



KL IMMOBILIEN GmbH

Newsletter August 2019



Kunterbuntes Land

Ein Beispiel an Oberhausen nehmen!

Als ich über die Wohnungsnot in Deutschland sprechen wollte, stellte ich fest, dass zu dieser Problematik schon viel gesagt wurde und diese nach wie vor besteht: In den 77 deutschen Großstädten fehlen 1,9 Mio. bezahlbare Wohnungen, darunter etwa 1,4 Mio. günstige Apartments unter 45 Quadratmetern für Einpersonenhaushalte. Zu diesen Ergebnissen kommt eine neue, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie. Wie begegnete Oberhausen in den 50er Jahren dem Problem der Wohnungsnot, als die Einwohnerzahl in der Stadt von 102.048

(1945) auf 254.797 (1958) stieg? Zahlen zum Wiederaufbau im Wohnungswesen geben Aufschluss (s. Tabelle).

Vor dem Krieg kamen in Oberhausen auf eine Wohnung durchschnittlich 3,6 Personen und auf einen Raum 1,1 Personen. 1948 war eine Wohnung mit 4,8 und 1 Raum mit 1,4 Personen belegt. 1959 zählten wir je Wohnung 3,5 Personen und je Raum 1 Person. Jede zweite Wohnung hatte ein Bad, während 1950 nur 18,2% aller Wohnungen über ein Badezimmer verfügten. Das erfreuliche Tempo des Wiederaufbaus und Neubaus von Wohnungen war nur dadurch möglich, dass die Stadt

in grossem Umfang städtische Mittel teils als Darlehen zur Spitzenfinanzierung, teils für stadteigene Wohnungen zur Verfügung stellte. Von 1948 bis Ende 1961 wurden über 40 Mio. DM aus dem ordentlichen und außerordentlichen städtischen Haushaltsplan aufgebracht. Einen großen Erfolgsanteil leisteten die gemeinnützigen Baugesellschaften und Werke, die Zusammenarbeit mit Siedlungsgenossenschaften sowie Fördergelder zum Eigenheimbau. Zu diesem Zeitpunkt sind auch moderne Häuser auf der Friedrich-Karl-Str. und das Europa-Haus in der Innenstadt gebaut worden (siehe Fotos oben).

Juliana Lang

Jahr	Gebäude	Wohnungen	Räume	Gesamt
1946	150	309	643	
1948	158	566	1.868	
1950	566	1.704	5.441	42.293
1954	939	3.449	11.487	
1958	842	3.859	13.812	70.538
1962	541	2.248	8.649	80.450

Quelle: Oberhausener Heimatbuch, Wilhelm Seipp



Klingt Lustig!

Ein Mann kommt in die Zoohandlung und möchte zehn Ratten kaufen. Der Verkäufer wundert sich über die Anzahl und fragt: „Wofür brauchen Sie die denn?“

Antwortet der Mann: „Ich habe meine Wohnung gekündigt und muss sie so verlassen, wie ich sie vorgefunden habe.“

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Haftet WEG oder Verwalter?

Aufgepasst, wenn in einer Wohnanlage Schäden auftreten, die nicht sofort durch Sanierung behoben werden, entbrennt schnell die Frage, wer für die Folgeschäden haftet. Zu einem solchen Streit hat sich nun der Bundesgerichtshof geäußert. Bei vorhandenem Sanierungsbeschluss kann demnach der Verwalter haftbar gemacht werden (BGH, Urteil vom 16.11.2018, Az. V. ZR 171/17).

Sanierung beschlossen, aber lange nicht umgesetzt.

Gravierende Feuchteschäden wies ein Mehrfamilienhaus in Hamburg auf. Die Wohnungsgemeinschaft hatte aber eigentlich die Sanierung längst beschlossen. Nur umgesetzt wurde sie nicht zeitnah – zum Nachteil eines WEG-Mitglieds. Erst später nach einem Sanierungsbeschluss gab die WEG explizit durch erneuten Beschluss die Sanierung in Auftrag.

Die Wohnung des Betroffenen war durch die verspätet begonnenen Sanierungsarbeiten von 2009 bis 2012 nicht bewohnbar. Das WEG-Mitglied musste ein anderes Appartement anmieten und seine Möbel kostenpflichtig einlagern. Dafür verklagte das betroffene Mitglied die anderen Wohnungseigentümer bzw. die gesamte WEG auf Schadenersatz.

Anspruch auf Schadenersatz besteht aber nicht gegen WEG.

Nicht die WEG wäre in der Pflicht gewesen, den Sanierungsbeschluss zeitnah umzusetzen, sondern der Verwalter, entschied der BGH. Diesen hatte aber der Kläger gerade nicht auf Schadenersatz verklagt. Seine Klage war daher ins Leere gelaufen.

Fazit: In Fällen wie diesen ist es wichtig, genau zu wissen, wen Sie haftbar machen können. Darum sollten Sie stets einen Anwalt hinzuziehen, der sich im Wohnungseigentümerrecht auskennt.



Können die Kosten für Dienstwagen steuerlich angerechnet werden?

Wer als Arbeitnehmer einen Dienstwagen fährt und kein Fahrtenbuch führt, der muss monatlich 1% des Bruttolistenpreises zusätzlich zu seinem Einkommen versteuern. Damit wird der geldwerte Vorteil, der sich aus Privatnutzung ergibt, versteuert.

Was aber, wenn der Arbeitnehmer den Dienstwagen in seiner eigenen Garage parkt? Dürfen die Kosten dafür dann vom Vorteil abgezogen werden, der nach der 1%-Regelung zu versteuern ist? Nein, entschied das Finanzgericht Münster jüngst in seinem Urteil vom 14.03.2019, Az. 10K 2990/17).

Eine Garage ist keine Voraussetzung für Nutzbarkeit. Ein Dienstwagen sei auch dann nutzbar, wenn er nicht in einer Garage abgestellt werde, entschied der Bundesfinanzhof. Sie sei nicht notwendig, um den Wagen in Betrieb zu nehmen. Aus diesem Grund lehnte das Finanzgericht wie zuvor auch das Finanzamt die steuerlich geltend gemachten Garagenkosten in Höhe von 1.500 € ab.

Quelle: Immobilien-Berater, GeVestor



Kleines Lexikon

Arglistig verschweigen?

Etwas arglistig zu verschweigen bedeutet nach § 123 BGB das „Hervorrufen oder Aufrechterhalten eines Irrtums durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen“.

Die Täuschung kann darin bestehen, dass der Verkäufer einen bestimmten Umstand behauptet oder verschweigt. Sein Verhalten ist nur relevant, wenn der Kaufinteressent mit einer Aufklärung rechnen durfte und somit eine Aufklärungspflicht des Verkäufers oder eine Aufklärungspflicht des Maklers bestand.

Arglistig handelt nach der Rechtsprechung auch, wer „Angaben ins Blaue hinein“ macht. Ansatzpunkt für die Arglist ist hierbei die Kenntnis der eigenen Unkenntnis.

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Oberhausen-Dümpten, Landwehrstraße (heute: Wehrstraße), um 1910. Im selben Jahr wurde der nördliche Teil der Bürgermeisterei Dümpten mit 4800 Einwohnern nach Oberhausen eingemeindet. Eine fast dörfliche Idylle; kein Automobil stört die Anwohner.



Dieselbe Straße, hier in einer Aufnahme vom 30.06.2019, im Wandel der Zeit. Rechts, wo früher Gärten lagen, breitet sich heute eine Auto-Waschanlage aus. Links, unter den Bäumen, befindet sich nun der Zugang zum Niederrhein-Kolleg. Eine der alten Platanen hat den Wandel überlebt.

KAPITAL LANDSCHAFT

Um Ihre Forderung durchzusetzen, haben Sie nur sechs Monate Zeit!

Möchten Sie von Ihrem Mieter Schadenersatz wegen unterlassener, unzureichend durchgeführter Schönheitsreparaturen oder wegen Beschädigung der Mieträume verlangen, müssen Sie sich beeilen: Wenn Sie Ihre Ansprüche nicht innerhalb von sechs Monaten bei Gericht geltend gemacht haben, kann der Mieter sich auf Verjährung berufen und braucht nicht mehr zu zahlen (§ 548 Abs. 1. BGB).

Manche Vermieter/Verwalter gehen davon aus, dass es ausreicht, die Schadenersatzansprüche aufzulisten und dem Mieter eine Abrechnung darüber zu schicken oder die Kautions einzubehalten. Die Verjährung beginnt immer mit dem Tag, an dem Sie die Schlüssel zu Ihrem Mietobjekt zurückerhalten und es

Ihnen damit möglich ist, den Zustand der Räume zu prüfen. Das gilt auch dann, wenn dieser Tag vor oder nach dem Ende der eigentlichen Mietzeit liegt. Diese kurze Verjährungsfrist können Sie nicht durch eine Vereinbarung mit Ihrem Mieter verlängern, anderslautende Regelungen im Mietvertrag sind unwirksam (BGH, Urteil vom 8.11.2017, Az. VIII ZR 13/17). Die Verjährung Ihrer Forderungen stoppen Sie nur, indem Sie sich an das Gericht wenden (§ 204 BGB), und zwar mit den folgenden Maßnahmen:

- Mahnbescheid beantragen
- Klage erheben
- Selbstständiges Beweisverfahren beantragen.

Anders als Vermieter oft irrtümlicherweise meinen, unterbricht die Korrespondenz mit dem Mieter die Verjährung nicht! Verrechnung mit Kautions: Nicht die Verjährung

hemmen, sondern Ihre Forderung sogleich erfüllen, können Sie mit Ihrer Mietkaution. Zwar dürfen Sie die Kautions nicht im laufenden Mietverhältnis mit Forderungen verrechnen, wenn der Mieter die Forderung bestritten hat. Ist das Mietverhältnis beendet, steht Ihnen diese Möglichkeit aber offen. Innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung muss Ihr Mieter Ihre Rechnung oder Ihren Kostenvorschlag erhalten.

Nur wenn dies nachweislich der Fall ist, können Sie die so nachgewiesene Forderung mit dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution aufrechnen. Ist die Kautions geringer als Ihre Forderung, haben Sie den Restbetrag gerichtlich geltend zu machen – binnen sechs Monaten nach Rückerhalt der Mietwohnung, sonst ist Ihre Forderung verjährt.

Sehr geehrte Damen und Herren, mein Wohnsitz ist Zürich, doch ich stamme aus dem Ruhrgebiet und besitze dort mehrere Immobilien. Ich suche ein MFH ab 500 m² mit Betondecken, KP bis max. 4 Mio. €. Über ein Verkaufsangebot würde ich mich sehr freuen.

Ihr Angebot für unseren Kunden nehmen wir gerne unter der Kundennummer **A31233** entgegen.

KaufLaune

Suchanfragen
unserer
Kunden

Sehr geehrte Damen und Herren, mein Mann (IT-Techniker) und ich (Lehrerin) suchen nach einem Haus, welches sich als Zweifamilienhaus eignet und in einer ruhigen Lage von Oberhausen liegt.

Wenn Sie diesem Kunden eine Immobilie anbieten möchten, nennen Sie uns seine Kundennummer **KL 76593**.

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 & Lob? newsletter@kl-immo-web.de Ansprechpartnerin: Frau Juliana Lang

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