



KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige
März / April 2022



KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Die Hauptverkehrsstraße zwischen Osterfeld und Sterkrade auf einer Ansichtskarte mit Poststempel vom 10.08.1914: Die Gebäude vorne links wurden im 2. Weltkrieg zerstört.

Ansichtskarte: Karl-Heinz Könopka



Text und Foto: Reinhard Gebauer

Die Vestische Straße in einer Aufnahme vom 04.11.2021. Die Gaststätte „Heideblümchen“ wurde mittlerweile aufgegeben. Die Osterfelder Heide ist schon seit 120 Jahren Geschichte.

KOMPETENTE LÖSUNGEN

BAUMFÄLLUNG. WER TRÄGT DIE KOSTEN?



Im Jahr 2015 musste eine seit über 40 Jahren in einer Wohnanlage in Niedersachsen stehende Birke gefällt werden, weil der Baum morsch und nicht mehr standfest war. Die Kosten für die Fällung legte die Vermieterin in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 anteilig auf die Mieter um. Eine der Mieterinnen war damit nicht einverstanden, weshalb es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kam. Sowohl das Amtsgericht Neustadt am Rü-

benberg, als auch das Landgericht Hannover bejahten die Umlagefähigkeit der Kosten für die Baumfällung auf die Mieter. Nunmehr hatte der Bundesgerichtshof zu entscheiden.

Die Kosten der Fällung eines morschen Baumes sind als Gartenpflegekosten im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV als Betriebskosten umlagefähig. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

BGH, Urteil vom 10.11.2021 (AZ: VIII ZR 107/20)

KÖNNEN DIE ÜBRIGEN WOHNUNGSEIGENTÜMER DIE VERMIETUNG VERWEIGERN?

Im Jahr 2015 wollte ein Wohnungseigentümer seine Wohnung an eine Familie vermieten. Nach der Gemeinschaftsordnung bedurfte die Vermietung einer Eigentumswohnung die Zustimmung der weiteren Wohnungseigentümer. Diese Zustimmung konnte nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die übrigen Wohnungseigentümer verweigerten die Zustimmung und führten an, dass ihnen der Mietvertragsentwurf nicht vorgelegt wurde und somit ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung vorliege. Der andere Wohnungseigentümer sah dies anders und erhob daher Klage auf Erteilung der Zustimmung.

Der Bundesgerichtshof entschied zu Gunsten des Klägers. Die Nichtvorlage des Mietvertrags sei kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes

zur Versagung der Zustimmung zur Vermietung hänge entscheidend von der Person des Mieters und der Personen, die mit ihm einziehen wollen, sowie davon ab, ob zu erwarten ist, dass sich diese Personen an die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft halten werden. Die Vorlage des Mietvertrags werde aber in aller Regel keinen näheren Aufschluss über die Person des Mietbewerbers oder darüber geben, ob er sich an die Regeln halten wird. Die Vorlage würde letztlich nur darauf hinauslaufen, dass die Miete, Kündigungs- und andere Regelungen zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mietbewerber offengelegt werden, die für die Zustimmung zur Vermietung keine Bedeutung haben.

BGH, Urteil vom 25.09.2020 (AZ: V ZR 300/18)

KLINGT LUSTIG!



Besichtigungstermin – ein Makler zeigt einem Ehepaar eine Wohnung.

Makler: „Sie werden hier Heizkosten sparen können. Die Wohnung ist sehr warm, da sie in der Mitte liegt. Links und rechts befinden sich andere Wohnungen.“

Ehepaar: „Wissen Sie, ob die Wohnung hellhörig ist?“

„Sehr!“, antwortet der Nachbar links.

FALSCHER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG. KANN DER MIETER FRISTLOS KÜNDIGEN?

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Bundesgerichtshof im Jahr 2021 in einer mietrechtlichen Streitigkeit unter anderem darüber zu entscheiden, ob ein Mieter zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung berechtigt ist, wenn der Vermieter eine falsche Betriebskostenabrechnung durch wahrheitswidrige Angaben verteidigen will.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Mieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sei, wenn der Vermieter eine falsche Betriebskostenabrechnung durch wahrheitswidrige Angaben verteidigen will. Der Vermieter müsse aber zumindest mit bedingtem Vorsatz handeln. In einem solchen Fall sei es dem Mieter nicht mehr zumutbar, das Mietverhältnis fortzusetzen, ohne dass es auf eine vorherige Abmahnung ankomme.

BGH, Urteil vom 06.10.2021 (AZ: XII ZR 11/20)

KUNTERBUNTES LAND

FRIEDRICH MAXIMILIAN EYTH

Friedrich Maximilian (genannt Max) Eyth wurde am 6. Mai 1836 in Kirchheim unter Teck geboren. Sein Elternhaus war bestimmt von pietistischer Christlichkeit und humanistischem Geist. Seine frühe Begabung für das Zeichnen und Mathematik drängten ihn in die Laufbahn eines Ingenieurs. Mit verschiedenen Preisen ausgezeichnet verließ er 1856 nach 4 Jahren das Polytechnikum als Maschineningenieur.

Den ersten Erfindungen und konstruktiven Verbesserungen, sowie wissenschaftlich-literarischen Arbeiten folgte eine Reise durch das Ruhrgebiet und Belgien nach England, wo er 1861 in der Dampfpflugfabrik von John Fowler in Leeds eine Anstellung fand - ein Aufgabengebiet, das ihn als technische Aufgabe und als Mission für die Landwirtschaft gleichermaßen fesselte und dem er mehr als 20 Jahre seines Lebens widmete.

1882 beschloss Max Eyth, spontan und entgegen aller Bedenken der Fachleute, in Deutschland einen Verein zu gründen, der zu allen Seiten hin unabhängig und repräsentativ sein sollte. So wurde Eyth zum ideellen Schöpfer und praktischen Begründer der Deutschen

Landwirtschaftsgesellschaft. Er war überzeugt, dass die enge Zusammenarbeit von Landwirtschaft und Technik im Zeitalter der Industrialisierung Deutschlands unerlässlich sei.

1896 zog Eyth von Berlin zurück nach Ulm, zur verwitweten Mutter, wo er noch ein äußerlich stilles Jahrzehnt verbrachte, ausgefüllt mit schriftstellerischen Arbeiten. So entstanden die Erzählungen aus der Technik „Hinter Pflug und Schraubstock“, sowie die großen Romane „Der Kampf um die Cheopspyramide“ und „Der Schneider von Ulm“ – dichterische Verarbeitung der Technik, die, wenn auch ohne höheren literaturgeschichtlichen Rang, noch heute lebendig sind.

In Eyth vereinigten sich hohe Intelligenz und ausgeprägte Bildung auf humanistischer Grundlage mit vielseitigem Künstlertum und einer natürlichen Meisterschaft im Umgang mit Menschen jeder Art und Schicht. Dabei war Eyth von reinsten Lauterkeit des Charakters – bei aller Geschäftstüchtigkeit, und voll Geist und Humor – bei aller Schärfe seiner Beobachtungsgabe und seines Urteils. Ein wahrhaft urbaner Mensch voll Tatkraft, war er im Grunde zarten



Friedrich Maximilian (genannt Max) Eyth

und frommen Gemütes und allezeit am liebsten still bei sich selbst zu Hause.

Er starb am 25. August 1906 in Ulm, Eyth blieb unverheiratet und kinderlos. In seinem Testament vermachte er seine Zeichnungen dem Museum Ulm und verfügte die Gründung einer mit 80.000 Mark dotierten Stiftung, mit der die Angehörigen von Arbeitsunfallopfern unterstützt werden sollten.

Max-Eyth-Straße

Mietwohnungen: 6,69 €/m²
Eigentumswohnungen:
2.043 €/m²
Häuser: 2.818 €/m²



KLEINES LEXIKON

DIENSTBARKEIT | Dingliches Recht an einer Sache, spricht der an der Dienstbarkeit Berechtigte darf eine fremde Sache gemäß der Vereinbarung nutzen. Zum Beispiel:

- **Nießbrauch** ist als umfassendstes Nutzungsrecht bei allen Sachen möglich.
- **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** ist die einer bestimmten Person die nicht Grundstückseigentümer sein muss – zustehende Dienstbarkeit an einem Grundstück.
- **Grunddienstbarkeit** steht nur dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zu und ist deshalb personal auf Grundeigentümer beschränkt.
- **Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht** berechtigen eine bestimmte Person, unter Ausschluss des Eigentümers, eine bestimmte Wohnung zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen.

KAPITAL LANDSCHAFT

DAS NEUE WEG: DIE ROLLE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER BEI DER VERWALTUNG

Rechtsfolgen bei Verletzung des Verwaltungsanspruchs

Verletzt die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltungsanspruch, kann der Wohnungseigentümer auf Erfüllung klagen. Im praxisrelevanten Fall der unterbliebenen Beschlussfassung erfolgt dies durch Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG. Der Wohnungseigentümergeinschaft werden hier Pflichtverletzungen der Wohnungseigentümer als beschlussfassendes Organ zugerechnet.

Beispiel: Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Außenwand des Gebäudes ist mangelhaft. Deshalb tritt in der Wohnung

von E1, die dieser vermietet hat, Schimmel auf. E1 erleidet einen Mietausfall. E1 meldet Verwalter den Schimmelbefall. Verwalter beruft eine Versammlung ein. Der Antrag auf Sanierung der Außenwand wird mehrheitlich abgelehnt.

Pflicht der Wohnungseigentümer zur Mitwirkung bei der Verwaltung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann ihre beschriebene Verwaltungspflicht nur erfüllen, wenn die nach der Organisationsstruktur hierzu berufenen Organe die erforderlichen Verwaltungsmaßnahmen treffen. Neben der Tätigkeit des Verwalters ist hier von Bedeutung, dass die Wohnungseigentümer die erforderlichen Beschlüsse fassen. Deshalb enthält § 19 Abs. 1 WEG die Pflicht der Wohnungseigentü-

mer, an der Beschlussfassung mitzuwirken.

§ 19 Abs. 1 WEG verpflichtet jeden Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, in Eigentüerversammlungen für einen Beschlussantrag zu stimmen, der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Verletzen die Wohnungseigentümer ihre Mitwirkungspflicht, sind sie der Gemeinschaft zum Schadensersatz verpflichtet.

Wenn im erwähnten Beispiel 1 der Wohnungseigentümer E1 einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Ersatz seines Mietausfallschadens hat, kann die Gemeinschaft diejenigen Eigentümer in Regress nehmen, die nicht für den Antrag auf Sanierung der Außenwand gestimmt haben. *Quelle: Das Fachmagazin für Immobilienverwalter, VDIV*

KAUF LAUNE

Wir haben verkauft: 78 m² ETW in 46119 Oberhausen, Münzstr. **Anfragen:** 81. **Übergebliebene Kunden:** 80 Kunden, die weiterhin eine ETW suchen. **Sie haben:** Eine ETW zw. 80-110 m² im Norden von Oberhausen? **Richtige Lösung:** 0208/290120 - **Rufen Sie uns an!**

Wir haben verkauft: MFH in 45138 Essen, Herwarthstr. **Anfragen:** 217. **Übergebliebene Kunden:** 216 Kunden, die weiterhin ein MFH im **Ruhrgebiet** suchen. Sie haben ein MFH bis 1,5 Mio. € zu verkaufen? **Richtige Lösung:** 0208/290120 - **Rufen Sie uns an!**

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

