



KL IMMOBILIEN GmbH

KOMMUNALER LEBENSWANDEL

GESTERN



Eine alte Ansichtskarte zeigt hier die Kaiserstraße (seit 1947: Bebelstraße) in Alstaden (seit 1910: Stadtteil von Oberhausen) mit der Gastwirtschaft „Im Krug zum grünen Kranze“ (rechts, Haus Kaiserstraße 173), die damals vom Wirt Josef Lehmacher betrieben wird.

KOMMUNALER LEBENSWANDEL

HEUTE



Eine Aufnahme vom 17.11.2019 zeigt denselben Ort: Bebelstraße, Ecke Flockenfeld. Die bekannte alte Gastwirtschaft wurde seit Mitte der 1920er Jahre über vier Generationen von der Familie Kleine-Natrop geführt und im Herbst 2019 an jüngere Nachfolger verpachtet.

Ebertstraße ... Ebertbad ... Ebertplatz ...

„Ich will und werde als der Beauftragte des ganzen deutschen Volkes handeln, nicht als Vormann einer einzigen Partei. Ich bekenne aber auch, dass ich ein Sohn des Arbeiterstandes bin, aufgewachsen in der Gedankenwelt des Sozialismus, und dass ich weder meinen Ursprung noch meine Überzeugung jemals zu verleugnen gesonnen bin.“



Friedrich Ebert

Hätte Sie jemand z.B. im Jahre 1915 gefragt, wo Sie wohnen, hätten Sie geantwortet: „Auf der Wilhelmstraße“, im Jahre 1940 hätten Sie gesagt: „Auf der Hindenburgstraße“. Heute würden Sie sagen: „Auf der Ebertstraße“. So heißt ab 1947 nämlich jene 850 Meter lange Straße, die als Verlängerung der Buschhauser Straße bis zur Mülheimer Straße führt. Hätte Sie jemand im Jahre 1950 gefragt, wohin Sie gehen, hätten Sie gesagt: „Ich gehe baden in der Badeanstalt“. Seit 1989 würden Sie sagen: „Ich gehe zu einer Veranstaltung ins Ebertbad“. Auf dem Ebertplatz 4 befindet sich heute statt eines Schwimmbades nämlich eine Kleinkunstabt.

Die Straßen haben ihre Namen Friedrich Ebert zu verdanken, der von 1919 bis 1925 als erster Reichspräsident der Weimarer Republik amtierte. Er trat für

den Aufbau der parlamentarischen Demokratie ein, verstand sich als Präsident aller Deutschen und betrieb eine auf sozialen Ausgleich bedachte Politik.

Geboren am 4. Februar 1871, als Sohn eines Schneiders in Heidelberg, absolvierte Ebert nach der Volksschule eine Lehre als Sattler. 1889 schloss er sich der SPD an und wurde im Sattlerverband aktiv. 1905 zog Friedrich Ebert nach Berlin und wurde in den SPD-Parteivorstand gewählt. Mit 34 Jahren war er dessen jüngstes Mitglied und kümmerte sich um organisatorische Fragen. 1912 zog Ebert in den Reichstag ein. Die SPD feierte ihren bis dahin größten Wahlerfolg und wurde zur stärksten Fraktion. Während des Ersten Weltkriegs versuchte Ebert, seit 1913 Vorsitzender der SPD, letztlich vergeblich, die wegen der Bewilligung von Kriegskrediten auseinander strebenden Parteiflügel zusammenzuhalten.



Nach dem Untergang der Monarchie fungierte Ebert in der Novemberrevolution von 1918 für kurze Zeit als Reichskanzler. Er schaffte es, ein RäteSystem nach russischem Vorbild zu ver-

hindern und setzte die Wahl einer demokratischen Nationalversammlung durch. Damit bekannte er sich - auch gegen Widerstände innerhalb der SPD - klar zum Parlamentarismus und ermöglichte die Schaffung einer freiheitlich-pluralistischen Gesellschaftsordnung.



Als Reichspräsident musste Friedrich Ebert ab 1919 mancher Krise begegnen. Regierungskoalitionen zerbrachen, die Wirtschaftslage war angespannt und politische Morde vergifteten die Atmosphäre. Um die parlamentarische Staatsform zu beschützen, traf Ebert auch unpopuläre Entscheidungen und nahm dafür sogar persönliche Verleumdungen in Kauf. Für ihn stand fest: Demokratie braucht Demokraten. Nach seinem frühen Tod wurde 1925 die in seinem Testament angeregte und nach ihm benannte Friedrich-Ebert-Stiftung, deren Startkapital aus Spenden der Trauergäste gebildet wurde, gegründet.

Durchschnittlicher Preis/qm auf der Ebertstraße:

Mietwhg.: 6,80 € - 6,96 €
Eig.whg.: 1.658 € - 1.816 €
EFH: 2.319 € - 2.547 €

Quelle: ImmobilienScout24

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Spekulationssteuer nach Enteignung?

Wenn der Staat einen Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer enteignet, muss er dafür einen sehr guten Grund haben. Zudem muss er eine marktgerechte Entschädigung zahlen, und das heißt: Mitunter macht die enteignete Person durch die Entschädigung einen ordentlichen Gewinn. Doch wie sieht es steuerlich aus? Unterliegt dieser Gewinn der Einkommensteuer? Der Bundesfinanzhof hat nun höchstrichterlich entschieden: Nein, er bleibt steuerfrei (Urteil v. 23.07.2019, Az. IX R 28/18).



Kleines Lexikon

Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Mietwohnungen

Derjenige, der einen Makler mit der Vermittlung eines Mietinteressenten für seine Mietwohnung beauftragt, muss nach dem Bestellerprinzip die Provision des Maklers zahlen und kann sie nicht auf den Mieter abwälzen. Das Bestellerprinzip gilt bundesweit. Es ist zwingendes Recht und wurde zugleich mit der Mietpreisbremse zum 01.06.2015 eingeführt und in § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz geregelt.

Zu Grunde lag der folgende Fall: Ein Ehepaar hatte im Jahr 2005 aus einer Zwangsversteigerung ein Grundstück für 425.000 Euro erworben. Drei Jahre später musste es dieses Grundstück wieder an die Stadt abtreten, weil es für die Verkehrswegeplanung erforderlich war. Die Grundstückspreise waren inzwischen gestiegen. Das Ehepaar kassierte eine Entschädigung von 600.000 Euro.

Das Finanzamt allerdings unterwarf den Gewinn in Höhe von 175.000 Euro der persönlichen Einkommensteuer, weil die Spekulationsfrist von zehn Jahren zwischen Erwerb und Veräußerung noch nicht verstrichen war. Das Ehepaar sollte 43.500 Euro zahlen. Doch das Ehepaar klagte und bekam Recht.

Muss der Verwalter die aktuelle Rechtsprechung kennen?

Das Wohnungseigentumsgesetz ist oft schlecht anwendbar. Denn das Gesetz macht keine genaueren Angaben etwa dazu, worin die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung bestehen. Von

besonderem Interesse für WEGs sind daher die Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs, mit denen das WEG-Recht laufend weiterentwickelt wird.

Aber was passiert, wenn die Hausverwaltung diese Entscheidungen gar nicht kennt, geschweige denn anwendet? Das darf nicht sein, entschied nun das Amtsgericht Berlin-Wedding (Urteil v. 19.6.2017, Az. 22a C 63/17). Die Jahresabrechnung passte nicht zur neuesten Rechtsprechung: Ein Hausverwalter hatte die Jahresabrechnung genauso erstellt, wie er es seit Jahren getan hatte. Inzwischen jedoch hatte der BGH in einer Entscheidung speziell zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten andere Vorgaben gemacht. Diese kannte der Verwalter aber nicht und sie blieben folglich in der Jahresabrechnung unberücksichtigt. Der Eigentümergemeinschaft entstand ein Schaden in Höhe von 13.000 Euro. Diese Summe sollte der Verwalter als Schadenersatz an sie auszahlen. Ihre Klage hatte auf ganzer Linie Erfolg!

Quelle: Immobilien-Berater, GeVestor

Auflösung Gewinnspiel im November 2019

Wir stellten die Frage: Wie viele Mehrfamilienhäuser sind 2018 in Oberhausen verkauft worden? Mögliche Antworten waren ...

- a) 250 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 162,90 Mio. €
 - b) 191 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 141,63 Mio. €
 - c) 117 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 58,75 Mio. €
- Richtige Antwort ist a). Quelle: Gutachterausschuss Oberhausen. Gewinner ist Moshe Rosen.

Herzlichen Glückwunsch!

KAPITAL LANDSCHAFT

Rücklagen mindern die Grunderwerbsteuer

Zum Beispiel: Sie erwerben eine Eigentumswohnung für 175.000 EUR. Dabei soll der Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrückstellung ab Übergabe ersatzlos auf den Käufer übergehen. Nach einer vom Verkäufer unterschriebenen Aufstellung beträgt der auf das in der Instandhaltungsrückstellung angesammelte Guthaben entfallende Teil des Kaufpreises 5.000 EUR. Beim Erwerb einer Eigentums-

wohnung ist der gleichzeitige Erwerb eines in der Instandhaltungsrückstellung nach §21 Abs. 5 Nr. 4 WEG angesammelten Guthabens durch den Erwerber nicht in die Grunderwerbsteuerrechtliche Gegen-

leistung einzubeziehen. Denn insoweit wird die Gegenleistung nicht als Entgelt für den Grundstückserwerb erbracht. Er stellt einen Aufwand für den Erwerb einer geldwerten Vermögensposition dar, die nicht unter den Grundstücksbegriff des GrEStG fällt.

Die Übernahme dieser Vermögensposition ist mit einer Geldforderung vergleichbar, weshalb die Gesamtgegenleistung von 175.000 EUR für Grunderwerbsteuerliche Zwecke um 5.000 EUR zu mindern ist.



KaufLaune

Suchanfragen unserer Kunden



12 Mehrfamilienhäuser als Paket in Herne/Bochum verkauft!

Bieten Sie uns Ihr Haus oder MFH zum Verkauf an!

47 Kaufinteressenten von MFH warten auf weitere Objekte.

29 Kaufinteressenten von Familienhäusern warten auf weitere Objekte.



4-Familienhaus in 46049 Oberhausen verkauft!

Monatlich erhalten wir ca. 50 Kundenanforderungen für verschiedene Immobilienarten. Sprechen Sie uns an!

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und sparen Sie Zeit und Geld ein. Ersparen Sie sich Sorge und Ärger bei Verkauf, Verwaltung und Vermietung Ihrer Immobilie und genießen Sie einfach mehr Ihre kostbare Freizeit!

Unternehmensgruppe Dorstener Str. 313 · 46145 Oberhausen

Kontakt
Lohnt sich!

KL IMMOBILIEN GmbH

DAVIDSOHN Hausverwaltung UG

DAVIDSOHN Hausmeisterservice UG



Tel. 02 08 / 290 120
info@kl-immo-web.de



Tel. 02 08 / 205 86 19
info@davidsohn-hausverwaltung.de

Verkaufen mit Bestpreis **Vermieten mit Garantie** **Verwalten mit Verstand** **Verbessern mit Hausmeistern**