



Kunterbuntes Land

„Die Fachwerkbauweise ist genial – und genial einfach.“

Das Fachwerkhaus ist die in Deutschland bekannteste Verwendung von Holzfachwerk im Hochbau. Es ist ein Skelettbau aus Holz, bei dem die horizontale Aussteifung mittels schräg eingebauter Streben erfolgt und die Zwischenräume (Gefache) mit einem Lehm verputzten Holzgeflecht oder mit Mauerwerk ausgefüllt sind.

Die vergleichsweise günstige Bauweise ist in Europa seit der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts verbreitet. Insgesamt dauerte es etwa zwei Jahre, bis so ein Haus stand. Ein Einfamilienhaus war für den einfachen Handwerker erschwinglich, aber auch für den vermögenden Kaufmann adäquater Wohnraum. Es war sozusagen das Fertighaus des Mittelalters.

Die ältesten Häuser in Deutschland stehen in Marburg (1321), Frankfurt (1292), Limburg (1289) und Esslingen (1261). Im Erdgeschoss befanden sich Geschäfte, in den Obergeschossen lagen Wohnbereiche mit Schlafkammern und Stuben. Bis zum 19. Jhd. war Fachwerk die am meisten verbreitete Bauweise. Hierzulande gibt es heute mehr als zwei Millionen Fachwerkhäuser, von denen viele seit 750 Jahren immer bewohnt sind.

Ausflugstipp Ruhrgebiet:

Die historische Altstadt von Hattingen beherbergt 143 ab dem 16. Jhd. entstandene und restaurierte Fachwerkhäuser und Baudenkmäler.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Sie halten die erste Ausgabe unseres Newsletters in den Händen.

Wir möchten Sie über Ereignisse, Neuigkeiten und Wissenswertes aus der Immobilienwelt informieren.

Zudem werden Geschichten der Oberhausener Straßen und Häuser, aktuelle Gerichtsurteile und über allerlei rund um das Betongold hier regelmäßig zu lesen sein.

Wir hoffen, dass wir Sie mit unserer Begeisterung für die Immobilienwelt ein wenig anstecken können und würden uns freuen, wenn Sie dabei informativen Spaß haben.



Der Makler zeigt einem reichen Kunden ein Objekt: „Schauen Sie bitte, dieser Wald wird Ihnen gehören. Und diese Felder auch“. Der Kunde schaut gelangweilt aus dem Fenster der Limousine. Makler: „Und das ist Ihr zukünftiges Schloss – erste Hälfte des XVII. Jahrhunderts.“ Der Kunde aufgeweckt: „Und wo ist die Zweite?“

KOMPETENTE LÖSUNGEN



Kleines Lexikon

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung belegt, dass eine Eigentumswohnung in einer Immobilie baulich ausreichend von den anderen Gebäudeteilen getrennt ist.

Das Dokument ist damit eine wesentliche Voraussetzung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.

Sie benötigen es, wenn Sie als Besitzer eines Mehrfamilienhauses die Immobilie in einzelne Eigentumswohnungen aufteilen und verkaufen möchten.

Denn nur wenn die Abgeschlossenheitserklärung vorliegt, kann das Wohneigentum ins Grundbuch eingetragen werden. Dabei ist es möglich, auch Sondernutzungsrechte zu bilden und einzuräumen.

Das heißt: Räumlichkeiten, wie Keller oder Dachböden, können einer bestimmten Wohneinheit zugeordnet werden.

Leerstand in WEG: Muss man trotzdem zahlen?

Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) haben keine Möglichkeit, die laufenden Hausgeldzahlungen zu mindern. Dieses Recht steht Ihnen auch dann nicht zu, wenn ihre Eigentumswohnung gerade nicht nutzbar ist.

LG Berlin, Urteil v. 15.06.2018, Az. 55 S 81/17

Teilungserklärung: Erst lesen, dann vermieten!

Angenommen, die Teilungserklärung einer Immobilie mit mehreren Wohn- und Geschäftsanteilen erlaubt für bestimmte Räume im Erdgeschoss die Nutzung als Laden. Heißt das automatisch, dass darin auch ein Eiscafé betrieben werden darf? Nein, wegen des Lärmpegels, sagt das Landesgericht Frankfurt am Main.

Urteil v. 27.09.2018, Az. 2-13 S 138/17

Das Auto bleibt draußen!

Darf ein Vermieter dem Mieter seinen Garagenplatz kündigen, wenn er ihn selbst braucht? Das Landesgericht Bamberg entschied: Bei einem einheitlichen Mietobjekt (ein Mietvertrag für Wohnung und Garage) geht es nicht ohne Kündigung des Wohnungsmietvertrages.

Urteil v. 06.03.2018, Az. 3 S 56/16

Nicht warten, bestellen!

Klare Sache: Verliert ein Mieter seinen Haus- und Wohnungsschlüssel, muss er für den Austausch der Schließanlage aufkommen.

Doch Achtung: Wenn Sie als Vermieter zu lange mit dem Austausch der Schließanlage warten, geht Ihr Anspruch womöglich verloren. Das zeigt ein Urteil des Amtsgerichts Waren an der Müritz.

12.10.2017, Az. 16 c 1139/15

Muss der Verwalter zahlen?

Ist ein WEG Mitglied zahlungsunfähig, kommt es mitunter zur Zwangsversteigerung seiner Wohneinheit. Was aber, wenn hohe Hausgeldrückstände aufgelaufen sind? Muss der Verwalter diese von sich aus im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden? Oder muss er erst eine Eigentümerversammlung formell beschließen?

Dazu hat der Bundesgerichtshof klar Stellung bezogen: Ja! Eine Forderung anzumelden sei sehr einfach und zudem nicht mit Kosten verbunden. Deshalb bedürfte es dazu keines Beschlusses der Eigentümerversammlung, so der BGH. Hat ein Verwalter dies versäumt, muss er Schadenersatz zahlen.

Urteil v. 08.12.2017, Az. V ZR 82/17

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Sind Untergemeinschaften in einer WEG beschlussfähig?

Es gibt in Deutschland viele Wohnanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen und doch gehören all diese Gebäude zu einer WEG. Hier stellt sich die Frage, wer in der WEG-Versammlung über Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen abstimmen darf: Muss es stets

eine klare Entscheidung getroffen: Nein, so weit gehen die Rechte einer Eigentümergemeinschaft nicht.

Urteil v. 25.01.2018,
Az.27 C 111/17

Kündigung wegen Eigenbedarf als Ferienwohnung?

Normalerweise gilt: Wenn Sie als Vermieter die vermietete

ortsüblichen Miete z.B. an Angehörige vermieten, können Sie auch die Werbekosten nur anteilig absetzen. Vor dem Finanzgericht Nürnberg ging es um die Frage, ob das auch für vorab entstandene Werbungskosten gilt? Antwort lautet: Ja.

Urteil v. 27.01.2017
Az. 4 K 764/16

Muss der Verwalter zahlen?

Ein Fall zum Thema Betriebskosten hat es jüngst bis vor den Bundesgerichtshof geschafft. Es ging um eine Betriebskosten-Nachforderung von 5.000 EUR, die ein Vermieter von seinem Mieter verlangte. Die Einsicht in die Ablesunterlagen hatte er den Mietern allerdings verweigert. Das darf er nicht, entschied der BGH.

Solange sich der Vermieter weigert, diese Informationen seinem Mieter vorzulegen, muss dieser auch nicht seine Nebenkosten-Nachforderung begleichen.

Urteil v. 07.02.2018,
Az. VIII ZR 189/17

Quelle: Der Immobilienberater

Im Newsletter April 2019 werden wir über weitere Gerichtsurteile berichten.



Newsletter März 2019



die gesamte WEG sein oder sind auch Untergemeinschaften zulässig? Der Bundesgerichtshof hat entschieden: auch durch Untergemeinschaften gefasste Beschlüsse sind gültig.

Urteil v. 10.11.2017,
Az. VZR 184/16

Tagesmutter bleibt!

Kann eine WEG per Beschluss festlegen, dass eine Tagesmutter in ihrer Wohneinheit keine Kinder betreuen darf? Das Amtsgericht Bottrop hat dazu

Immobilie selbst nutzen wollen, können Sie dem Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen. Hier stellt sich nur die Frage: Ist das auch möglich, wenn Sie die Wohnung lediglich als Ferienwohnung nutzen wollen? Nein, sagte dazu Amtsgericht Neustadt an der Aisch.

Urteil v. 25.08.2016,
Az. 1 C321/15

66% der ortsüblichen Miete

Sie wissen, wenn Sie Wohnraum für weniger als 66% der

KL IMMOBILIEN GmbH

Zu klein? Zu teuer? Zu groß? Zu uns – wir werden es los!

Der Blick in die Zukunft

Bei einer Branchenumfrage wurde nach den Zukunftsaussichten gefragt. Erwarten die Player am Immobilienmarkt eine weiterhin positive Entwicklung? Die Umfrage hat gezeigt, dass der Blick in die Zukunft ein

wenig getrübt ist – und zwar zum dritten Mal in Folge. Nur noch 32,4 % der Befragten schauen positiv in die Zukunft. Zwar ist die Stimmung noch gut, es wird aber erwartet, dass es kaum weiteres Steigerungspotenzial gibt. Im Handel und bei den Projektentwicklern sind die

Zukunftserwartungen sogar negativ. Die Branche geht davon aus, dass sich der aktuelle Superzyklus dem Ende zuneigt.

Quelle: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., Magazin, Ausgabe November 2018

KaufLaune ... Suchanfragen unserer Kunden:

Rechtsanwalt

Sucht zum Kauf ein Mehrfamilienhaus in Oberhausen +50 km Entfernung:
ab Baujahr 1950, gute Mieterstruktur, Kaufpreis bis 1 Mio.

Ihr Haus in „heiligen Händen“

Eine Pensionskasse aus Jerusalem sucht Investitionsobjekte im Ruhrgebiet, 10 Mio. Investitionsvolumen

Neu im Centro

Filialleiter eines Geschäftes sucht ein EFH in Oberhausen, Essen oder Mülheim mit Wohnfläche ab 150 qm und Komfortausstattung

Kontakt Lohnt sich!

Tel. 02 08 / 290 120

info@kl-immo-web.de

www.kl-immo-web.de



- ✓ verkaufen – mit Bestpreis
- ✓ vermieten – mit Garantie
- ✓ verwalten – mit Verstand
- ✓ verbessern – mit Hausmeistern



Impressum:

KL Immobilien GmbH

Dorstener Str. 313 • 46145 Oberhausen
Tel. 0208/290 120 • kl-immo-web.de

**DAVIDSOHN
Hausverwaltung UG**

**DAVIDSOHN
Hausmeisterservice UG**