



# KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige  
August / September 2021



## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Diese alte Ansichtskarte wurde am 22. März 1909 von der niederländischen Familie van der Kolk verschickt an Herrn A. Bouman, Haarlemerweg Nr. 137 in Amsterdam, Holland.

Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka



Die Wanner Straße in einer Aufnahme vom 22.05.2021: Von der alten Bausubstanz ist nur noch wenig erhalten. Statt der Menschen stehen heute Automobile am Straßenrand.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## MINDERT DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE DIE GRUNDERWERBSTEUER?



Wer eine Eigentumswohnung kauft, erhält mit Zahlung des Kaufpreises auch einen Anteil der Instandhaltungsrücklage. Steuerlich spannend ist nun die Frage, ob dieser aus der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer herausgerechnet werden darf oder nicht. Dazu hat sich der Bundesfinanzhof geäußert.

Die Richter begründeten ihre Entscheidung so: Die Instandhaltungsrücklage gehe mit dem Kauf nicht ins persönliche Eigentum des Käufers über. Sie sei vielmehr Teil des Ver-

waltungsvermögens der Eigentümergemeinschaft. Daher sei sie genauso Bestandteil der Bemessungsgrundlage wie der Teil des Kaufpreises, der auf die eigentliche Immobilie entfiel.

**Tipp:** Wenn Sie sparen möchten, führen Sie den Wert von Einbauküche, Gartenhaus, Sauna, Markisen im notariellen Kaufvertrag gesondert auf. Um diesen Wert mindert sich dann die Bemessungsgrundlage, ohne dass sich das Finanzamt querstellt.

*Urteil v. 16.09.2020, Az. II R 49/17*

## FLÄCHENABWEICHUNG IM MIETVERTRAG - DARF DER MIETER MINDERN?

Weicht die im Mietvertrag ausgewiesene Fläche von der tatsächlichen ab, ist dies ein Mängel. Bei einer Abweichung von über 10 % ist die Sache klar: Der Mieter darf die Miete dann mindern, wie schon die frühere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs klarstellte. Aber was gilt bei einer geringeren Flächenabweichung?

Geklagt hatte die Inhaberin einer Ballettschule. Nach dem Umbau der 300 m<sup>2</sup> großen Gewerberäume hatte sich die Fläche um etwa 10 m<sup>2</sup> reduziert. Die Abweichung belief sich auf rund 3%. Diese Flächeneinbuße habe dazu geführt, dass 3-4 Schüler weniger unterrichten werden konnten. Wegen Umsatzzeinebußen minderte die Ballettschulen-Inhaberin die Gewerbemiete um 10 %.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Mieterin ganz konkret nachweisen muss, dass durch die Abweichung Nachteile entstanden sind. Ohne klare Belege darf sie die Miete nicht ohne weiteres mindern.

*Urteil v. 16.10.2020, Az. 2 C 251/20*

## SCHIMMELBILDUNG! MUSS INFOBLATT FACHLICH KORREKT SEIN?

Wenn sich in der Wohnung Schimmel bildet, ist dann die Wohnung mangelhaft oder wurde falsch gelüftet? Ein ganz neuer Aspekt tauchte in dieser alten Streitfrage zwischen Mietern und Vermietern auf.

In einer Wohnung war Schimmel aufgetreten und die Mieterin minderte ihre Miete um 25 %. Der Vermieter wollte dies nicht anerkennen, da er beim Einzug extra ein Infoblatt zum richtigen Lüften ausgehändigt hatte.

Ein Sachverständiger stellte fest, dass das Infoblatt irreführend gewesen sei. Da bei heißen Temperaturen die Außenluft eine höhere Wärme und Luftfeuchtigkeit aufweise als die Wohnräume, sei die Lüftung am Tage zur Schimmelvorbereitung

nicht zweckdienlich, sondern leiste der Schimmelbildung sogar noch Vorschub. Erforderlich sei daher das nächtliche Lüften. Diese Umstände seien für Laien jedoch nicht erkennbar.

Der Vermieter musste die Mietminderung akzeptieren. Das Infoblatt sei sachlich falsch und habe den Schaden womöglich mitverursacht.

*Landesgericht Berlin: Urteil v. 06.04.20121, Az. 67 S 358/20*



**KLINGT  
LUSTIG!**

Besichtigungstermin einer Wohnung:

Mietinteressent: „Sagen Sie bitte, stört es nicht, dass hier jede 10 Minuten ein Zug vorbei fährt?“

Eigentümerin: „Nein, nein! Nein, nein! Nein, nein!“

# KUNTERBUNTES LAND



11. Dezember 1843 - 27. Mai 1910

## MEDIZINER, MIKROBIOLOGE UND HYGIENIKER

Robert Koch wurde am 11. Dezember 1843 als drittes von insgesamt dreizehn Kindern einer Bergmannsfamilie in Clausthal im Harz geboren. Nach dem Abitur studierte er in Göttingen zunächst ein Semester Naturwissenschaften, später dann Medizin. Im 19. Jahrhundert stellten Infektionskrankheiten, wie Tuberkulose, Cholera, Diphtherie oder Wundinfektionen, weltweit die Haupttodesursache dar. Allein in Deutschland starben daran jedes Jahr hunderttausende Menschen. Der Arzt Robert Koch entdeckte damals,

dass Krankheiten, wie die oben genannten, durch winzige Organismen, durch Bakterien, verursacht werden. Ihm und seinen Weggefährten in Berlin gelang es, Infektionserreger und Ansteckungswege gezielt zu identifizieren und so den Weg für Therapien und Präventionsmaßnahmen zu ebnen. Ermöglicht wurde all dies durch neue wissenschaftliche Methoden, mit denen sich die Erreger nicht nur aufspüren, sondern auch sichtbar machen ließen, etwa durch feste Nährböden zur Anzucht von Bakterien, Mikrofotografie und Färbetechniken. 1891 wurde Koch Direktor des neu gegründeten Königlich Preußischen Instituts für Infektionskrankheiten, dem heutigen Robert Koch-Institut. 1905 erhielt er für die Entdeckung der Tuberkulose-Bazillen den Nobelpreis für Medizin.

Entscheidend für den Erfolg seiner Arbeiten waren die Präzision, mit der Koch seine wissenschaftlichen Methoden entwickelt und angewandt hatte, und der logische Aufbau der Beweisketten – und das unter recht einfachen Bedingungen in einem dürftig ausgestatteten Labor in seinem Wohnhaus in Wollstein. Robert Koch heiratete 1867 Emmy Fraatz. Aus

dieser Ehe stammt eine Tochter. 1893 ließ Koch sich von seiner Frau scheiden. Dies war damals noch ein ungewöhnlicher Schritt – die Möglichkeit einer Scheidung bestand im Deutschen Reich erst seit 15 Jahren – der leicht in die soziale Isolation führen konnte. Noch 1890 traf Koch auf die damals siebzehnjährige Hedwig Freiberg und heiratete sie drei Jahre später. Seine zweite Frau begleitete ihn – anders als Emmy Koch – gerne auf seinen zahlreichen Auslandsreisen.



## KLEINES LEXIKON

### BRUCHEITELSEIGENTUM

Das Bruchteileigentum, oder Miteigentum nach Bruchteilen, ist eine besondere Form des Eigentums, bei der die Sache mehreren Personen gehört und sich die Eigentumsanteile nach Bruchteilen bestimmen. Jeder Anteil ist ideell und die Eigentümer bilden eine Bruchteilegemeinschaft. Über seinen Anteil kann jeder Teilhaber frei verfügen, d. h. ihn ohne Zustimmung der übrigen Teilhaber veräußern und belasten. Auf die Anteile der übrigen Miteigentümer hat dies keinen Einfluss.

## Robert-Koch-Straße

46145 Oberhausen-Sterkrade

Durchschnittliche Preise (Immobilienscout)

Mietwohnungen:	6,80 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen:	1.927,00 €/m <sup>2</sup>
Häuser:	2.677,00 €/m <sup>2</sup>

# KAPITAL LANDSCHAFT

## VERSTIRBT EIN MIETER, STEHEN VERMIETER UND VERWALTER VOR ZAHLREICHEN WICHTIGEN FRAGEN

Wer ist jetzt Mieter, wer zahlt die Mietschulden und kann ich kündigen, bzw. wann erhalte ich die Mietwohnung zur Neuvermietung zurück?

**Gewerbemietvertrag:** Sowohl Sie als Vermieter, als auch der Erbe des Mieters dürfen den Mietvertrag kündigen. Und zwar innerhalb eines Monats, nachdem Sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben (§ 580 BGB).

**Wohnraummietvertrag:** Bei Wohnraummietverhältnissen verhält es sich grundsätzlich gleich. Doch wird es schwieriger, wenn neben dem verstorbenen Mieter weitere Personen die Wohnung in einem gemeinsamen Haushalt bewohnten. Dann haben Sie zwei Dinge zu unterscheiden:

- Einerseits gibt es den Erben des verstorbenen Mieters als Rechtsnachfolger.
- Andererseits führen Haushalt-sangehörige das Mietverhältnis per Gesetz fort oder treten sogar als neue Mieter in den bestehenden Mietvertrag ein (Eintrittsrecht).

Allerdings können Eintrittsberechtigte innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod dem Eintritt Ihnen gegenüber widersprechen. Dann gilt rückwirkend, dass Sie nie Mieter waren (§ 563 Abs.3 BGB). Ist die Frist des Widerspruchs gegen den Eintritt in den Mietvertrag abgelaufen, so ist der Eingetretene Ihr neuer Mieter, mit allen Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrag.

Haben Sie Ihren Mietvertrag

mit mehreren Mietern abgeschlossen, führen diese Mieter das Mietverhältnis fort. Es treten keine neuen Personen in den Mietvertrag ein, insbesondere auch nicht die Erben des Mieters (§ 563a Abs. 1. BGB). Der überlebende Mieter haftet für alle Pflichten und Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag. Dabei ist es unerheblich, ob der Mieter später kündigt oder das Mietverhältnis fortführt.

Wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt, haben sowohl die Erben als auch Sie als Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht. Die Kündigung muss binnen eines Monats erklärt werden. Die Kündigungsfrist ist ebenfalls die gesetzliche Frist. Für die Erben beginnt die Frist ab Kenntnis von deren Erbenstellung.

**KL IMMOBILIEN WÜNSCHT IHNEN GESUNDE UND LANGJÄHRIGE MIETER!**

## KAUF LAUNE

**Ärztelfamilie** aus Paderborn mit zwei Kindern und Au-pair-Mädchen **sucht ein EFH in kinderfreundlicher Umgebung.** Wegen des Bereitschaftsdienstes maximal 20 Min. vom Evangelischen Krankenhaus entfernt. Bezugsmöglichkeit spätestens Januar/Februar 2022.

**Investoren** aus Russland und Israel **kaufen Ihr Mehrfamilienhaus!** Schnelle und seriöse Abwicklung. Unsere 25 Jahre Erfahrung - Ihr Kaufpreisprofit!

### 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

