



KL IMMOBILIEN !



Auch in der nächsten Ausgabe!

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 29.08.1902 zeigt die Gastwirtschaft von Heinrich Dahmen in der damaligen Landgemeinde Biefang im Amt Holten.

Im Jahr 1920 übernahm Jakob Marissen den beliebten Treffpunkt unter dem Namen „Zum Reichsadler“.



Die Aufnahme vom 29.02.2020 zeigt das selbe Gebäude an der Kurfürstenstraße 84 in Oberhausen-Sterkrade fast unverändert.

Das „Haus Wichmann“ ist weiterhin für Sie da. Im Jahr 1969 wurde das Lokal Drehort für einen Fernsehfilm des Bayerischen Rundfunks.

Text und Fotos: Reinhard Gebauer, Oberhausen

KONTAKT LOHNT SICH!

- ✓erkaufen – mit Bestpreis
- ✓ermieten – mit Garantie
- ✓erwalten – mit Verstand
- ✓erbessern – mit Hausmeistern

KL Immobilien GmbH
Tel. 0208 290120 | info@kl-immo-web.de

Davidsohn Hausverwaltung UG
Tel. 0208 2058619 | info@davidsohn-hausverwaltung.de
46145 Oberhausen | Dorstener Straße 313

KRITIK UND LOB

newsletter@kl-immo-web.de

KLINGT LUSTIG

Alle Menschen sind gut, solange sie nicht deine Nachbarn sind!

Als ich Klavierspielen übte, warf mein Nachbar einen Stein in mein Fenster. Der ist aber komisch, denn jetzt hört er mich doch noch besser!

KAPITAL LANDSCHAFT

Kündigung wegen Zahlungsverzug.

Für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs muss ein Mieter mit geschuldeter Miete säumig sein. Mindert ein Mieter berechtigterweise wegen eines Mangels in angemessener Höhe, schuldet er die geminderte Miete nicht (BGH, Urteil v. 13.04.11, Az. VIII ZR 223/10). Zudem gerät ein Mieter auch dann nicht in Zahlungsverzug, wenn er die Mietzahlung wegen eines Mietmangels zurückbehält.

EIN MIETER DARF DIE MIETE INSBESONDERE AUS DEN FOLGENDEN GRÜNDEN VERWEIGERN ODER ZURÜCKHALTEN:

- Ein Mieter kann die Miete wegen Mängeln der Wohnung mindern. Allerdings muss er seinem Vermieter die Mängel vorher angezeigt haben, sonst wäre die Minderung unberechtigt (§ 536c BGB).
- Wegen der gleichen Mängel kann ein Mieter auch die Miete zurückhalten, bis die Mängel beseitigt sind (BGH, Urteil v. 17.06.15, Az. VIII ZR 19/14).
- Kann ein Mieter seinerseits Geld vom Vermieter fordern, etwa Schadensersatz wegen unterlassener Mängelbeseitigung, kann er diesen Betrag möglicherweise gegen die Mietzahlung aufrechnen.
- Ein Mieter kann die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen zurückhalten, wenn sein Vermieter die Betriebskosten pflichtwidrig noch nicht abgerechnet hat.

In der nächsten Ausgabe: „Wann kann man als Vermieter fristlos und wann fristgerecht kündigen?“

IN DIESEN 3 FÄLLEN IST DER ZAHLUNGSVERZUG RECHTSWIDRIG – UND EIN VERMIETER DARF KÜNDIGEN:

- Wurde ein Vermieter durch seinen Mieter nicht über einen Mangel informiert und hat er auch sonst davon keine Kenntnis, darf sein Mieter weder die Miete mindern, noch darf er sie als Druckmittel einbehalten (§ 536c BGB). Tut er es doch, darf ein Vermieter wegen dieser Zahlungsrückstände fristlos kündigen (BGH, Urteil v. 03.11.10, Az. VIII ZR 330/09).
- Hat ein Vermieter die Mängel beseitigt, sein Mieter zahlt ihm die deswegen zurückgehaltene Miete trotz einer Mahnung aber dennoch nicht aus, darf ihm fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden (BGH, Beschluss v. 16.09.14, Az. VIII ZR 221/14).
- Behindert ein Mieter die Reparatur eines Mangels, darf er nicht mindern. Sein Vermieter kann ihm wegen aller säumigen Beträge ab dem Zeitpunkt kündigen, zu dem die Reparatur sonst hätte erfolgen können und er wieder die ungeminderte Miete hätte verlangen dürfen (BGH, Urteil v. 13.05.15, Az. XII ZR 65/14).

Hat ein Mieter die Gründe nur vorgeschoben und besteht offensichtlich kein Anlass, die Mietzahlung tatsächlich zu verweigern, dann gerät er selbstverständlich in Verzug und sein Vermieter kann bei entsprechender Höhe der Mietrückstände fristlos kündigen.

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Muss der Verkäufer einer Immobilie den Käufer über den fehlenden Versicherungsschutz informieren?

Der Kläger hatte vom Beklagten eine Immobilie erworben. Im Vertrag war Folgendes vereinbart: „Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den Grundbesitz betreffenden Versicherungen gehen auf den Käufer mit dem Tag der Kaufpreiszahlung über, jedoch nicht vor dem 02.05.2017.“

Am 22.06.2017 wurde das Dach des Hauses beschädigt, der Sachschaden betrug 38.000 Euro. Es bestand aber kein Versicherungsschutz, da der Versicherer mit Wirkung zum 10.05.2017 gekündigt hatte. Der Verkäufer hatte dies dem Käufer nicht mitgeteilt. Daraufhin verklagte der Käufer den Verkäufer.

Die Klage des Käufers auf Schadensersatz war ohne Erfolg geblieben. Der BGH hat entschieden, dass dem Käufer keine Schadensersatzansprüche nach §§ 437 ff. BGB zustehen. Die Gefahr ist laut BGH am 2. Mai 2017 auf den Kläger übergegangen, also vor dem 22.06.2017.

Der Versicherungsschutz falle in den eigenen Verantwortungsbereich des Käufers, er könne unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung diesbezüglich keine Mitteilung erwarten. (BGH, Urteil v. 20.03.2020, V ZR 61/19).

KAUF LAUNE

Die BET Immobilien Verwaltungs GmbH ist seit 2011 tätig und besitzt 14 Mehrfamilienhäuser. Für 2023 ist der Kauf von vier weiteren Häusern geplant.

Die anschließende Verwaltung erfolgt durch die Firma Davidsohn Hausverwaltung GmbH. Ihr Haus ist bei uns willkommen: 0208 290120