



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
August / September 2021

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL

Der Bahnhof Styrum entstand an der seit 1862 bestehenden Eisenbahnverbindung von Duisburg-Ruhrort nach Essen. Mit der Eingemeindung Styrums kam es 1904 zur Umbenennung des Bahnhofs in Mülheim (Ruhr)-Styrum. 1910 ging ein neues Empfangsgebäude in Betrieb.



Es handelt sich um einen Trennungsbahnhof, an dem sich die Bahnstrecke Oberhausen – Mülheim-Styrum in die Hauptbahn Duisburg – Essen einfüdt. Die Gleisanlage umfasst insgesamt fünf Bahnsteiggleise. Am 4. Oktober 2015 wurde das Stellwerk durch ein Feuer im Bedienraum bis zum 21. März 2016 unbedienbar.



## MINDERT DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE DIE GRUNDERWERBSTEUER?

Wer eine Eigentumswohnung kauft, erhält mit Zahlung des Kaufpreises auch einen Anteil der Instandhaltungsrücklage. Steuerlich spannend ist nun die Frage, ob dieser aus der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer herausgerechnet werden darf oder nicht. Dazu hat sich der Bundesfinanzhof geäußert.

Die Richter begründeten ihre Entscheidung so: Die Instandhaltungsrücklage gehe mit dem Kauf nicht ins persönliche Eigentum des Käufers über. Sie sei vielmehr Teil des Verwaltungsvermögens der Eigentümergemeinschaft. Daher sei sie genauso Bestandteil der Bemessungsgrundlage wie der Teil des Kaufpreises, der auf die eigentliche Immobilie entfiele.

**Tipp:** Wenn Sie sparen möchten, führen Sie den Wert von Einbauküche, Gartenhaus, Sauna, Markisen im notariellen Kaufvertrag gesondert auf. Um diesen Wert mindert sich dann die Bemessungsgrundlage, ohne dass sich das Finanzamt querstellt.

**Urteil v. 16.09.2020, Az. II R 49/17**

## SCHIMMELBILDUNG! MUSS INFOBLATT FACHLICH KORREKT SEIN?

Wenn sich in der Wohnung Schimmel bildet, ist dann die Wohnung mangelhaft oder wurde falsch gelüftet? Ein ganz neuer Aspekt tauchte in dieser alten Streitfrage zwischen Mietern und Vermietern auf.

In einer Wohnung war Schimmel aufgetreten und die Mieterin minderte ihre Miete um 25 %. Der Vermieter wollte dies nicht anerkennen, da er beim Einzug extra ein Infoblatt zum richtigen Lüften ausgehändigt hatte.

Ein Sachverständiger stellte fest, dass das Infoblatt irreführend gewesen sei. Da bei heißen Temperaturen die Außenluft eine höhere Wärme und Luftfeuchtigkeit aufweise als die Wohnräume, sei die Lüftung am Tage zur Schimmelvorbeugung nicht zweckdienlich, sondern leiste der Schimmelbildung sogar noch Vorschub. Erforderlich sei daher das nächtliche Lüften. Diese Umstände seien für Laien jedoch nicht erkennbar.

Der Vermieter musste die Mietminderung akzeptieren. Das Infoblatt sei sachlich falsch und habe den Schaden womöglich mitverursacht.

**Landesgericht Berlin: Urteil v. 06.04.20121, Az. 67 S 358/20**

## FLÄCHENABWEICHUNG IM MIETVERTRAG - DARF DER MIETER MINDERN?

Weicht die im Mietvertrag ausgewiesene Fläche von der tatsächlichen ab, ist dies ein Mangel. Bei einer Abweichung von über 10 % ist die Sache klar: Der Mieter darf die Miete dann mindern, wie schon die frühere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs klarstellte. Aber was gilt bei einer geringeren Flächenabweichung? Geklagt hatte die Inhaberin einer Ballettschule. Nach dem Umbau der 300 m<sup>2</sup> großen Gewerberäume hatte sich die Fläche um etwa 10 m<sup>2</sup> reduziert. Die Abweichung belief sich auf rund 3%. Diese Flächeneinbuße habe dazu geführt, dass 3-4 Schüler weniger unterrichten werden konnten. Wegen Umsetzeinbußen minderte die Ballettschulen-Inhaberin die Gewerbemiete um 10 %.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Mieterin ganz konkret nachweisen muss, dass durch die Abweichung Nachteile entstanden sind. Ohne klare Belege darf sie die Miete nicht ohne weiteres mindern.

**Urteil v. 16.10.2020, Az. 2 C 251/20**

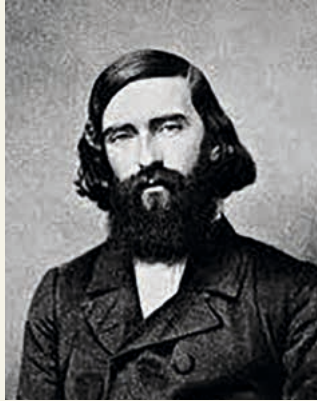
# KUNTERBUNTES LAND

## »LICHTGESTALTEN« IN DER GESCHICHTE DER MEDIZIN

Albrecht von Graefe, Augenarzt und Mitbegründer der modernen Augenheilkunde, ist eine der »Lichtgestalten« in der Geschichte der Medizin. Schon zu Lebzeiten erwarb er die Anerkennung der Fachwelt und war zugleich in der Öffentlichkeit bekannt und beliebt.

Im Jahre 1848 bestand von Graefe die Prüfung zum Arzt, Operateur und Geburtshelfer, am 1. November 1851 eröffnete er eine augenärztliche Praxis in Berlin, die er in den Folgejahren zu einer 120 Betten umfassenden, weltweit geachteten Augenklinik ausbaute. 1857 rief er die Deutsche Ophthalmologische Gesellschaft ins Leben und begründete das Fach der Augenheilkunde.

Von Graefe entwickelte in der Mitte des 19. Jahrhunderts wegweisende Untersuchungs- und Operationsmethoden. Er verkörperte aber auch das Ideal des heilenden und helfenden, des gütigen Arztes. Arme behandelte von Graefe kostenlos, hunderten von Augenkranken und Blinden brachte er Linderung und Heilung. Er



22. Mai 1828 - 20. Juli 1870

spendete Licht - im wahrsten Sinne des Wortes.

Aus einer angesehenen Familie stammend, war Albrecht von Graefe im gesellschaftlichen Leben des damaligen Berlin fest verankert. Er war kultiviert, gebildet, weit gereist, aber bescheiden, zudem republikanisch gesinnt, eine elegante Erscheinung und ein bisschen verwegen. Sein früher Tod fügte dem Bild eine tragische Note hinzu.

„Es ist das Licht, süße und lieblich, die Sonne zu schauen“, lautet die Inschrift, die das Grab Albrecht von Graefes auf dem Friedhof II der Jerusalems- und Neuen Kirche vor dem Hallischen Tor in Berlin ziert.

## Von-Graefe-Straße

45470 Mülheim-Stadtmitte

Durchschnittliche Preise (Immobilienscout)

Mietwohnungen:	7,38 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen:	2.339,00 €/m <sup>2</sup>
Häuser:	3.105,00 €/m <sup>2</sup>

## KLINGT LUSTIG!



Besichtigungstermin einer Wohnung:

Mietinteressent: „Sagen Sie bitte, stört es nicht, dass hier jede 10 Minuten ein Zug vorbei fährt?“

Eigentümerin: „Nein, nein! Nein, nein! Nein, nein!“

## KLEINES LEXIKON



### BRUCHEITELSEIGENTUM |

Das Bruchteileigentum, oder Miteigentum nach Bruchteilen, ist eine besondere Form des Eigentums, bei der die Sache mehreren Personen gehört und sich die Eigentumsanteile nach Bruchteilen bestimmen. Jeder Anteil ist ideell und die Eigentümer bilden eine Bruchteilegemeinschaft. Über seinen Anteil kann jeder Teilhaber frei verfügen, d. h. ihn ohne Zustimmung der übrigen Teilhaber veräußern und belasten. Auf die Anteile der übrigen Miteigentümer hat dies keinen Einfluss.

# KAPITAL LANDSCHAFT

## VERSTIRBT EIN MIETER, STEHEN VERMIETER UND VERWALTER VOR ZAHLREICHEN WICHTIGEN FRAGEN

Wer ist jetzt Mieter, wer zahlt die Mietschulden und kann ich kündigen, bzw. wann erhalte ich die Mietwohnung zur Neuvermietung zurück?

**Gewerbemietvertrag:** Sowohl Sie als Vermieter, als auch der Erbe des Mieters dürfen den Mietvertrag kündigen. Und zwar innerhalb eines Monats, nachdem Sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben (§ 580 BGB).

**Wohnraummietvertrag:** Bei Wohnraummietverhältnissen verhält es sich grundsätzlich gleich. Doch wird es schwieriger, wenn neben dem verstorbenen Mieter weitere Personen die Wohnung in einem gemeinsamen Haushalt bewohnten. Dann haben Sie zwei Dinge zu unterscheiden:

- Einerseits gibt es den Erben des verstorbenen Mieters als Rechtsnachfolger.
- Andererseits führen Haushalt-sangehörige das Mietverhältnis per Gesetz fort oder treten sogar als neue Mieter in den bestehenden Mietvertrag ein (Eintrittsrecht).

Allerdings können Eintrittsberechtigte innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod dem Eintritt Ihnen gegenüber widersprechen. Dann gilt rückwirkend, dass Sie nie Mieter waren (§ 563 Abs.3 BGB). Ist die Frist des Widerspruchs gegen den Eintritt in den Mietvertrag abgelaufen, so ist der Eingetretene Ihr neuer Mieter, mit allen Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrag.

Haben Sie Ihren Mietvertrag

mit mehreren Mietern abgeschlossen, führen diese Mieter das Mietverhältnis fort. Es treten keine neuen Personen in den Mietvertrag ein, insbesondere auch nicht die Erben des Mieters (§ 563a Abs. 1. BGB). Der überlebende Mieter haftet für alle Pflichten und Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag. Dabei ist es unerheblich, ob der Mieter später kündigt oder das Mietverhältnis fortführt.

Wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt, haben sowohl die Erben als auch Sie als Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht. Die Kündigung muss binnen eines Monats erklärt werden. Die Kündigungsfrist ist ebenfalls die gesetzliche Frist. Für die Erben beginnt die Frist ab Kenntnis von deren Erbenstellung.

**KL IMMOBILIEN WÜNSCHT IHNEN GESUNDE UND LANGJÄHRIGE MIETER!**

## KAUF LAUNE

**Ärztelfamilie** aus Paderborn mit zwei Kindern und Au-pair-Mädchen **sucht ein EFH in kinderfreundlicher Umgebung.** Wegen des Bereitschaftsdienstes maximal 20 Min. vom Evangelischen Krankenhaus entfernt. Bezugsmöglichkeit spätestens Januar/Februar 2022.

**Investoren** aus Russland und Israel **kaufen Ihr Mehrfamilienhaus!** Schnelle und seriöse Abwicklung. Unsere 25 Jahre Erfahrung - Ihr Kaufpreisprofit!

### 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

