



# KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige  
Februar/März 2021



## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Die Ansichtskarte aus der Zeit kurz vor dem 1. Weltkrieg zeigt die Lothringer Straße (benannt nach dem seit Alters her umkämpften deutsch-französischen Grenzgebiet zwischen Rhein und Vogesen) in dem erst im Jahr 1910 eingemeindeten nördlichen Teil von Styrum.

Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka



Eine Aufnahme vom 26.01.2021 zeigt die Lothringer Straße in Oberhausen-Styrum heute. Als Einkaufsstraße im Nebenzentrum war sie mangels ausreichender Parkmöglichkeiten für die automobilen Kundschaft bereits vor der COVID-19-Pandemie tendenziell rückläufig.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

## FALSCHES SELBSTAUSKUNFT - GRUND ZUR KÜNDIGUNG?



Beantwortet der Mieter in einer Selbstauskunft vor Abschluss des Mietvertrags Fragen des Vermieters unrichtig, kommt es für die Rechtsfolgen der unrichtigen Beantwortung darauf an, ob die Frage zulässig war, da der Mieter nur zulässige Fragen wahrheitsgemäß beantworten muss. Unzulässig sind z. B. Fragen zur Familienplanung, zur sexuellen Orientierung, zur Religionszugehörigkeit, ebenso zu einer Mitgliedschaft in einem Mieterverein, zum Bestehen einer Schwangerschaft oder zur Anhängigkeit von staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren. Zulässig sind dagegen Fragen, die Rückschlüsse auf die Bonität des Mieters ermöglichen, z. B. nach den Einkommensverhältnissen, der beruflichen Stellung und dem Arbeitgeber. Dem Vermieter steht bei einer unrichtigen Selbstauskunft selbst dann ein **außerordentliches Kündigungsrecht** zu, wenn sich das Risiko, das durch die Fragen vermieden werden sollte, noch nicht realisiert hat. *LG Lüneburg, Beschluss v. 13.6.2019, 6 S 1/19, GE 2020*

### AUßERORDENTLICH UND FRISTLOS ODER FRISTLOS UND ORDENTLICH?

Bei Verzug mit den Mietzahlungen hat der Vermieter die Wahl, ob er das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos, d. h. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, oder ordentlich, d. h.

unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, kündigt. Der Vermieter kann aber auch fristlos kündigen und die ordentliche Kündigung zusätzlich und hilfsweise erklären. Diese ordentliche Kündigung kann der Mieter – im Gegensatz zur fristlosen Kündigung – nicht durch Nachzahlung der Mieten unwirksam machen, da die für die fristlose Kündigung geltende Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) nach ständiger Rechtsprechung des BGH nicht für die ordentliche Kündigung gilt. Diese Rechtsprechung hat der BGH in einem neuen Urteil nochmals bestätigt. Nachdem die Mieten vom Jobcenter vollständig nachgezahlt wurden, hat die beklagte Mieterin eingewendet, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für sie angesichts der langen Wohndauer (hier: 30 Jahre) und der damit einhergehenden Verwurzelung, wegen fehlenden Ersatzwohnraums sowie mit Rücksicht auf die bei beiden Kindern bestehenden Entwicklungsauffälligkeiten eine unzumutbare Härte darstelle.

Der BGH ließ dies nicht gelten. Das Recht des Mieters, einer ordentlichen Kündigung zu widersprechen, ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB (Härteklause) nämlich dann ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter auch zum Ausspruch der fristlosen Kündigung (z. B. bei Zahlungsverzug mit 2 Monatsmieten) berech-

tigt. Die vollständige Nachzahlung der Mieten innerhalb der Schonfrist führt zwar dazu, dass die fristlose Kündigung unwirksam wird. Die Wirksamkeit der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung bleibt davon jedoch unberührt.

*BGH, Urteil v. 1.7.2020, VIII ZR 323/18*



## KLEINES LEXIKON

**AUSFALLRÜCKLAGE** | Die Ausfallrücklage ist eine Sonderform der Sonderumlage in der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie wird notwendig, wenn ein Wohnungseigentümer nicht in der Lage ist, sein Wohngeld zu entrichten und die Gefahr besteht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft dadurch ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann.

Es entspricht dann ordnungsgemäßer Verwaltung, Liquiditätsschwierigkeiten durch eine Ausfallrücklage zu vermeiden oder eingetretene Probleme zu beseitigen. Erweist sich der Wohnungseigentümer dauerhaft als zahlungsunfähig, kommt als begleitende Maßnahme auch die Entziehung des Wohnungseigentums in Betracht (§ 18 WEG).

# KUNTERBUNTES LAND



*Catho Wenzel*  
02.07.1889 - 25.01.1970

## CATHO-WENZEL-WEG MÜLHEIM AN DER RUHR

Catho Wenzel, geborene Küchen, vermachte der Altstadtgemeinde 10 Millionen Mark. Ihre Auflage war aber, eine Einrichtung für Senioren zu bauen, um diesen ein Leben ohne Einsamkeit zu ermöglichen. So entstand im Jahre 1976 ein Gemeindezentrum in markanter Architektur – das Haus Scharpenberg. Dieses bot seinen Bewohnern 80 Ein- und Zweipersonenwohnungen, sowie einen Begegnungsbereich mit großer Saal, Cafeteria, Kamin, Leseecke, Kapelle und Kegelbahn. Es war von Anfang an als Haus konzipiert, in dem sich alle Generationen treffen können.

### Catho-Wenzel-Weg

*Immobilienpreise, Stand 02/2021*

Mietwohnungen  
7,80 € pro m<sup>2</sup>  
Eigentumswohnungen  
2.200,00 € pro m<sup>2</sup>  
Einfamilienhäuser  
3.250,00 € pro m<sup>2</sup>

## DIESELSTRASSE OBERHAUSEN

In Paris geboren, zieht der zwölfjährige Rudolf nach Augsburg. Dank eines Stipendiums kann er an der Technischen Hochschule in München studieren. 1880 beendet er sein Studium mit dem besten Zeugnis aller bisherigen Studenten. Er interessiert sich schon früh für Maschinen und Motoren. Diesel will einen Antrieb mit einem weit höheren Wirkungsgrad bauen. Jahrelang tüftelt Rudolf Diesel an einem Motor mit hohem Wirkungsgrad. 1893 ist er am Ziel: Er bekommt ein Patent für seinen neuartigen Antrieb. Der Dieselmotor wird weltweit ein Erfolg, doch seinem Erfinder bringt er kein Glück.

Auf der Weltausstellung 1900 in Paris wird Diesels Motor mit dem „Grand Prix“ ausgezeichnet. 1903 gehört Rudolf Diesel zu den Mitbegründern des Deutschen Museums in München. Er gilt jetzt als erfolgreicher Erfinder, doch der Bau einer teuren Villa, Spekulationsgeschäfte und Patentstreitigkeiten zehren an Diesels Vermögen und Gesundheit.



*Rudolf Diesel*  
18.03.1858 in Paris - 29.09.1913

1913 bricht Diesel mit Geschäftsfreunden zu einer Reise nach England auf. Am 29. September will er mit dem Dampfer „Dresden“ von Antwerpen nach Harwich übersetzen. Doch in der Nacht der Überfahrt des Ärmelkanals verschwindet Diesel spurlos von Bord. Zwei Wochen später finden niederländische Seeleute eine im Meer treibende Leiche. Anhand einiger persönlicher Gegenstände in deren Kleidern wurde er identifiziert. Er hinterließ eine Ehefrau und drei Kinder.

1913 bricht Diesel mit Geschäftsfreunden zu einer Reise nach England auf. Am 29. September will er mit dem Dampfer „Dresden“ von Antwerpen nach Harwich übersetzen. Doch in der Nacht der Überfahrt des Ärmelkanals verschwindet Diesel spurlos von Bord. Zwei Wochen später finden niederländische Seeleute eine im Meer treibende Leiche. Anhand einiger persönlicher Gegenstände in deren Kleidern wurde er identifiziert. Er hinterließ eine Ehefrau und drei Kinder.

**KLINGT  
LUSTIG!**



Zwei Makler möchten ein Gemeinschaftsgeschäft eingehen:

- So, die Provision teilen wir 50 % / 50 %.
- Nein, ich möchte 70 % haben!
- Ok, einverstanden. Dann machen wir 70 % / 70 %.

### Dieselstraße

*Immobilienpreise, Stand 02/2021*

Mietwohnungen  
6,60 € pro m<sup>2</sup>  
Eigentumswohnungen  
1.400,00 € pro m<sup>2</sup>  
Einfamilienhäuser  
2.050,00 € pro m<sup>2</sup>

## ERWERB VON WOHNUNGSEIGENTUM, HINWEISE FÜR ERWERBER

Der Erwerber kauft das Wohnungseigentum vom Veräußerer mit allen Rechten und Pflichten und tritt damit an seiner Stelle in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein. Um unnötige Missverständnisse zu vermeiden, sind einige Hinweise zu beachten.

### **Klären Sie als zukünftiger Miteigentümer folgende Punkte:**

Aus wievielen Einheiten (Wohnungen, Gewerben und Garagen) besteht die Wohnanlage? Wo befindet sich das Sonder Eigentum?

Wer verwaltet die Wohnanlage, ein Profi? Das Gesetz verlangt einen Verwalter.

Bestehen in der Eigentümergemeinschaft Zahlungsrückstände? Achtung, Mithaftung! Ist eine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden? In welcher Höhe?

Besteht ein aufgestauter Instandsetzungsbedarf?

Sind Sonderumlagen zu erwarten?

Sind Streitigkeiten zwischen den Eigentümern bekannt oder bei Gericht anhängig?

Wurde von der Eigentümerversammlung ein Verwaltungsbeirat gewählt?

Bestehen beschränkende Vereinbarungen (z. B. Hundeverbot, etc.)?

### **Welche Unterlagen werden vom Erwerber benötigt?**

Mit dem Kauf sollte der Veräußerer dem Erwerber folgende Unterlagen aushändigen:

#### • **Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung**

Dieses Dokument beschreibt u. a. die Aufteilung bzw. Zuordnung des Sondereigentums, sowie die Höhe der Miteigentumsanteile. Eine damit verbundene Gemeinschaftsordnung regelt ähnlich einer „Vereinssatzung“ Rechte, Pflichten und Kostenverteilung der Wohnungseigentümer untereinander.

#### • **Den aktuellen Wirtschaftsplan**

Daraus ist die Höhe des mo-

natlichen Hausgeldes zu ersehen.

#### • **Die Abrechnung des letzten Jahres**

Die Abrechnung zeigt, welche tatsächlichen Kosten im letzten Jahr entstanden sind und mit welchen Kostenverteilungsschlüsseln diese zwischen den Miteigentümern aufgeteilt wurden.

#### • **Alle Versammlungsprotokolle**

Darin ist nachzulesen, was die Eigentümerversammlungen schon früher beschlossen hatten, da die Beschlüsse auch für den Erwerber gültig und von ihm zu beachten sind.

#### • **Beschluss-Sammlung**

In der Beschluss-Sammlung kann sich der Erwerber über die in einer Wohnungseigentümergemeinschaft gefassten Beschlüsse sowie über ergangene Urteile informieren.

#### • **Die Hausordnung**

Die gültige Hausordnung gilt auch für den Erwerber. Falls vermietet wird, sollte diese Hausordnung als Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen werden, damit auch der Mieter daran gebunden ist.

## KAUF LAUNE



### DISKRETER VERKAUF

- » Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?
- » 95% aller Objekte werden von uns diskret veräußert!
- » Seit 1996 verfügen wir über eine große Datenbank an Investoren!

KL Immobilien GmbH

E-Mail: [info@kl-immo-web.de](mailto:info@kl-immo-web.de) · Tel: 0208 / 29 01 20