



KL IMMOBILIEN GmbH

Newsletter November 2019

Eine Schule
Zwei Zuhause.



Elsa-Brändström-Straße 19

Kunterbuntes Land

An dem markanten Gebäude auf der Christian-Steger-Straße, frühere Kirchstrasse, fahre ich jeden Tag vorbei. Meine drei Söhne haben das Elsa-Brändström-Gymnasium besucht. Das hätten sie aber bis zum Jahre 1976 nicht gekonnt. Denn bis dahin war es reine Mädchenschule, die im Jahre 1874 in einem Gebäude auf der Elsa-Brändström-Straße 19, früher Eisestrasse, für insgesamt 93 Schülerinnen als „Städtische paritätische höhere Mädchenschule“, etwas später „Mädchenschule“, gegründet wurde. Die „Ursprungsschulen“ waren überwiegend Privatschulen, für deren Kosten die Eltern ein beträchtliches Schulgeld aufzubringen hatten. Damit wurde der Zugang zu diesen Schulen auf die Kinder bestimmter Bürgergruppen begrenzt. Im Jahre 1909 besuchten die Schule schon 563 Mädchen, so wurde in die 1920er Jahren zwei Flügel, Turnhalle und Aula angebaut. Die während des Nationalsozialismus zusammengebrochene Bildung für Mädchen wuchs

nach dem Krieg stetig. In den 1950er Jahren besuchten knapp über 1.000 Mädchen die Schule. 1958 wurde die Schule in „Elsa-Brändström-Gymnasium“ umbenannt, nach dem „Engel von Sibirien“, einer schwedischen Krankenschwester, die im ersten Weltkrieg humanitäre Hilfe in einem russischen Gefangenenlager leistete und Hunderttausenden das Leben rettete.



Christian-Steger-Straße 11

1972 zog die Schule aufgrund ihres Wachstums in größere Räumlichkeiten auf der Christian-Steger-Straße 11, die zuvor einem Realgymnasium und einer Berufsschule dienten. Die heutige Turnhalle war im Jahre 1933 außerdem erstes Gefangenenlager für Kommunisten. An die zwei auf dem Schulhof

erschossenen Oberhausener Leo de Longueville und Konrad Klaas erinnert seit 1988 eine Gedenktafel an der Schule.

Und was ist aus dem „alten“ Gebäude geworden? Es diente als Polizeikaserne, als Depot für die Caritas und als Reichsbank, seit 2001 steht es leer. Mehrere Projekte scheiterten, darunter eine Seniorenresidenz und ein Pflegeheim.

Die Häuser sind wie die Kinder, um ein Ergebnis zu erzielen, muss man sich ständig um sie kümmern. Man hofft nun, dass das neu angestrebte „Kind“ – das Projekt Eigentumswohnungen – seine Früchte tragen wird.

Juliana Lang



**Klingt
Lustig!**

In welcher Zeitung erscheint die Nachricht: „Mann schmeißt Frau aus dem zehnten Stock eines Hochhauses?“ In der Bild-Zeitung.
Und in welcher Zeitung erscheint die Nachricht: „Frau schmeißt Mann aus dem zehnten Stock eines Hochhauses?“ In *Schöner Wohnen*.

KOMPETENTE LÖSUNGEN

Gewinnen Sie einen Wunschgutschein im Wert von 50,00 €, wenn Sie uns folgende Frage richtig beantworten:

Wieviele Mehrfamilienhäuser sind im Jahre 2018 in Oberhausen verkauft worden?

- Antwort a) 250 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 162,90 Mio. €
- Antwort b) 191 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 141,63 Mio. €
- Antwort c) 117 Mehrfamilienhäuser mit einem Umsatz von 58,75 Mio. €

Mailen Sie uns Ihre Antwort a), b) oder c) bis zum 1.12.2019 mit dem Betreff „MFH“ an newsletter@kl-immoweb.de oder scannen Sie einfach mit der Kamera Ihres Smartphones den angezeigten QR-Code. Der Gutschein ist nicht bar auszahlbar, sondern nur online einlösbar bei 500 Onlineshops. Die Ziehung des Gewinners findet in der KW 49 statt. Viel Glück!

Die richtige Antwort zu unserem Gewinnspiel November 2019 lautete „Ja“ auf unsere Frage, ob jeder Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Treppenhaus mit Pflanzen dekorieren darf. Das Landesgericht Frankfurt (Urteil vom 14.03.2019, Az. 2-13 S 94/18) stellte fest: Geschmackvolle Differenzen seien unerheblich, solange die Dekoration nicht anstößig sei. Wir gratulieren Herrn Klaus Wenzel zum Gewinn eines Wunschgutscheins im Wert von 50,00 € und danken allen anderen für ihre Teilnahme am Gewinnspiel.



Kleines Lexikon

Baulast

Als Ergänzung zu den dinglich gesicherten Belastungen eines Grundstücks im Grundbuch können des weiteren Belastungen in der Art von Baulasten bestehen. Diese werden im Baulastenverzeichnis eingetragen, welches die jeweilige Baubehörde führt. Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Erklärung zugunsten eines Dritten, z.B. bestimmte Abstandsflächen einzuhalten, einem Nachbarn die Zufahrt über das eigene Grundstück zu genehmigen, Stellplätze für ein Nachbargrundstück auf seinem eigenen Grundstück zu dulden. Die Baulasten sind für jeden Rechtsnachfolger verbindlich. Wer ein berechtigtes Interesse hat, kann in das Baulastenbuch der Baubehörde Einsicht nehmen.



Ist ein Trampolin im Garten eine bauliche Veränderung?

Dürfen Wohnungseigentümer mit Sondernutzungsrecht in einem Garten ein Trampolin einfach so aufstellen? Oder müssen sie dazu die Eigentümergemeinschaft fragen? Das Amtsgericht München urteilte familienfreundlich: Ein solches Trampolin sei nicht als „bauliche Veränderung“ einzustufen, so das Urteil. Es sei auch kein Eigentümerbeschluss nötig gewesen, um es aufzustellen.

AG München, Urteil v. 8.11.2017, Az. 485 C 12677/17 WEG



<http://bit.ly/kl-gewinnspiel>

Verwalterwahl: Macht der vorzeitige Abbruch die Wahl ungültig?

Ja! Wenn innerhalb einer Wohnungsgemeinschaft (WEG) ein neuer Verwalter gewählt werden soll und mehrere Kandidaten zur Wahl stehen, bedeutet eine relative Mehrheit gleich für den ersten Kandidaten noch nicht, dass die Wahl dann gleich abgebrochen werden darf. Das hat der Bundesgerichtshof klargestellt. Vielmehr muss auch über die anderen Kandidaten abgestimmt werden.

BGH, Urteil vom 18.01.2019, Az. V ZR 324/17

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 28.7.1912 zeigt die Wasserleitungsstraße – benannt nach dem alten Entwässerungsgraben (rechts im Bild), den die Concordia-Bergbau-AG um 1850 zur Entwässerung des Schachtes 1 neben der Straße anlegen ließ – in Lirich.



Eine Aufnahme vom 4. Oktober 2019 zeigt denselben Ort, die Wilmsstraße (seit 1911). Die Kirche St. Katharina (oben im Bild) wurde im Jahr 1889 erbaut, 1929 durch einen Neubau ersetzt, der seinerseits 1981 wegen Bergschäden abgerissen und ersetzt werden musste.

Text und Fotos: Reinhard Gebauer

KAPITAL LANDSCHAFT

Versorgungssperre beim säumigen Eigentümer!

Zahlt eine Mitglied Ihrer Eigentümergemeinschaft sein Hausgeld nicht, laufen die Kosten für Wasser, Wärmeenergie, Strom, Müllentsorgung etc. weiter. Die anderen Mitglieder müssen diese Kosten übernehmen.

Um dieser Kostentragungspflicht zumindest für die Verbrauchskosten zu entkommen, können Sie gegen den säumigen Eigentümer die sogenannte Versorgungssperre einleiten: Zahlt ein Wohnungseigentümer kein Hausgeld, können Sie mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, dessen Wohnung von der Versor-

gung mit Strom, Wasser, Gas etc. abzutrennen. Diese Maßnahme begründet sich rechtlich auf dem Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB, das der Gemeinschaft gegenüber dem säumigen Eigentümer zusteht und höchststrichlerlich abgesegnet ist (BGH Urteil v. 10.06.2005 VZR 235/04).

Da es sich um eine drastische Maßnahme handelt, muss auch ein Hausgeldrückstand von erheblichem Umfang, mindestens sechs Monaten, gegeben sein. Außerdem müssen die Rückstände tatsächlich nicht voll streckt werden können.

Allerdings hat der BGH hier nicht den ergebnislosen Vollstreckungsversuch als Voraussetzung festgelegt. Sie brauchen daher keine Titulierung. Ebenfalls muss die Versorgungssperre angedroht worden sein.

In der Regel wird die Versorgungssperre durch den Verwalter durchgeführt. Er darf die Wohnung des säumigen Eigentümers zusammen mit Mitarbeitern des Versorgungsunternehmens betreten, um die Sperrung vorzunehmen.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und sparen Sie Zeit und Geld ein. Ersparen Sie sich Sorge und Ärger bei der Verkauf, Verwaltung und Vermietung Ihrer Immobilie und genießen einfach mehr Ihre kostbare Freizeit!

KaufLaune ... Suchanfragen unserer Kunden

KL 4693: Das EFH ist verkauft! Ältere Dame sucht eine Eigentumswohnung, max. 1. OG, ca. 80 qm, Balkon, Raum Oberhausen

KL77805: 2 FH im Oberhausener Norden, je Einheit ab 100 qm, KP bis 450 Tsd. €

A 27849: 3-4 FH, mit einer WE im EG ab 100 qm, R. Oberhausen

A514: 2 Personen - 2 Generationen! Gesucht werden 4,5 Räume mit Balkon, OB-südl. Stadtteile

KL4670: Gastronom mit 2 Kindern möchte EFH in kinderfreundl. Umgebung kaufen, Raum Oberhausen

KL 78819: WGH mit Wohnung, Büro und Lagerräumen, Raum Oberhausen

A1172: Terrassenwohnung, ab Bj. 1960, Raum Oberhausen, Mülheim, Essen, KP bis 250 Tsd. €

KL76543: EFH, Gelsenkirchen oder Bochum, ruhige Lage, KP bis 350 Tsd. €

A62845: 20 Mio. Volumen, MFH-er im Ruhrgebiet, Abwicklung in ca. 2 Wochen

Falls Sie ein Angebot unterbreiten möchten, nennen Sie uns bitte die KD-Nr. (beginnend mit „A“ oder „KL“) Monatlich erhalten wir ca. 50 Kundenanforderungen für verschiedene Immobilienarten. Sprechen Sie uns an!

KL Immobilien GmbH

Dorstener Str. 313 · 46145 Oberhausen

- ✓ *Verkaufen* – mit *Bestpreis*
- ✓ *Vermieten* – mit *Garantie*
- ✓ *Verwalten* – mit *Verstand*
- ✓ *Verbessern* – mit *Hausmeistern*



Kontakt **L**ohnt sich!

Tel. 02 08 / 290 120

info@kl-immo-web.de

www.kl-immo-web.de

Kritik & **L**ob? newsletter@kl-immo-web.de Ansprechpartnerin: Frau Juliana Lang

In Kooperation mit **DAVIDSOHN** Hausverwaltung UG + Hausmeisterservice UG