen werden.

Verbraucher oder Unternehmer?

Kein Widerrufsrecht für den Verbraucherdarlehensvertrag: Ein Darlehensnehmer mit Darlehensverträgen zum Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten ist als Unternehmer anzusehen. Das OLG Braunschweig hat entschieden, dass ein Darlehensnehmer, der Darlehensverträge zum Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten schließt, nicht als Verbraucher, sondern als

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Meine Terrasse - Meine WEG
Wohnungseigentümer dürfen eine Terrasse nicht ohne die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eigenmächtig vergrößern. Das Amtsgericht München hat entschieden, dass eine Steinterrasse, die ohne die erforderliche Zustimmung der Miteigentümer vergrößert wurde, wieder entfernt und auf das im Grundriss-

nicht, dass er defekte Geräte reparieren oder ersetzen muss. Im Mietvertrag sei ausdrücklich geregelt, dass die Einbauküche den Mietern „zur Nutzung überlassen“ werde und dass dafür keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bestehe. Das entschied das Amtsgericht Berlin-Neukölln.

Urteil v. 14.11.2017, Az. 18 C 182/17

§23 Abs.1 Nr.1 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) seine Immobilie verkauft hat, so haftet dafür nicht der Immobilienmakler. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Urteil v. 12.07.2018, I ZR 152/17

Kommunaler Lebenswandel

Folgende Anzeigen erschienen in verschiedenen Ausgaben der WAZ im Jahre 1947.

Heute liest man sie mit ein bisschen Nostalgie und mit dem Gefühl, dass das Land und die Leute aus den Ruinen aufstanden.

Bergmann sucht möbl. Zimmer in Herne.
(Eig. Wäsche, Betten u. v. m. sind vorhanden). Ang. u. 629 an HAW-Werbedienst Holluber, Herne

GRUNDSTÜCKE → GELDMARKT
Ruinegrundstück, 400 qm, beste Geschäftslage, in Ruhrgrößtadt zu verk. Ang. unt. B 170 an Wirtschaftswerb. Hille, Bochum, Richard-Baltz-Haus
Haus- u. Grundbesitz, auch beschädigt, zu kaufen gesucht. Hypotheken für Um- und Neubauten, Hausverwaltungen, Versteigerungen, Schätzungen durch J. Steckelbrück, Oberhausen, Hermann-Albertz-Str. 216, Ruf 21847

Zu verkaufen:
Geschäftshaus
in sehr guter Lage, Wohnhaus Anzahlung 1000,— DM, Abtragung monatl. 100,— DM, Wohnhaus in Holten mit 1 Morgen Land, sowie mehrere kleinere Wohnhäuser mit Land u. billige Baustellen. Schlicker, Sterkrade, Steinbrinkstr. 251.

plan angegebene Ausmaß zurückgebaut werden muss. Grund: Bei einer Terrassenvergrößerung handelt es sich um eine bauliche Veränderung und setzt die Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraus.

Urteil v. 29.08.2018, 485 C 5290/18 WEG

Nutzungsüberlassung ist nicht gleich Vermietung.

Überlässt ein Vermieter dem Mieter eine Einbauküche lediglich zur Nutzung, heißt das

Makler haften nicht für ...

Ein Immobilienmakler haftet nicht für die Steuernachzahlung des Verkäufers aufgrund des Verkaufs innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist. Ein Immobilienmakler ist grundsätzlich nicht verpflichtet, im Rahmen eines Immobilienverkaufs steuerrechtliche Fragen zu prüfen und seinen Kunden aufzuklären. Hat ein Immobilienverkäufer daher eine Steuernachzahlung zu leisten, weil er innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist aus

KAPITAL LANDSCHAFT

Grunderwerbsteuer

Zurzeit ist viel über die hohen Kaufnebenkosten zu lesen, die es jungen Familien erschweren, eine Immobilie zu erwerben. In Deutschland liegt die Grunderwerbsteuer je nach Bundesland zwischen 3,5 bis 6,5%. Im Jahr 2017 betrug die Grunderwerb-

steuer etwa 1,8% des gesamten Steueraufkommens in Deutschland von rund 731 Milliarden Euro und hatte an den Steuereinnahmen der Länder einen Anteil von rund 5%. Obgleich die Zahlung der Grunderwerbsteuer keine Voraussetzung für die Umschreibung von Eigentum ist, sind die Grundbuchäm-

ter angewiesen, ohne Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung keine Eintragung vorzunehmen. Somit ist ein Eintrag ins Grundbuch ohne vorherige Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht möglich. *Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer bei unseren nahen und entfernten Nachbarn?*

Dänemark	0,6%	Großbritannien	0,0 - 4,0%	Schweden	1,5%
Deutschland	3,5 - 6,5%	Irland	2,0 - 9,0%	Schweiz	1,0 - 3,3%
Finnland	4,0%	Luxemburg	6,0 - 9,0%	Tschechien	4,0%
Frankreich	5,1%	Niederlande	2,0 - 6,0%	USA	0,0 - 2,0%
Griechenland	3,0%	Österreich	3,5%		

Unabhängig davon, in welchem Land Sie leben, ist in folgenden Fällen **keine Grunderwerbsteuer** zu zahlen: Bei einer Schenkung, beim Verkauf eines Grundstücks für weniger als EUR 2.500 und beim Grundstücksverkauf an Verwandte ersten Grades (Ehe- bzw. Lebenspartner und Kinder).

KaufLaune ... Suchanfragen unserer Kunden:

Renovieren ist kein Problem

Handwerker sucht 3-6 Fam.haus als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung.

Terrasse, Garten oder großer Balkon ...

mit 80 bis 120 qm Wohnfläche in max. 2. Etage zu verkaufen? Wir haben interessierte Käufer!

Ein Zimmer für ein Brüderchen

Die Familie wird größer! Papa, Mama, Moritz und Hund Belli suchen ein Häuschen in kinderfreundlicher Umgebung. KP bis 400 Tsd. EUR

KL Immobilien GmbH

Dorstener Str. 313 · 46145 Oberhausen

- ✓ *Verkaufen* – mit **Bestpreis**
- ✓ *Vermieten* – mit **Garantie**
- ✓ *Verwalten* – mit **Verstand**
- ✓ *Verbessern* – mit **Hausmeistern**



Kontakt Lohnt sich!

Tel. 02 08 / 290 120

info@kl-immo-web.de

www.kl-immo-web.de

Kritik & **L**ob? newsletter@kl-immo-web.de Ansprechpartnerin: Frau Juliana Lang

In Kooperation mit **DAVIDSOHN Hausverwaltung UG + Hausmeisterservice UG**