

KL IMMOBILIEN!



KOMMUNALER LEBENSWANDEL

Originalkarte: Karl-Heinz Konopka, D-46117 Oberhausen



Digitalbild: Reinhard Gebauer, D-46119 Oberhausen

Oberhausen, „Central-Hotel“, Bahnhofstraße 124 (Friedrich-Karl-Straße 2), 1905



Oberhausen, Friedrich-Karl-Straße, Juni 2020

KOMPETENTE LÖSUNGEN



ZAHLEN SIE ZU VIEL ODER ZU WENIG RÜCKLAGEN FÜR DIE INSTANDHALTUNG? WAS IST ANGEMESSEN?

Wohnungseigentümer zahlen Monat für Monat Rücklagen für mögliche Instandhaltungen. Mit diesem Kapital werden Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum finanziert. Doch wie hoch darf diese Rücklage sein?

Die Klage einiger WEG-Mitglieder, die mit dem Beschluss, 1,76 Euro pro Monat und m² für ein Haus aus dem Jahre 1937 zu zahlen, nicht einverstanden waren, wurde abgewiesen.

Das Gericht stellte klar: Der Ermessensspielraum sei bei der Festsetzung der Instandhaltungsrücklage hoch. Es komme vorrangig auf das Alter, den Erhaltungszustand und die technische Ausstattung des Gemeinschaftseigentums an - also auf den Einzelfall.

Die Entscheidung des Gerichtes bezog sich auf die Zweite Berechnungsverordnung (§ 28 II. BV). Demnach seien bei Gebäuden, die vor weniger als 22 Jahren bezugsfertig waren, jährlich höchstens 7,10 Euro pro m² statthaft, bei Gebäuden von 22 bis 31 Jahren 9,00 Euro und bei Gebäuden ab 32 Jahren bis zu 11,50 Euro.

(Urteil v. 22.08.2019, Az. 4 C 25/19)

WER ZAHLT DIE PROZESSKOSTEN BEI RECHTSSTREITIGKEITEN INNERHALB EINER WEG?

Normalerweise gilt: Wer im Gerichtsprozess verliert, muss die Prozesskosten und die gegnerischen Anwaltskosten ebenso tragen, wie seine eigenen. Wer dagegen gewinnt, bleibt von den Kosten befreit. Etwas anders sieht es allerdings aus, wenn ein WEG-Mitglied gegen seine WEG

vor Gericht zieht oder umgekehrt. Denn selbst wenn das WEG-Mitglied den Prozess gewinnt, bleibt es nicht gänzlich von den anfallenden Kosten verschont, entschied schon vor Jahren der Bundesgerichtshof.

(Urteil v. 04.04.2014, Az. V ZR 168/13)

STROMVERSORGUNG FÜR DIE WOHNUNG. MUSS DER VERMIETER ZAHLEN?

Wenn die Stromrechnung unbezahlt bleibt, darf der Energieversorger dann den vermietenden Eigentümer einer Wohnung zur Zahlung aufgelaufener Rückstände heranziehen, statt den Mieter? Wer ist der Vertragspartner des Energieversorgers?

Die Antwort: Da der Stromzähler innerhalb der Wohnung den Verbrauch erfasst, ist ausschließlich der Mieter Vertragspartner, nicht der Vermieter. Der Bundesgerichtshof beantwortete diese Frage eindeutig.

(Urteil v. 27.11.2019, Az. VIII ZR 165/18)

WER ZAHLT DIE ZWISCHENABLESUNG VOR AUSZUG DES MIETERS?

Bei einem Mieterwechsel außerhalb der Abrechnungsperiode ist eine Zwischenablesung unumgänglich. Denn nur so kann man die Heizkosten und den Wasserverbrauch, die auf die bisherige Mietpartei entfallen sind, sauber ermitteln. Klar ist, dass solch eine Zwischenablesung zusätzliche Kosten verursacht. Hier stellt sich die Frage, wer dafür aufkommen muss.

Das Landesgericht Leipzig fand hierzu klare Worte: Die Kosten für Zwischenablesungen seien als Verwaltungskosten einzustufen, so die Richter.

Als solche dürften diese nicht auf die Mieter umgelegt werden, selbst wenn es um noch so geringe Summen gehe.

(Urteil v. 05.09.2019, Az. 8 O 1620/18)

KLEINES LEXIKON

Bereitstellungszinsen sind Gebühren, die von Ihrem Kreditinstitut auf noch nicht abgerufene Darlehensteile berechnet werden. Damit kompensiert die Bank den Verlust, der sich aus den fehlenden Zinseinnahmen für den bereits zugesicherten Nettodarlehensbetrag ergibt. In der Regel fallen diese Gebühren erst nach einem gewissen Zeitraum, der sogenannten „bereitstellungszinsfreien Zeit“, an.

Die bereitstellungszinsfreie Zeit ist in der Regel bis zu zwölf Monate ohne zusätzlichen Aufschlag, in Einzelfällen bis zu 24 Monate, möglich. Die Höhe der Bereitstellungszinsen liegt oft bei 3% pro Jahr (d.h. 0,25% pro Monat).



KAPITAL LANDSCHAFT

VERWALTUNGSKOSTEN-PAUSCHALEN FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNRAUM

Grundsätzlich können Sie Ihre Verwaltungsvergütung frei vereinbaren. Nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum regelt die Zweite Berechnungsverordnung (II BV), wie hoch die Verwaltungskosten sein dürfen. Die Pauschalen gelten ab dem 01.01.2020 bis zum 31.12.2022. Die Höchstbeträge wirken sich in der Regel auch auf die ausgehandelten Verwaltungskosten aus.

VERWALTUNGSART	EURO/JAHR	II BV
Wohnungseigentumsverwaltung einer Eigentumswohnung	max. 356,79	§ 41 Abs. 2
Mietverwaltung je Wohnung	max. 298,41	§ 26 Abs. 2
bei Eigenheimen/ Kleinsiedlungen je Wohngebäude	max. 298,41	§ 26 Abs. 2
je Garage oder Stellplatz	max. 38,92	§ 26 Abs. 3

Quelle IVD


BESTELLERPRINZIP - WER BEZAHLT DEN MAKLER?

VERMIETERBEAUFTRAGUNG: Der Vermieter bezahlt die komplette Makler-Provision für die Suche nach einem neuen Mieter.

MIETERBEAUFTRAGUNG: Wenn der zukünftige Mieter einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragt, muss er auch die Courtage bezahlen.

Das allgemein geltende Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ soll sicherstellen, dass derjenige, der einen Makler beauftragt und in dessen Interesse er überwiegend tätig wird, ihn auch bezahlt.

Bei privaten Vermietungen liegt die Höhe der Provision bei bis zu zwei Nettomieten, zzgl. MwSt.



VERMIETUNGSPROVISION BEI KL IMMOBILIEN:
2 KALTMieten ZZGL. 19% MWST.

- KÜNDIGT IHR MIETER INNERHALB VON 12 MONATEN, ERFOLGT DIE NEUVERMIETUNG KOSTENLOS
- KÜNDIGT IHR MIETER INNERHALB VON 24 MONATEN, BETRÄGT DIE PROVISION 1 KALTMIE TE, ZZGL. 19% MWST.

IMMOBILIENKAUF UND -VERKAUF:

Künftig gelten neue Regeln für die Maklercourtage. Das ergibt sich aus dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“, dem nach Bundestag am 5.6.2020 auch der Bundesrat zugestimmt hat.

NEU IST: Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt.

KLINGT LUSTIG!

Gespräch zwischen zwei Maklern in Corona-Zeiten:

„Kommen nach wie vor viele Kunden zu dir ins Büro?“

- „Ja, aber kaum einer kauft etwas. Alle warten auf bessere Zeiten.“

„Sollen wir dann wenigstens Eintritt kassieren?“

KUNTERBUNTES LAND

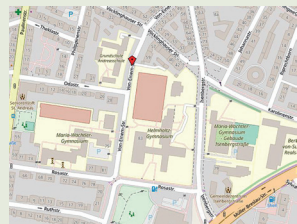
45130 ESSEN-RÜTTENSCHIED, VON-EINEM-STRASSE

Die Von-Einem-Straße ist nach Karl Von Einem benannt, einem preußischen Generaloberst im Ersten Weltkrieg, der von 1903 bis 1909 zudem Kriegsminister war. Er nahm 1870/71 am Deutsch-Französischen Krieg teil und wurde mit dem Eisernen Kreuz II. Klasse ausgezeichnet.

In einer Reichstagsdebatte im November 1907 äußerte er sich jedoch abfällig über homosexuelle Menschen und sagte über einen homosexuellen Mann, „ein solcher Mann darf nie und nimmer Offizier sein.“. Aus diesem Grund hatte sich die Stadt Essen 2013 dazu entschlossen, sich von dem Straßennamen „Von-Einem-Straße“ zu trennen und sie stattdessen in „Ortrudstraße“ umzubenennen. Anwohner und Bürger protestierten jedoch gegen den Umbenennungsbeschluss und stimmten im Bürgerbegehren 2013 für die Beibehaltung des ursprünglichen Straßennamens, dem sich die Stadt Essen schließlich beugte.



Karl Von Einem
(*1853 in Herzberg; † 1934 in Mülheim a. d. Ruhr)

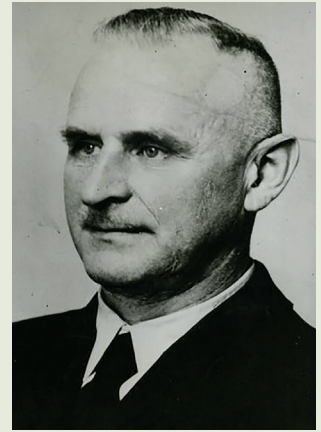


Preise, Von-Einem-Straße - Immobilienscout 1. Quartal 2020 (Euro/m²)

Mietwohnungen: 8,62 - 8,97 Euro
Eigentumswohnungen: 698,00 - 3.021,00 Euro
Einfamilienhäuser: 4.018,00 - 4.274,00 Euro

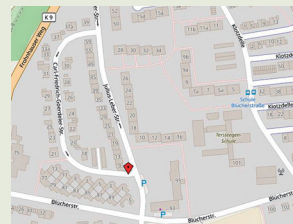
45472 MÜLHEIM-HOLTHAUSEN, CARL-FRIEDRICH-GOERDELER-STRASSE

Carl Friedrich Goerdeler, dessen Namen eine Straße in Mülheim-Holsterhausen trägt, war ein deutscher Jurist, Politiker (DNVP) und Widerstandskämpfer gegen den Nationalsozialismus. Seit 1935 hat er heftige Auseinandersetzungen mit der NSDAP. Nach seinem Rücktritt als Oberbürgermeister von Leipzig im April 1937 wird Goerdeler als Berater der Robert Bosch GmbH. Der sogenannte „Goerdeler-Kreis“ war ein geistiges Zentrum der Opposition gegen Hitler. Bereits vor dem 20. Juli 1944 wird Goerdeler von der Gestapo gesucht.



Carl Friedrich Goerdeler
(*1853 in Herzberg; † 1934 in Mülheim a. d. Ruhr)

Er gehörte zu den führenden zivilen Köpfen der Widerstandsbewegung und sollte nach einem erfolgreichen Attentat vom 20. Juli 1944, an dessen Planung er maßgeblich beteiligt war, das Amt des Reichskanzlers übernehmen. Das Attentat vom 20. Juli 1944 war der bedeutendste Umsturzversuch des militärischen Widerstandes in der Zeit des Nationalsozialismus. Nach dem Scheitern des Attentats vom 20. Juli wurde Goerdeler im August 1944 denunziert, vom „Volksgerichtshof“ zum Tode verurteilt und am 2. Februar 1945 in Berlin-Plötzensee hingerichtet.



Preise, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße - Immobilienscout 1. Quartal 2020 (Euro/m²)

Mietwohnungen: 6,98 - 7,26 Euro
Eigentumswohnungen: 2.260,00 - 2.500,00 Euro
Einfamilienhäuser: 3.057,00,00 - 3.298,00 Euro



Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen - mit Bestpreis
- ✓ vermieten - mit Garantie
- ✓ erwalten - mit Verstand
- ✓ erbessern - 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