



# KL IMMOBILIEN

*Immobilienmagazin für Neugierige*  
April / Mai 2021



## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



1894 eingeweihte Kirche, für die August Thyssen 100.000 Goldmark spendete.



Die Katholische Pfarrkirche St. Mariae Rosenkranz ist ein denkmalgeschütztes Kirchengebäude. Eine Aufnahme vom 29.03.2021.

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## INTERESSIERT SIE DAS URTEIL?

Kontaktieren Sie uns!

Wir senden Ihnen die Vollversion zu!



Telefon 0208/290120

newsletter@kl-immo-web.de

### AUSLEGUNG EINER TEILUNGSERKLÄRUNG: BALKONE ALS SONDER- EIGENTUM. WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Wenn die Teilungserklärung Balkone bei der Bezeichnung der jeweiligen Miteigentumsanteile erwähnt, nicht jedoch beim Gegenstand des Sondereigentums, so sind sie nicht zum Sondereigentum erklärt worden. Der Balkon steht auch nicht nach § 94 BGB zwingend im Sondereigentum der damit verbundenen Wohnung.

*LG Itzehoe, Beschluss v. 6.5.2020, 11 S 46/19*

### AUF EINER SONDERNUTZUNGSFLÄCHE BAUT EIN EIGENTÜMER EINEN CARPORT: BAULICHE VERÄNDERUNG?

Wohnungseigentümer B. baut einen Carport. Dagegen geht Wohnungseigentümer K. vor.

## KLINGT LUSTIG!



- Schatz, kannst du dich noch an diesen Investmentberater erinnern, der uns empfohlen hat, unser Geld in Immobilienfonds zu investieren und der gegenüber des Knastes wohnte?
- Ja, klar.
- Jetzt wohnt er gegenüber seines Hauses.

Ohne Erfolg! Nach der Gemeinschaftsordnung sei B. berechtigt, im Bereich seines Sondernutzungsrechts bauliche Veränderungen vorzunehmen. Einer Zustimmung bedürfe es nach der Gemeinschaftsordnung nur dann, wenn dadurch die Rechte der jeweils anderen Miteigentümer beeinträchtigt werden.

*LG Hamburg, Urteil v. 25.03.2020, 318 S 93/19*

### IST DIE KÜNDIGUNG AUF EIGENBEDARF FÜR DEN GESCHIEDENEN EHEGATTEN MÖGLICH?

Die Vermieter eines Einfamilienhauses verlangen vom Mieter nach einer Kündigung die Räumung. Der ursprüngliche Vermieter hatte das Haus im Jahr 2015 an seinen Sohn und dessen Ehefrau veräußert, deren Ehe inzwischen geschieden ist. Im Mai 2017 kündigten die Erwerber das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung führten sie aus, die Erwerberin wolle mit den beiden Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten in das Haus einziehen. Die Eigenbedarfskündigung ist wirksam. Die Erwerber mussten die dreijährige Sperrfrist nicht einhalten, weil sie auch nach der Trennung und der Scheidung noch derselben Familie (§ 577 Abs.1a Satz 2 BGB) angehören.

*BGH, Urteil v. 02.09.2020, VIII ZR 35/19*

### GEWERBEMETER SCHLIESST DEN LADEN WEGEN CORONA. MUSS EIN VERMIETER AUF EINEN TEIL DER MIETE VERZICHTEN?

Die Gerichte sind geteilter Meinung:

In der staatlich verordneten Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts wegen der COVID-19-Pandemie liegt kein Mangel der Mietsache. Eine Mietminderung sei nicht gerechtfertigt.

*LG Frankfurt a. M., Urteil v. 05.10.2020, 2-15 O 23/20*

Eine Mietminderung „wegen Corona“ kommt demnach nicht in Betracht. Beide Gerichte erkannten die Beschränkungen und ausbleibenden Umsätze wegen behördlicher Schließungsanordnungen nicht als Mietmangel

*LG Heidelberg, Urteil v. 30.07.2020, 5 O 66/20 und Zweibrücken, Urteil v. 11.09.2020, HK O 17/20*

Corona-bedingte Ladenschließung berechtigt zur bis zu 80% Mietminderung.

*LG München I, Endurteil v. 22.09.2020, 3 O 4495/20*

Die vollständige Schließung wird durch die Allgemeinverfügung als unzumutbare Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs bewertet. Das Gericht hat die Vertragsanpassung so vorgenommen, dass die Miete für eineinhalb Monate um die Hälfte reduziert werden musste.

*LG München I, Endurteil v. 05.10.2020, 34 O 6013/20*

# 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 ergriffener 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 Ab-

kehr 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 deutscher 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 Liedgutes.



25.11.1697 – 03.04.1769

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: 7,10 €/m<sup>2</sup>

Eigentumswohnungen:

2.000,00 €/m<sup>2</sup>

Häuser: 2.950,00 €/m<sup>2</sup>



## KLEINES LEXIKON

**ANLIEGERBEITRÄGE** | Um ein Grundstück als Bauland zu nutzen, muss es „erschlossen“, also baureif gemacht werden. Dabei fallen Erschließungskosten und Anliegerbeiträge an. Die Erschließung von Grundstücken ist Aufgabe der Gemeinden. Zur Deckung ihres Erschließungsaufwandes erheben die Gemeinden nach § 127 BauGB von den Anliegern Erschließungsbeiträge. Diese Beiträge decken den Aufwand für die Herstellung von Straßen, Wegen, Parkflächen und öffentlichen Anlagen ab.

Zu den Erschließungskosten gehören auch die Anliegerbeiträge für den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom, Wasser, Gas und Kanalisation. Der Anschluss betrifft die Strecke vom öffentlichen Netz bis zur Grenze des Grundstücks. Sie sind ein wesentlicher Kostenfaktor für jeden Bauherrn.

## WIE ERFOLGT DIE BE- SCHLUSSANFECHTUNG NACH DER WEG-REFORM?

Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erfolgt mittels Anfechtungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG. Die Anfechtungsklage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Hieraus wird zweierlei deutlich:

1. Entgegen der vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 01.12.2020 geltenden Rechtslage ist der Verwalter nicht mehr klagebefugt.
2. Passiv legitimiert ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr die („übrigen“) Wohnungseigentümer.

Die Erhebung der Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach Beschlussverkündung erfolgen. Mit Klageerhebung selbst kann zwar sogleich

die Begründung erfolgen, muss jedoch nicht. Bei der Anfechtungsklage ist darzulegen, aus welchen Gründen der entsprechende Beschluss angefochten wird, bzw. gegen welche Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung er verstößt.

### Welche Beschlüsse können angefochten werden?

Grundsätzlich die in einer Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse, sowie im schriftlichen Verfahren verkündete Umlaufbeschlüsse. Voraussetzung für die Existenz eines Beschlusses ist die Verkündung des Beschlusses durch den Versammlungsleiter. Erst mit Verkündung des Beschlusses gilt dieser als wirksam zustande gekommen.

### Wer ist überhaupt anfechtungsberechtigt?

Klagebefugt ist jeder Wohnungseigentümer, jedoch nicht der Verwalter. Bereits nach der vor Inkrafttreten des WEMoG geltenden Rechtslage war seine Anfechtungsbefugnis auf derartige Beschlüsse

beschränkt, durch die in die eigene Rechtsposition des Verwalters eingegriffen wurde. Der Verwalter war insoweit in erster Linie zur Anfechtung des Abberufungsbeschlusses befugt. Da die Abberufung des Verwalters nicht mehr an einen wichtigen Grund geknüpft ist, der Verwalter vielmehr jederzeit grundlos von seinem Amt abberufen werden kann, bedarf es keines eigenen Anfechtungsrechts mehr. Auch ein Wohnungseigentümer, der für einen Beschlussgegenstand gestimmt hat, kann diesen anfechten, soweit diese nachträgliche Anfechtung nicht treuwidrig ist.

### Welche Wirkung hat eine Anfechtung?

Die Rechtshängigkeit des Beschlussanfechtungsverfahrens berührt die Gültigkeit des Beschlusses zunächst nicht. Der Beschluss bleibt bis zu einer eventuellen Ungültigkeitserklärung durch das Gericht schwebend wirksam und ist durch den Verwalter auszuführen.

## 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

