



KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige
November / Dezember 2022

KOMMUNALER LEBENSWANDEL

Diese Ansichtskarte der Fahnhorststraße mit Poststempel vom 10.08.1914 wurde bereits als Feldpostkarte verschickt. 13 Tage zuvor begann der 1. Weltkrieg. Die damals belebte Wohnstraße lag dicht an der Zeche Osterfeld. 26 Menschen zeigt das Bild, keine Autos.



Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka

Die Fahnhorststraße, benannt nach einer alten Flurbezeichnung, hier in einer Aufnahme vom 09.09.2022, ist heute ein Wohn- und Gewerbe-Mischgebiet. Nur das alte Wohnhaus, rechts im Bild, hat die Zeit überdauert. 21 Automobile zeigt das Bild, keine Menschen.



Text und Foto: Reinhard Gebauer

KOMPETENTE LÖSUNGEN

MIETRECHT: KANN DER EIGENTÜMER DIE GASZUFUHR UNTERBRECHEN?



MIETRECHT

Beim Wohnungsamt Frankfurt beschwerte sich eine ältere, pflegebedürftige Bewohnerin. Ihr Vermieter hatte ab 30.06.2022 mit Verweis auf den Ukraine-Krieg und dessen Folgen seinen Mietern den Gashahn zugekehrt. Das liege auch im Interesse der Mieter, argumentierte er. Sie können im Winter ja mit Elektrolüftern heizen. Zudem sei es kein Problem, das benötigte Warmwasser in der Küche selbst zuzubereiten. Die Behörde erließ daraufhin eine wohnungsauf-

sichtsrechtliche Verfügung. Darin wurde der Vermieter verpflichtet, die Gaszufuhr sofort wieder herzustellen. Den Eilantrag des Vermieters gegen diese Verfügung wies das Gericht mit folgender Begründung ab:

Die Versorgung mit Warmwasser gehöre auch in der warmen Jahreszeit zu den Mindeststandards für ein menschenwürdiges Wohnen, denn es sei für die Körperhygiene dringend erforderlich. Eine Einstellung der Gaszufuhr und der Warmwasserversorgung be-

vormunde die Mieter. Auch wenn der Vermieter dies nicht wahrhaben wollte, bestünde selbstverständlich Anspruch auf die Versorgung mit Warmwasser im Rahmen eines Mietverhältnisses, zumal die Mieter durch entsprechende Nebenkostenvorauszahlungen ja auch selbst dafür aufkommen müssen.

(Wohnungsamt der Stadt Frankfurt, Beschluss v. 22.08.2022, Az. 8 L 1907/22 F)

TIEFGARAGENSANIERUNG – WER ZAHLT DIE SONDERUMLAGE?

WEG-RECHT

Wenn nicht alle Mitglieder einer WEG einen Stellplatz in der Tiefgarage haben, müssen sie dann trotzdem eine Sonderumlage für deren Sanierung zahlen, weil die Tiefgarage auch als Fundament für das Gebäude dient? Eine BGH-Urteil zeigt: Das muss keineswegs immer so sein!

Der Fall: Zu einer Wohnungsanlage gehörten mehrere Gebäude. Nur einige davon waren mit Tiefgaragen unterbaut. Nicht jeder Stellplatz gehörte einem Wohnungseigentümer. Es gab Sondereigentum nur an den Stellplätzen - ohne Wohnung. Als die Tiefgarage für rund 5 Mio. € saniert werden sollte, wurden allein die Stellplatzeigentümer zur Kasse gebeten. Sie sollten jeweils 22.000 € zahlen. Dagegen klagte ein Betroffener: Das sei nicht einzusehen, denn die Tiefgarage diene zugleich als Fundament für das betroffene Gebäude. Seine Anfechtungsklage scheiterte aber, denn **Stellplatzinhaber müssen auch für tragende Teile zahlen.**

Zwar stehe die Verwaltung von Wohneigentum laut Gesetz den Eigentümern gemeinsam zu. Doch könnte eine WEG, wie in diesem Fall, abweichend davon

auch andere Vereinbarung treffen. Im Einklang mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Untergemeinschaft gebildet worden und diese habe eine eigenständige Beschlusskompetenz für die Tiefgarage. Auch eine Instandhaltungsrücklage sei nur von dieser Untergemeinschaft erhoben worden. Folglich sei es statthaft, nur deren Mitglieder für die Sonderumlage heranzuziehen.

Fazit: Im Gesetz seien keine Untergemeinschaften vorgesehen, aber jede Gemeinschaft kann abweichend davon welche bilden, etwa wenn eine Wohnlage unterschiedliche Baukörper mit unterschiedlicher Nutzung oder Ausstattung umfasst. Eine WEG sollte dann aber auch die Kostenaufteilung klar regeln. Nur so lässt sich Streit vermeiden.

(BGH Urteil v. 12.11.2021, Az. V ZR 204/20)



KLINGT LUSTIG!

Der Käufer eines Hauses verhandelt die Provision mit dem Makler.

„Sie möchten wirklich 5 % haben? Sind Sie nicht gottesfürchtig?“, fragt der Kunde.

„Doch, das bin ich. Aber wenn Gott von oben schaut, sieht er eine 2 und keine 5!“ erwidert der Makler.

KUNTERBUNTES LAND

„KINDER SIND WIE BLUMEN. MAN MUSS SICH ZU IHNEN NIEDERBEUGEN, WENN MAN SIE ERKENNEN WILL.“

Friedrich Fröbel wurde 1782 in Oberweißbach als sechstes Kind eines Pfarrers geboren. Seine Mutter verstarb jedoch bereits im folgenden Jahr. Der frühe Verlust der Mutter beeinträchtigte Fröbel stark, da er zudem ein schwieriges Verhältnis zur zweiten Frau seines Vaters hatte.

Er studierte Naturwissenschaften, aber seine Leidenschaft galt der Pädagogik. So arbeitete er nach dem Studium als Hauslehrer und Erzieher an verschiedenen Schulen in Deutschland und in der Schweiz.



„Spielgaben“ für verschiedene Entwicklungsstadien

Sein besonderer Verdienst bestand darin, die Bedeutung der frühen Kindheit nicht nur erkannt, sondern durch die Schaffung eines Systems (bei Fröbel: „Ganzes“) von Liedern, Beschäftigungen und „Spielgaben“ die Realisierung dieser Erkenntnisse vorangetrieben zu haben. Mit der Stiftung des „Allgemeinen deutschen Kindergartens“ am 28. Juni 1840 in Blankenburg begann Fröbel, seine Erkenntnisse, wonach bereits in der frühen Kindheit der Nährboden für die weitere Entwicklung des

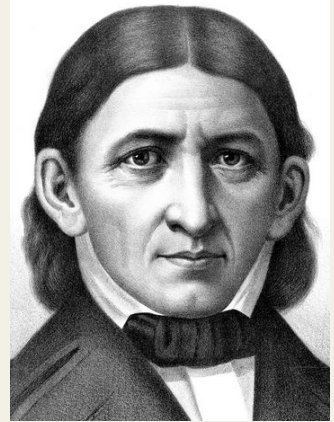
Menschen gelegt wird, praktisch umzusetzen.

Fröbel war der erste (und blieb im 19. Jahrhundert nahezu der einzige), der einen theoretischen Ansatz zur Pädagogik des Spiels entwickelte und damit jene „Wende zum Kind“ der Reformpädagogik in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts vorwegnahm.

Fröbels Werk wurde von seinen Schülern fortgeführt. Bereits in den 1840er Jahren entstand in Deutschland eine ganze Reihe von Kindergärten.

Im Jahre 1818 heiratete Fröbel seine erste Frau Wilhelmine Hoffmeister. Nach deren Tod heiratete er 1851 seine ehemalige Schülerin, Luise Levin. Bereits im Jahr darauf starb der Pädagoge. Die Witwe gründete den ersten Privatkindergarten Hamburgs, unterrichtete junge Mädchen und Frauen in der Pädagogik Friedrich Fröbels, kümmerte sich um den Nachlass ihres Mannes sowie die Veröffentlichung seiner Briefe. Die beiden Ehen blieben kinderlos.

In Würdigung von Fröbels pädagogischer Lebensleistung, insbesondere für die weltweit ver-



Friedrich Fröbel

* 21.04.1782 † 21.06.1852

breitete Kindergarten-Idee, wird der 21. April (Fröbels Geburtstag) als weltweiter Kindergarten-Tag begangen. Es gibt heute weltweit viele Kindergärten, die nach Fröbel benannt sind und dessen Pädagogik aufgreifen und weiterführen.

Durchschnittliche Preise in 46049 Oberhausen-Altdaden, Fröbelplatz

Mietwohnungen: 7,10 €/m²

Eigentumswohnungen:

2.295,00 €/m²

Häuser: 3.077,00 €/m²

(Quelle: Immobilienscout)

KLEINES LEXIKON



FREISTELLUNGSERKLÄRUNG | Beim Bau von Eigentumswohnungen lässt sich die finanzierende Bank des Bauträgers eine Globalgrundschuld für das gesamte Objekt im Grundbuch eintragen. Wenn der Bauträger bereits während der Bauphase Wohnungen verkauft, möchte der Käufer eventuell schon ein Darlehen aufnehmen, um die fälligen Raten begleichen zu können. Dazu braucht die Bank des Käufers eine Freistellungserklärung der Bank des Bauträgers: D. h. die Bank des Bauträgers stellt die entsprechende Wohnung mit Zahlung des Kaufpreises von der Globalgrundschuld frei.

KAPITAL LANDSCHAFT

SIE MÖCHTEN EINE WOHNUNG KAUFEN? ACHTUNG: SIE KÖNNEN FÜR RÜCKSTÄNDE HAFTEN!

Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie darauf achten, ob Zahlungsverpflichtungen der WEG aus früheren Abrechnungen oder sonstige Wohngeldrückstände bestehen, für die Sie als Erwerber haften könnten.

Eine mögliche Belastung kann sich aus eventuellen Hausgeldschulden des Verkäufers ergeben. Diese können zwar grundsätzlich nicht gegenüber dem Käufer geltend gemacht werden, es gibt jedoch Möglichkeiten, dies anders zu regeln.

Die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung der WEG kann eine entsprechende Regelung, dass die Hausgeldschulden auch gegenüber einem Käufer

geltend gemacht werden können, erhalten. In diesem Fall haftet der Käufer neben dem Verkäufer für die Hausgeldrückstände. Diese können gegebenenfalls durchaus eine erhebliche Höhe haben und den Käufer erheblich belasten.

Es gilt ein Grundsatz: Durch den Beschluss der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen werden immer nur die Eigentümer zu Nachzahlungen verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen sind: Somit haftet der frühere Eigentümer für Nachforderungen nur bis zur Höhe der nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Haus-

geldzahlungen und der Erwerber für die Hausgeldforderung, die sogenannte „Abrechnungsspitze“. Das ist der Betrag, der die beschlossenen und vom Verkäufer geschuldeten Hausgeldzahlungen bei Beschluss über die Jahresabrechnung übersteigt (BGH Urteil v. 02.12.2011, Az. v ZR 113/11). So verhält es sich auch mit einer Sonderumlage: Wird eine Sonderumlage beschlossen und fällig gestellt, haftet dafür der Eigentümer, auch wenn er kurze Zeit danach sein Eigentum veräußert. Andersrum haftet also der Erwerber für eine erst nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (BGH Urteil v. 15.12.2017, Az. V ZR 257/16).

KAUF LAUNE

Ihr Anruf – unser Käufer:

Familie aus Paderborn mit drei Kindern und einem Au-pair-Mädchen sucht ab Mai ein neues

Zuhause in Oberhausen – ein EFH in einer kinderfreundlichen Umgebung. Kaufpreis bis 600.000 €.

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

