



Auch in der nächsten Ausgabe!

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Gruss aus Klosterhardt
Restaurant zur Antonihütte
Inh. Jos. Wischermann

Eine alte Ansichtskarte mit Poststempel vom 22.07.1912 zeigt die im Jahr 1884 von Hermann Wischermann auf der Klosterhardt eröffnete Gaststätte „Zur Antony-Hütte“. Später kamen eine Kolonialwarenhandlung und eine Bäckerei hinzu. 1903 übernahm Sohn Josef den Betrieb. 1905 finanzierte er den Bau einer Notkirche (rechts im Bild) auf seinem Grund.



Eine Aufnahme vom 09.02.2022 zeigt denselben Ort an der Hasenstraße. Die alten Häuser wurden mittlerweile durch Neubauten ersetzt. Die Gaststätte (im Volksmund: „Wischermann im Loch“) trägt noch den alten Namen. Statt der Notkirche ist im Hintergrund eine neue Kirche sichtbar: Sankt Antonius Klosterhardt (Grundsteinlegung 1913, erste Messe 1915).

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

Sprechen zwei Freunde:
- Ich habe eine wunderschöne neue Wohnung. Aber es ist sehr anstrengend, immer bis in die neunte Etage zu laufen.
- Wieso läufst du? Gibt es denn im Haus keinen Aufzug?
- Doch. Dort hängt aber das Schild „Maximal vier Personen“. Ich habe aber nie Zeit, auf die anderen drei zu warten!



KAPITAL LANDSCHAFT

Kündigung wegen Zahlungsverzug (Fortsetzung der Ausgabe März/April 2023)

Fristlose Kündigung

Befindet sich ein Mieter im Zahlungsverzug, so darf ein Vermieter ohne vorherige Abmahnung den Mietvertrag nach § 543 BGB **fristlos kündigen**. Es liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung dann vor, wenn

- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist,
- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Mietzahlung in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug ist.

NUR WEGEN DIESER RÜCKSTÄNDE DARF MAN KÜNDIGEN:

- offene Mieten bis zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung
- die entsprechenden Betriebskosten-Vorauszahlungen einschließlich derjenigen, die ein Vermieter aufgrund der letzten Abrechnung erhöht hat
- eine Nutzungsentschädigung, die seit dem Zeitpunkt der fristlosen Kündigung, und zwar in Höhe der bisherigen Miete und Betriebskostenvorauszahlung, fällig wird
- geschuldete, jedoch vom Mieter nicht gezahlte Mietkaution

NICHT ZU DEN MIETRÜCKSTÄNDEN ZÄHLEN HINGEGEN:

- Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung
- Verzugszinsen
- Schadenersatzansprüche, Kosten-erstattungsansprüche

Ordentliche Kündigung

Wegen Zahlungsrückstands darf ein Vermieter auch ordentlich („fristgemäß“) kündigen. Voraussetzungen hierfür sind:

- Es besteht ein Zahlungsrückstand von mindestens einer Monatsmiete.
- Der Zahlungsrückstand besteht länger als einen Monat.
- Der Mieter ist wegen dieses Rückstands mindestens einmal gemahnt worden.

Sollte ein Mieter „fristlos, hilfsweise fristgemäß“ gekündigt sein, bleibt die ordentliche Kündigung trotz späterer Zahlung der Forderung wirksam, da für sie die Schonfrist nicht gilt (BGH, Urteil v. 13.10.21, Az. VIII ZR 91/20).

Beispiel Schonfrist: Gekündigt wird am 06.06.2022 fristlos. Der Mieter räumt die Wohnung aber nicht. Am 04.07.2022 wird die Räumungsklage eingereicht. Das Gericht stellt dem Mieter die Räumungsklage am 12.07.2022 zu. Die Schonfrist für den Mieter endet somit am 12.09.2022, 24 Uhr. Bis zu diesem Zeitpunkt kann ein Mieter die Zahlungsrückstände begleichen.

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Darf eine Person, die kein Eigentümer ist, an der Versammlung teilnehmen?

Ein Eigentümer hat seine Frau zur Eigentümerversammlung mitgebracht. Sie war noch nicht als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Der Verwalter fragte extra nach, ob alle anwesenden Personen auch im Grundbuch eingetragen seien. Niemand widersprach. Später stellte sich heraus: Zum Zeitpunkt der Versammlung existierte nur eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Ehefrau.

Um die gefassten Beschlüsse für nichtig zu erklären, klagte ein WEG-Mitglied.

Seine Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht hatte Erfolg. Das Gericht entschied: Hier liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor.

Zwar können ausnahmsweise die Beschlüsse gültig sein, dies gilt aber nur, wenn das teilnehmende Nicht-WEG-Mitglied keinen Einfluss auf die Beschlüsse, sei es nur durch Diskussionsbeiträge, ausgeübt hat.

Beachten Sie: Unterschätzen Sie solche formellen Vorschriften nicht. Sonst können auf der Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse sehr schnell ungültig sein.

(AG Witten, Urteil v. 22.12.2022, Az. 25 C 6/22)

KAUF LAUNE

Käufer: BET Immobilien GmbH

Im Jahr 2023 stehen zum Ankauf von Mehrfamilienhäuser 2,5 Mio. Euro Eigenkapital zur Verfügung. Eine Finanzierungszusage der Bank liegt bereits vor. Ihr Haus ist bei uns willkommen: 0208 290120. Diskrete, schnelle Abwicklung.