



# KL IMMOBILIEN GmbH



Immobilienmagazin für Neugierige  
Dezember 2020/Januar 2021

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka

Der im Jahr 1897 durch die GHH in Oberhausen erbaute Wasserturm, hier auf einer Ansichtskarte mit Poststempel vom 08.04.1901, hat eine Höhe von 50 Metern und im Hochbehälter ein Fassungsvermögen von 1000 Kubikmetern.



Foto: Reinhard Gebauer

Oberhausen, Mülheimer Straße 1: Der alte Wasserturm, hier auf einer Aufnahme vom 29.11.2020 zu sehen, wurde im Jahr 1965 von der HOAG/RWV außer Betrieb genommen und steht seit 1985 unter Denkmalschutz.

### KLEINES LEXIKON

#### ANFECHTUNGSKLAGE

Will ein Wohnungseigentümer einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung anfechten, kann er Anfechtungsklage erheben und den Beschluss durch das Gericht für ungültig erklären lassen. Dazu muss er eine Klageschrift bei dem Amtsgericht einreichen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Die Anfechtungsklage lautet auf Ungültigkeitserklärung des Eigentümerbeschlusses. Ein bloßes „Anfechtungsschreiben“ an den Verwalter genügt dafür nicht. Die Anfechtungsklage ist innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung zu erheben und innerhalb von zwei Monaten zu begründen (§ 46 WEG).



# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## DER EIGENTÜMER IST ZAHLUNGSUNFÄHIG! GEHT DER ANSPRUCH WEG AUF DAS HAUSGELD VERLOREN?



Die Anmeldung von Forderungen der Eigentümergemeinschaft in einem Zwangsversteigerungsverfahren obliegt allein ihrem Verwalter, und zwar auch ohne einen gemeinschaftlichen Beschluss. Versäumt der WEG-Verwalter die Anmeldung der Forderungen der Gemeinschaft gegenüber dem zahlungsunfähigen Eigentümer, macht er sich sogar schadenersatzpflichtig. Eine Forderungsanmeldung ist einfach, die Anmeldung von Hausgeldansprüchen in einer Zwangsversteigerung dagegen noch einfacher: der WEG-Verwalter muss nur die entsprechenden Versammlungsprotokolle, aus denen die Abstimmungen über die Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen hervorgehen, beim zuständigen Insolvenzverwalter einreichen. Hierdurch kann er die in der Zwangsvollstreckung vorrangig zu behandelnden Hausgeldrückstände für die Gemeinschaft sichern.

**(BGH, Urteil v. 08.12.17, Az. V ZR 82/17)**

## DARF DIE KATZE AUF DEN BALKON?

In dem zugrunde liegenden Fall wollte die Mieterin einer Wohnung in Berlin Anfang des Jahres 2019 ein Katzennetz an ihrem Balkon anbringen. Die Mieterin hielt in der Wohnung eine Katze, was unproblematisch war. Jedoch verweigerte die Vermieterin ihre Zustimmung zum Anbringen des Katzennetzes. Damit war die Mieterin nicht einverstanden. Sie verwies darauf, dass das Netz ohne Eingriff in die Substanz des Hauses erfolgen sollte und dass bereits an 11 Balkonen im Haus Netze vorhanden waren, was die Vermieterin seit einiger Zeit duldet. Die Mieterin erhob folglich Klage. Das Amtsgericht Berlin Tempelhof-Kreuzberg entschied zu Gunsten der Mieterin. Ihr stehe ein Anspruch auf ein Katzennetz an ihrem Balkon zu. Das Anbringen eines

Netzes mit dem es der Katze ermöglicht wird, an die frische Luft zu gelangen, ohne die Nachbarn zu stören oder Singvögel zu jagen, sei vom bestimmungsgemäßen Gebrauch umfasst.

Katzenhaltende Mieter haben einen Anspruch darauf ein Katzennetz am Balkon anzubringen, wenn dies ohne Eingriff in die Bausubstanz geschehen kann und der Vermieter Netze an anderen Balkonen duldet.

**(Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 24.09.2020 - 18 C 336/19 -)**

## DARF EIN KÄUFER AN EINER EIGENTÜMMERVERSAMMLUNG TEILNEHMEN?

Ein Immobilieneigentümer hatte mehrere Wohnungen aufgeteilt und verkauft. Der Käufer wurde zur darauffolgenden Eigentümerversammlung mit der Begründung, dass ohne Grundbucheintrag kein Recht auf Teilnahme bestehe, nicht eingeladen. Die Beschlüsse der Versammlung fochten einige WEG-Mitglieder an. Sie waren der Meinung: Das künftige WEG-Mitglied, das mehrere Wohnungen gekauft hatte, hätte nicht ausgeschlossen werden dürfen.

Der Bundesgerichtshof gab ihnen Recht. Denn durch den Auflassungsvormerkung und die Übergabe des erworbenen Teileigentums sei ein werdender Wohnungseigentümer faktisch den bestehenden WEG-Mitgliedern gleichzustellen und habe die gleichen Rechte. Bis ein Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist, können Wochen, wenn nicht sogar Monate vergehen. Der Käufer hat trotzdem das Recht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen.

So sieht es nun auch das neue Wohnungseigentumsgesetz vor, das am 01.12.2020 in Kraft getreten ist.

**BGH Urteil v. 14.02.2020, Az. VZR 159/19)**

Quelle: Der Eigentümer Brief „Gevestor“

## Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen - mit Bestpreis
- ✓ vermieten - mit Garantie
- ✓ erwalten - 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 UG**

## KLINGT LUSTIG!

### MIETER SPRICHT MIT DEM EIGENTÜMER

Eine Eigentümerin zu ihrer Mieterin:

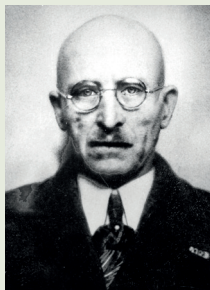
„Ich habe Ihren Bruder schon lange nicht mehr gesehen.“

Darauf die Mieterin: „Er hat eine neue Schwester gefunden.“

# KUNTERBUNTES LAND

46145 OBERHAUSEN, HERMANN-ALBERTZ-STRASSE

## VATER UND TOCHTER PRÄGTEN DIE SPD SOWIE DIE STADT OBERHAUSEN



**HERMANN ALBERTZ**

24.01.1877 – 21.04.1945



**LUISE ALBERTZ**

22.06.1901 – 01.02.1979

Ein SS-Sturmabführer: „Wir haben nicht die Gewähr, dass Sie von der SPD am Aufbau des neuen Staates in unserem Sinne mitarbeiten werden. Ich zähle bis drei: eins, zwei...“ – „Gut, verlassen wir den Saal. Das ist sehr einfach.“, waren die letzten Worte des SPD-Fraktionsvorsitzenden Hermann Albertz im Jahr 1933, als die NSDAP die Macht übernahm. Nachdem Ende Juni die SPD verboten worden war, führte die Polizei zusammen mit der SS Hausdurchsuchungen bei SPD-Funktionären durch. Im Haus von Hermann Albertz fand man neben schriftlichem Material unter den Dachpfannen angeblich auch Handgranaten. Albertz wurde in Schutzhaft genommen. Es folgte eine Untersuchungshaft wegen Verdachts der Verbreitung illegaler Schriften.

1944 kam es zu einer erneuten Festnahme und schließlich zur Deportation in das KZ Sachsenhausen. Seine Spur verliert sich 1945 im KZ Bergen-Belsen. Ein Stolperstein an der Marktstr. 73 erinnert heute an Hermann Albertz.

Als „Mutter Courage des Ruhrgebiets“ war sie einst bezeichnet worden, sie galt als eine der bekanntesten SPD-Politikerinnen im Deutschland der Nachkriegszeit – Luise Albertz. Sie war Oberbürgermeisterin von Oberhausen in den Jahren 1946 – 1948 und 1956 – 1979.

„Diese Stadt zu einer Heimat zu machen für alle, die hier leben, darin sehe ich meine vordringlichste Aufgabe“, so hatte es Luise Albertz einst formuliert. Im April 1945 waren von den 17.800 Wohngebäuden der Ruhrgebiets-Kommune 10.120 zerstört oder erheblich beschädigt.

Eine Frau stellte sich dieser Herausforderung. Das war eine Sensation – nicht nur, weil sie die einzige Frau unter 2.710 Bürgermeistern in der Bundesrepublik war, sondern auch, weil man die Ausübung eines solch verantwortungsvollen Amtes, in der von der Schwerindustrie geprägten und vom Bombenkrieg lädierten Industriestadt Oberhausen, nur Männern zutraute. Luise Albertz wurde in den nächsten Jahrzehnten zur Symbolfigur für die erstarkende Demokratie und Vorbild für viele Frauen, die in der damals patriarchalischen Gesellschaft für die Gleichberechtigung der Geschlechter in der Politik stritten.

Als Andenken an diese beiden großen Persönlichkeiten sind nach Hermann und Luise Albertz folgende Straßen und Bauwerke benannt: Hermann-Albertz-Straße; Luise-Albertz-Halle; Luise-Albertz-Platz; Hermann- und Luise-Albertz Seniorenwohnanlage

### Hermann-Albertz-Straße

#### Durchschnittliche Preise (ImmobilienScout):

Mietwohnungen	5,90 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen	1.200,00 €/m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser	1.750,00 €/m <sup>2</sup>



# KAPITAL LANDSCHAFT

## WEG REFORM

### Rechtslage bis 30.11.2020

### Rechtslage ab 01.12.2020

#### Eigentümerversammlung

Nur durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung konnte geregelt werden, dass auch digitale Medien bei der Eigentümerversammlung eingesetzt werden können.

Die Eigentümerversammlung in Präsenzform bleibt zwingend erhalten. Die Wohnungseigentümer-gemeinschaft bekommt lediglich eine Beschlusskompetenz, wonach Wohnungseigentümer auch „online“ an der Eigentümerversammlung teilnehmen können.

#### Umlaufbeschluss

Ein Umlaufbeschluss muss zwingend in Schriftform erfolgen und es müssen sämtliche im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zustimmen.

Die bisherige Schriftform wird durch die Textform ersetzt, so dass Umlaufbeschlüsse auch mit digitalen Medien (z. B. E-Mail) wirksam zustande kommen können.

#### Einladungsfrist

Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

Ab dem 01.12.2020 gilt nunmehr eine Frist von drei Wochen. Damit soll gewährleistet werden, dass Wohnungseigentümer sich ausreichend auf die Eigentümerversammlung vorbereiten können.

#### Beschlussfähigkeit

Eine Eigentümerversammlung kann nur wirksam durchgeführt werden, wenn mehr als 50% der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Ansonsten muss zu einer Wiederholungsversammlung mit gleicher Tagesordnung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ladungsfrist eingeladen werden.

Die Vorgaben zur Beschlussfähigkeit werden ersatzlos gestrichen, d. h. jede Eigentümerversammlung kann unabhängig von den erschienenen oder vertretenen Miteigentumsanteilen beschließen.

#### Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter und kann per Gesetz nur aus drei Mitgliedern bestehen. Haftungstatbestände für den Verwaltungsbeirat waren bisher nicht im Gesetz geregelt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss die Anzahl der Verwaltungsbeiräte variabel festlegen. Soweit nur ein Wohnungseigentümer zum Verwaltungsbeirat bestellt wurde, ist dieser automatisch der Vorsitzende.

#### Verwalterkündigung

Die Verwalterbestellung ist von dem Abschluss des Verwaltervertrags zu trennen. Bisher kann die Abberufung des Verwalters ausdrücklich auf wichtige Gründe (z. B. bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschlussammlung) beschränkt werden. Eine Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags war ohne konkreten Abberufungs- bzw. Kündigungsgrund nicht möglich.

Die Abberufung des Verwalters kann nicht mehr auf wichtige Gründe beschränkt werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft soll jederzeit die Möglichkeit haben, sich von einem Verwalter zu trennen. Die Vergütungsansprüche aus dem Verwaltervertrag bleiben hiervon zunächst unberührt, allerdings sieht § 26 Abs. 3 S. 2 WEG-E vor, dass der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet.