



KL IMMOBILIEN GmbH

Newsletter Juli 2019



Kunterbuntes Land

Die ersten Bewohner der Bogenstraße: Tisiak, Wnuk, Kaczmarek, Machnik

Die Bogenstraße entstand Anfang des letzten Jahrhunderts. Das Gebiet, ehemals zu Mülheim gehörend, wurde im Jahre 1910 der Stadt Oberhausen einverleibt. Damals war die Bogenstraße eher ein Weg als eine Straße. Die ersten großen Zechenhäuser mit den Hausnummern 18, 20 und 22/24 sind von Johann Friedrich Theilemeier um 1900 errichtet worden. Der Hauswert lag bei 2.040,00 Mark (1 Mark entsprach 6,70 €)*. Die Zeche Concordia kaufte die drei Häuser und vermietete diese an Zechenarbeiterfamilien.

Die Häuser hatten Plumpsklos, keinen Strom, dafür aber Gas, das mit Hilfe von Münzzählern bezogen werden konnte. Erst 1926 wurden Kanalanschlüsse gelegt, ohne aber die Plumpsklos daran anzuschließen. Noch Jahre später mussten diese von Tankwagen entleert werden.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden elektrisches Licht und Leitungen installiert. Anfang der 1960er Jahre sind dann Straßenteerdecke und Bürgersteige dazu gekommen.

Die Bewohner der Bogenstraße waren Zecharbeiter, Handwerker und kleine Geschäftsleute, die damals im Zuge der Industrialisierung aus Polen kamen. Anfang der 1920er Jahre wurde auf der Straße überwiegend polnisch gesprochen.

Jedes Zechenhaus besaß einen Hinterhof, in dem Hühner, Kaninchen und auch mal ein Schwein als Fleischlieferanten gehalten wurden. In den Gärten wurden Kartoffeln und Gemüse angebaut. Tauben waren die Leidenschaft vieler Männer. Fast jeder Taubenhalter war auch Mitglied im Taubenverein. In jedem Zechenhaus waren vier Wohnungen, häufig blieben die Kinder nach der Heirat im Haus wohnen. Es gab einen besonderen Zusammenhalt: Wenn

der Kaffee fertig war, klopfte man an die Wand zum Nachbarn als Zeichen für „Quetsches“. Abends setzte man sich zusammen, die Frauen haben gestrickt und die Männer ein Fläschchen Bier getrunken. Es wurde gesungen und getanzt. Heute wird auf der Bogenstraße nur noch selten polnisch gesprochen. Und auch das hört vermutlich kaum jemand, denn das Leben findet nicht mehr, wie damals, auf der Straße und in den Gärten statt, sondern in den eigenen vier Wänden.

Quelle: „Altstaden: Geschichten - Historische Erinnerungen - Dönekas“

** Anmerkung: Heute liegt der Preis für Häuser auf der Bogenstraße zwischen 2.467,00 € und 2.700,00 € pro Quadratmeter. In den letzten 12 Jahren sind die Preise um 54% gestiegen.*



**Klingt
Lustig!**

Ein Mieter beantragt eine Mietminderung wegen der gegenüberliegenden Frauensauna. Der Eigentümer besucht den Mieter in seiner Wohnung. „Die Sauna sehe ich. Aber wo sehen Sie die nackten Frauen?“. Mieter: „Tja, so einfach ist es nicht. Um die Frauen zu sehen, müssen Sie erst auf den Schrank klettern.“

KOMPETENTE LÖSUNGEN



Kleines Lexikon

Architekt

Ein Architekt befasst sich mit Planung, Entwurf und Bauausführung von Wohnhäusern, öffentlichen Gebäuden und Industriebauten oder städtebaulichen Projekten.

Die Eintragung in die Architektenliste und die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/-in“ setzt in der Regel eine vierjährige Mindestregelstudienzeit, sowie eine zweijährige berufspraktische Tätigkeit voraus.

Die Bezahlung erfolgt nach Maßgabe der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Um eine kostensparende Planung zu gewährleisten, kann der Auftraggeber eine Obergrenze für die Baukosten und für den Architekten ein Erfolgshonorar in Abhängigkeit der vom Architekten zusätzlich eingesparten Kosten vereinbaren. Über den Honorarsatz kann der Auftraggeber verhandeln.

Der Architektenvertrag ist jederzeit kündbar. Erfolgt die Kündigung aus wichtigem Grund, so dass der Architekt die Kündigung zu vertreten hat, verbleibt ihm nur noch der Anspruch auf die Vergütung für die bis dahin erbrachten Leistungen. Wird fristgerecht gekündigt, hat der Architekt Anspruch auf das volle vertraglich vereinbarte Honorar, abzüglich ersparter Aufwendungen.

Neue Serie

In diesen Fällen hat ein Mieter keinen Anspruch auf Mietminderung



Art des Mangels	Gericht/Urteil/Aktenzeichen
Die Temperatur des Backofens ist nicht regulierbar	AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 15.02.13, Az. 21 C 192/11
Aufwölbung des Laminats im Türdurchgangsbereich	AG Hamburg Altona, Urteil v. 18.08.14, Az. 14a C 55/13
Mängel am Anstrich der Fenster	AG Schöneberg, Urteil v. 21.06.11, Az. 4 C 52/11
Zu wenig Abstand unter der Türkante für das Verlegen eines Teppichbodens	AG Lichtenberg, Urteil v. 09.06.11, Az. 113 C 319/09
Bei starkem Regen läuft Wasser auf dem Balkon nicht richtig ab	LG Berlin, Urteil v. 05.10.10, Az. 63 S 619/09
Vereisung einzelner Fenster im Winter	BGH, Urteil v. 10.08.2010, Az VIII ZR 316/09
Kinderlärm aus der Nachbarswohnung	LG Berlin, Urteil v. 05.09.16, Az. 67 S 41/16
Eingeschränkter Zugang z. Stromzähler	LG Berlin, Urteil v. 16.01.09, Az. 63 182/08
Geringfügiger Luftdurchgang bei Altbaufenstern	AG Steinfurt, Urteil v. 14.03.96, Az 4 C 484/95
Verschmutzung des Balkongeländers	LG Köln, Urteil v. 04.08.05, Az. 6 S 26/05
Bildung von Tauwasser unter den Fensterscheiben bei Minustemp. im Altbau	AG Hannover, Urteil v. 15.02.07, Az. 409/ C 13101/06
Kleine Wasserflecke in der Küche	AG Schöneberg, Urteil v. 26.08.15, Az. 104 C 85/15
Laute Musik aus der Nachbarwohnung an nur wenigen Tagen u. für kurze Zeit	AG Wiesbaden, Urteil v 13.04.11, Az. 92 C3781/07
Lärmbelästigung durch eine nahegelegene Rock-Diskotheek	AG Spandau, Urteil v. 26.11.08, Az. 4 C 207/08
Fehlende Hängeschränke in der Küche	LG Berlin, Urteil v. 14.09.06 Az. 62 S 90/06
Flecken auf dem Balkonboden	AG Hanau, Urteil v. 11.4.12, Az. 37 C 244/10
Lichtvermeidung durch Balkonanbau	LG Berlin, Urteil v. 04.05.06, Az. 32 O 281/05
Fehlende Schlüssel für die Innentüren	LG Berlin, Urteil v. 20.11.80 Az. 61 S 200/80
Lärm und Musik aus der Nachbarwohnung	AG Saarbrücken, Urteil v. 12.11.14, Az. 3 C 115/13
Vereinzelte Silberfische	LG Berlin, Urteil v. 18.11.04, Az. 67 S 173/04
Kondenswasser an den Fenstern	LG Berlin, Urteil v. 30.7.04, Az. 63 S 133/04
Leicht erhöhte Raumtemperatur bei Rohrwärme	LG Berlin, Urteil v. 05.10.12, Az. 63 S 11/12
Überfüllte Mülltonnen	AG Fulda, Urteil v. 20.10.11, Az. 31 C 126/11
Durchlauferhitzer springt erst nach 15 Sekunden an	LG Berlin, Urteil v. 31.10.06, Az. 63 S 194/06
Tropfgeräusche im Badezimmer	LG Berlin, Urteil v. 15.02.13, Az. 65 S c cv

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 19.03.1906 zeigt die Hauptstraße (ab 1936: Bottroper Straße) in Osterfeld/Westfalen. Links im Bild: das Kaiserliche Postamt. Das schöne Eckhaus an der Hans-Sachs-Straße (rechts daneben) wurde im Jahr 2014 abgerissen.



Die Bottroper Straße in Oberhausen-Osterfeld, hier in einer Aufnahme vom 30.06.2019, ist auch heute noch eine wichtige Verkehrsader und ein Zentrum des Handels im Ortsteil. Die Kirche Sankt Pankratius im Hintergrund wurde im Jahr 1895 eingeweiht.

Text und Fotos: Reinhard Gebauer

KAPITAL LANDSCHAFT

Wohnungsmängel führen zu Ansprüchen einer Mietminderung

Mietminderungstabelle dient als Orientierungshilfe

Art des Mangels		Art des Mangels	
38%	Abflusstau durch überriechende Abwässer im Badezimmer	20%	16-18 Grad Celsius Heizungstemperatur im Winter
15%	Langwierige Bauarbeiten in Wohnungsnähe	11 - 35%	Lärm aus Nachbarwohnung
25%	Baulärm durch angrenzende Hochhausbaustelle	50%	Extreme Lärmbelästigung und Nichtbenutzbarkeit von Waschküche und Trockenraum
7,5%	Fahrstuhlunfall, wenn die Wohnung im 5. Stock liegt	20%	Lärm- und Schmutzbelästigung durch Bauarbeiten
10%	Fehlende oder nicht genügende Beheizbarkeit in Schlaf-/Kinderzimmer, Küche und Bad	20%	Lärmstörung durch Billardcafé
10%	Nicht entferntes Baumaterial	100%	Fehlen der vereinbarten Einbauküche
50%	Durchfeuchteter Teppichboden und Tropfwasser an der Zimmerdecke	10%	Rostiges Leitungswasser
25%	Undichte Fenster, blinde Fenster	10%	Mäuse
10%	Feuchtigkeitsschäden aufgrund Fenstermodernisierung	25%	Taubenhaltung auf Nachbargrundstück
5%	Keine Nutzung des Gartens	20%	Silberfischchen
5%	Defekte Gegensprechanlage	5%	Regenwasser im Kinderzimmer
15%	Störende Gerüche durch Pizzeria	5%	Unzureichender Trittschallschutz
		20%	Zigarettenqualm aus unterer Wohnung

KaufLaune ... Suchanfragen unserer Kunden:

Eigentum ohne Renovierungsstau

Kunde sucht eine 3,5-4,5 Raum Wohnung, neuwertig oder modernisiert, Balkon, max. 2. OG, KP bis 200 Tsd. €, Raum Oberhausen.

Ihr Haus erscheint nicht im Internet!

Große Datenbank der Investoren – direkter Verkauf Ihres MFH im Großraum Ruhrgebiet. Nutzen Sie die günstige Zeit für den Verkauf Ihrer Immobilie!

Kind soll im Grünen aufwachsen!

Junge Familie mit einem zweijährigen Sohn sucht ein Häuschen im Raum Oberhausen, Dinslaken, Bottrop, Kaufpreis bis 250.000 €

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 & **L**ob? newsletter@kl-immo-web.de Ansprechpartnerin: Frau Juliana Lang

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