



# KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige  
Juni / Juli 2021



## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine Ansichtskarte – wahrscheinlich herausgegeben vom Inhaber der „Colonial- und Fettwarenhandlung“ im Bildmittelpunkt – zeigt u.a. das Eckhaus Hugelstraße 35 in Osterfeld.

Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka



Die Aufnahme vom 25.05.2021 zeigt dieselbe Straßenecke. Von 1938 bis 1968 ist die Lebensmittelhandlung von Peter Schlagböher im Haus Hugelstraße 35 nachweisbar.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

**INTERESSIERT SIE DAS URTEIL?**

**Kontaktieren Sie uns!**

**Wir senden Ihnen die Vollversion zu!**



**Telefon 0208/290120**

**newsletter@kl-immo-web.de**

## **WIRD DIE VORSTEUER KOMPLETT ODER TEIL- WEISE VOM FINANZAMT ERSTATTET?**

Bei einer gewerblichen Vermietung haben Sie die Wahl: Sie können das Gebäude umsatzsteuerpflichtig oder umsatzsteuerfrei vermieten – oder bei getrennten Leistungseinheiten auch beides kombinieren. Als Eigentümer können Sie sich dann die Vorsteuer aus Handwerkerrechnungen vom Finanzamt erstatten lassen, bei nur teilweise umsatzsteuerpflichtiger Vermietung allerdings nur anteilig. Hier stellt sich die Frage: Zu welchem Anteil?

**Der Fall:** Ein privater Investor hatte einen Teil des Gebäudes umsatzsteuerpflichtig an den Betreiber eines Supermarkts vermietet. Der andere Teil hingegen wurde umsatzsteuerfrei vermietet und als Senioren-Wohnanlage genutzt.

Als der Eigentümer die Vorsteuer aus seinen Material- und Handwerkerrechnungen geltend machen wollte, verlangte das Finanzamt eine flächenanteilige Aufteilung. Damit war der Eigentümer nicht einverstanden. Der Supermarkt habe die kostenintensivere Ausstattung erhalten, daher verlangte er eine Aufteilung nach Umsätzen.

Der BGH schloss sich seiner Auffassung an. Der Flächenschlüssel dürfe nur angewendet werden, wenn er die wahren Verhältnisse präziser abbilde.

**Urteil. v. 11.11.2020, Az. XI R 7/20**

## **IST DIE VORFÄLLIGKEITS- ENTSCHÄDIGUNG ABSETZBAR?**

Wer ein Mietobjekt verkauft, wird das zugehörige Immobilienkreditdarlehen üblicherweise vorzeitig ablösen. Dafür verlangt die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung – einen Ersatz für den entgangenen Sollzins.

Die Frage lautet: Ist die Vorfälligkeitsentschädigung absetzbar im Rahmen der nachträglichen Werbungskosten?

Das Finanzamt Köln hat dies verneint.

**Urteil v. 07.10.2020, Az. 5 K 2290/18**

## **MIETER UNTER BETREUUNG. WORAUF MUSS MAN ACHTEN?**

Vorsicht ist geboten, wenn Sie als Vermieter Ihrem Mieter ein wichtiges Schreiben zustellen wollen. Denn: Steht der Mieter unter Betreuung, reicht es nicht, ihm den Brief in den Briefkasten zu werfen oder persönlich zu übergeben. Das entschied das Amtsgericht Kirchheim/Teck in Hinblick auf ein Mieterhöhungsverlangen.

**Urteil v. 16.10.2020, Az. 2 C 251/20**



## **KLINGT LUSTIG!**

Ein Makler besichtigt ein Einfamilienhaus, welches sein Kunde verkaufen möchte.

Makler: Zuerst sagen Sie mir ehrlich, welchen Kaufpreis Sie sich vorgestellt haben. Dann können wir zusammen darüber lachen und anschließend führe ich eine Wertermittlung durch.



# KUNTERBUNTES LAND

**GERHARD TERSTEEGEN – Mystiker, Schriftsteller,  
Seelsorger, Prediger, Lieddichter, ...**

Tersteegen wurde in einer frommen Familie mit insgesamt acht Kindern in Moers geboren. Durch den frühen Tod seines Vaters war die Finanzierung des gewünschten theologischen Studiums nicht möglich. Mit 15 Jahren verschlug es Tersteegen zu seinem Onkel nach Mülheim, wo er eine Kauflehre begann, der er im weiteren Verlauf seines Lebens jedoch nicht treu blieb. Auch der später ergriffene Beruf des Seidenbandwebers war für ihn keine Berufung, sondern diente lediglich der Sicherung seines Lebensunterhalts. Von seinen Geschwistern, die überwiegend Kaufleute waren, fühlte sich Tersteegen missverstanden und suchte mehr und mehr eine geistige Heimat – und fand sie in Gott. Der Suchende hatte in der liebenden Gegenwart Gottes schließlich sich selbst gefunden: die Gelassenheit gegenüber dem eigenen Willen und der Eigenliebe, um dem Geist Gottes in sich Raum zu lassen, ist die Grundfigur und die Grundbewegung seiner Spiritualität.

Dieser Wende, zugleich als Abkehr vom eigenen Machen Wollen, milderte Tersteegen sein schroff asketisches und zurückgezogenes Leben. Zugleich begann er nun nach außen zu wirken: er unterrichtete Kinder und verfasste dazu einen „Unparteiischen Abriss christlicher Grundwahrheiten“; er übersetzte die Schriften deut-

scher Mystiker, er redete auf Erbauungsversammlungen und wurde zum viel gefragten Seelenführer; er begann Lieder zu dichten.

Seine Gedichte und Lieder, seine Übersetzungen und Bearbeitungen eigener Abhandlungen und seine Korrespondenz stellte er in den Dienst der Erweckung und Seelsorge im Bergischen Land, am Niederrhein und in den Niederlanden. Seine Anhänger verbreiteten den Pietismus (Gottesfurcht & Frömmigkeit; Pietismus ist die wichtigste Reformbewegung im kontinental-europäischen Protestantismus) und die Erweckung in den Gemeinden. Mehrere seiner 111 Lieder gehören bis heute zum Kernbestand des evangelischen Liedguts.

Tersteegen blieb unverheiratet. Sein Ideal der sexuellen Askese deckte sich mit dem der Radikalpietisten. 1769 erkrankte er an Wassersucht (Herzinsuffizienz) und starb friedlich am 3. April in Mülheim.

In seinem Haus an der Tersteegenstraße befindet sich das Heimatmuseum.

## Tersteegenstraße

*Durchschnittliche Immobilienpreise (Preisatlas Homeday)*

Mietwohnungen: 6,50 €/m<sup>2</sup>  
Eigentumswohnungen:  
1.300,00 €/m<sup>2</sup>  
Häuser: 1.900,00 €/m<sup>2</sup>



\* 25.11.1697

† 03.04.1769



## KLEINES LEXIKON

**BELEIHUNGSGRENZE** | Grundstücke und Gebäude, die als Sicherheit für ein Darlehen einer Bank oder Sparkasse dienen, werden nicht mit dem Verkehrswert, sondern dem durch die Bank ermittelten Beleihungswert beliehen. Dieser Wert ist niedriger als der Verkehrswert. Die Beleihungsgrenze für Hypotheken beträgt gemäß dem Hypothekendarlehenbankgesetz 60% des Beleihungswertes. Bei guter Bonität des Kreditnehmers kann, gegen Zinsaufschlag, die Beleihungsgrenze bis zur Vollfinanzierung herangezogen werden.

# KAPITAL LANDSCHAFT

## UNTERLASSUNGSKLAGE

Im Gegensatz zur fristlosen Kündigung führt die Unterlassungsklage nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses, sondern zum Unterlassen eines pflichtwidrigen Zustands. Hierzu zählen beispielsweise unerlaubte Tierhaltung, Untervermietung, Verwendung der Wohnung zu Geschäftszwecken, Anbringung einer Antenne an der Fassade ohne Erlaubnis, Ruhestörung, sowie Verstöße gegen die Hausordnung.

Für den Erfolg der Unterlassungsklage müssen Sie das vertragswidrige Verhalten Ihres Mieters nachweisen können. Es ist nicht entscheidend,

ob dieses schwerwiegend ist oder nicht - Sie können verlangen, jedes vertragswidrige Verhalten zu unterlassen.

Zu beachten ist, dass einer Unterlassungsklage grundsätzlich eine Abmahnung vorausgehen muss. Die Abmahnung bedarf keiner genauen Form, muss aber so konkret wie möglich formuliert werden. Aus der Abmahnung muss sich ergeben, welche konkrete Vertragsverletzung beanstandet wird und künftig vom Mieter abgestellt werden soll. Lassen Sie sich den Empfang entweder von Ihrem Mieter schriftlich bestätigen oder lassen Sie die Abmahnung per Einwurf-Einschreiben zustellen.

Wenn der Mieter sein vertragswidriges Verhalten fort-

setzt, dürfen Sie ihn auf Unterlassung eben jenes Verhaltens verklagen. Allerdings muss die Frist so lange bemessen sein, dass der Mieter das von ihm Verlangte auch umsetzen kann.

Beanstanden Sie ein Verhalten, das aus wiederkehrenden Vertragswidrigkeiten resultiert, so können Sie die Unterlassungsklage direkt erheben, wenn der Mieter die beanstandete Vertragsverletzung wiederholt. Ein weiteres Zuwarten ist entbehrlich, insbesondere ist nicht erforderlich, dass eine weitere Wiederholung der beanstandeten Zuwiderhandlung droht.

*Gevestor:*

*Der Immobilienberater*

## 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!



### Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen – mit Bestpreis
- ✓ vermieten – mit Garantie
- ✓ verwalten – 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**

### IMPRESSUM

**Herausgeber:**  
KL Immobilien GmbH  
**Redaktion:** Juliana Lang  
**Korrektur:** Luisa Khaet  
**Fotos:** Reinhard Gebaur  
**Konzept und Gestaltung:**  
Jennifer Lennermann  
**Auflage:** 38.200 Exemplare

### KRITIK UND LOB:

newsletter@kl-immo-web.de

