



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
Oktober / November 2021

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 7. Juli 1914 zeigt die Jahnstraße in der seit 1913 selbstständigen Stadt Sterkrade. Der ruhige Schein trägt, denn am 28. Juli 1914 beginnt der 1. Weltkrieg.

Ansichtskarte: Karl-Heinz Konopka



Eine Aufnahme vom September 2021 zeigt die Jahnstraße – benannt nach Friedrich Ludwig Jahn (1778-1852), Gründer der „Deutschen Turnerschaft“ – in Oberhausen-Sterkrade.

Text und Foto: Reinhard Gebauer

In unserem Team würden wir gerne einen  
**Immobilienkaufmann m/w/d** für den  
Bereich Hausverwaltung begrüßen:  
bewerbung @kl-immo-web.de

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## VERBILLIGTE VERMIETUNG AN VERWANDTE. SEIT ANFANG 2021 GELTEN NEUE REGELN!



Wer als Vermieter nicht mindestens 50 % (früher 66%\*) der ortsüblichen Miete verlangt, darf die Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung steuerlich nur anteilig und nicht vollständig absetzen.

Die Frage ist: Was dient hier als Vergleichsmaßstab - die ortsübliche Miete oder die Miete einer praktisch identischen Wohnung im gleichen Haus? Der Bundesgerichtshof fällt ein vermieterefreundliches Urteil.

Bei einem Ehepaar, das seine Wohnung an die Tochter vermietet hat, wurden seitens des Finanzamts die Werbungskosten nicht vollständig berücksichtigt. Begründet wurde dies damit,

dass die an die Tochter vermietete Wohnung weniger als die damals erforderlichen 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielte. Der Vergleich sei anhand der ähnlichen Wohnung im Erdgeschoss des Hauses zu ziehen. Dagegen wehrten sich die Vermieter. Diese hielten den örtlichen Mietspiegel für den richtigen Vergleichsmaßstab zur Ermittlung der ortsüblichen Miete. Das Gericht gab den Vermietern Recht: Dafür seien Mietspiegel da.

**Bundesfinanzhof, Urteil v.**

**22.02.2021, Az. IX R 7/20**

\* Beachten Sie: Seit Anfang 2021 **muss die Miete nur noch 50 % des Ortsüblichen betragen.**

## OHNE VERGLEICHSANGEBOTE KEINE WIEDERWAHL DER HAUSVERWALTUNG!

Besteht in einer WEG Uneinigkeit über die Qualität des Verwalters, geht es bei der Wieder- oder Neubestellung nicht ohne Vergleichsangebote für die Hausverwaltung.

In einer WEG war ein Teil der Mitglieder mit der Arbeit des Verwalters unzufrieden, der andere Teil jedoch zufrieden. Nun stand eine Neu-, bzw. Wiederwahl an. Der Tagesordnungspunkt in der Einladung zur WEG-Versammlung lautete „Wiederbestellung des Verwalters“. In den Unterlagen fanden sich lediglich einige Namen von Hausverwaltern, aber weder Kontaktadressen noch Angaben zu den Konditionen. Der bestehende Verwalter wurde mit einer einfachen Mehrheit von 40 % gewählt. Mehrere WEG-Mitglieder fochten die Wiederwahl an - und hatten Erfolg! Der bestehende Verwalter hätte hier Vergleichsangebote einholen und der Einladung beiliegen müssen, befand das Gericht.

**Landgericht Frankfurt, Beschluss v. 25.02.2021, Az. 2-13 S 23/20**

## SPEKULATIONSSTEUER AUCH BEI ZWANGSVERSTEIGERUNG?

Wird eine Immobilie innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach dem Kauf wieder verkauft, unterliegen die Gewinne der Einkommenssteuer. Gilt dies auch bei Zwangsversteigerungen? Ja, sagt das Finanzgericht Düsseldorf.

Ein Mann hatte im Jahr 2009 durch Zwangsversteigerungen zwei Grundstücke erworben. 2019 wurden diese erneut zwangsversteigert. Den Veräußerungsgewinn unterwarf das Finanzamt der persönlichen Einkommensteuer. Der Eigentümer wehrte sich mit folgenden Argumenten: Der Verkauf sei nicht freiwillig erfolgt und wäre mit einer Enteignung vergleichbar. Es wäre ihm nicht möglich gewesen, mit dem Verkauf abzuwarten, bis die Spekulations-

frist von zehn Jahren verstrichen war. Auch sei die Zehnjahresfrist beim Verkauf verstrichen gewesen. Das Finanzamt habe zwar den Zeitpunkt des Meistgebots genommen, der Zuschlagbeschluss sei jedoch erst später erteilt worden - und zwar nach Ablauf der Spekulationsfrist. Das Gericht akzeptierte die Argumente nicht: Der Käufer habe sehr wohl eine Wahl gehabt. Hätte er seine Schulden rechtzeitig getilgt, wäre es gar nicht erst zur Zwangsversteigerung gekommen. Außerdem zähle als Verkaufstag jener Tag, an dem das Meistgebot abgegeben wurde.

**Finanzgericht Düsseldorf, Urteil v. 26.11.2020, Az. 2 V 2664/20**

## KLINGT LUSTIG!



- Liebling, bald werden wir in einer teuren Wohnung wohnen!
- Echt? Hast du vor eine Wohnung zu kaufen?
- Nein, wir haben eine Mieterhöhung gekriegt!

# KUNTERBUNTES LAND



Jakob Plum (1879 – 1954)

## EIN PIONIER DES GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS!

### Schon zu Lebzeiten wurde die Straße nach ihm benannt.

Jakob Plum wurde am 28.04.1879 in Rheydt geboren und schlägt im weiteren Verlauf seines Lebens eine Karriere als Eisenbahnbeamter ein.

Im Zuge der Industrialisierung wuchsen der Güterbahnhof Osterfeld, sowie die Osterfelder Bevölkerung - die Anfang 1900 über 12.000 Einwohner verzeichnete - sodass bald Wohnungsnot herrschte. In Folge dessen fand am 16. Juli 1904 eine Versammlung statt, in der ein „Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. zu Osterfeld“ gegründet wurde. Der Geschäftsanteil wurde auf 300 Mark festgelegt. 1905 trat Jakob Plum in den Vorstand der Genossenschaft ein und wurde kurz danach Vorsitzender.

## Jakob-Plum-Straße

Durchschnittliche Preise  
(Quelle Immobilienscout):

Mietwohnungen: 6,45 €/m<sup>2</sup>  
Eigentumswohnungen: 1.980,00 €/m<sup>2</sup>  
Häuser: 2.633,00 €/m<sup>2</sup>

Das erste Bauvorhaben, welches ein Jahr nach der Gründung entstand, stellte der Bau von 43 modernen Wohnungen an der Greenstrasse dar, welche Familien der Eisenbahner beheimaten sollten. Die Popularität der Genossenschaft wuchs rasant und somit auch die Anzahl der Mitglieder, die nur ein Jahr später insgesamt 89 Wohnungen an der Vestischen Strasse und Kettelerstrasse beziehen konnten. Unter der Führung von Jakob Plum erweiterte die Genossenschaft die Bauprojekte auf die umliegenden Städte und fing an, Siedlungen zu bauen und Eigentum zu verkaufen.

Zur Zeit des Nationalsozialismus erlitt die Genossenschaft schwere Rückschläge: Die Anzahl der Wohnungsunternehmen wurde verringert und die Einzugsgebiete eingeschränkt. Auch die nach Jakob Plum benannte Straße wurde in Gorch-Fock-Strasse umbenannt. Während des Krieges wurde zudem ein Großteil des Bestandes beschädigt oder zerstört.

In der Nachkriegszeit war der Bedarf an Wohnraum sehr hoch, sodass die Genossenschaft viele neue Wohnungen baute. 1953 entstanden insgesamt 673 Wohnungen. Im selben Jahr wurde Jakob Plum mit einem Bundesverdienstkreuz geehrt.

Nur ein Jahr darauf verstarb er. In Gedenken an das Wirken Ja-

kob Plums wurde die Die Gorch-Fock-Strasse wieder nach ihm benannt und trägt bis heute den Namen Jakob-Plum-Straße.

Die von Jakob Plum gegründete Genossenschaft, die GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft e. G., hat heute über 4.500 Wohnungen in mehreren Städten in ihrem Bestand.

PS.: Das Ehepaar Elisabeth und Jakob Plum bewohnte zu Lebzeiten eine Wohnung der Genossenschaft auf der Gorch-Fock-Strasse 8.

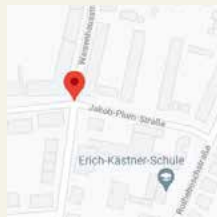
## KLEINES LEXIKON



**EINHEITSWERT** | Der Einheitswert soll im Steuerrecht gewährleisten, dass Wirtschaftsgüter, die mehreren Steuerarten unterliegen, im Interesse einer gleichmäßigen und gerechten Besteuerung einheitlich besteuert werden. Unterliegt ein Wirtschaftsgut mehreren Steuerarten, soll es nicht mit jeweils unterschiedlichen Werten besteuert werden.

Um Wirtschaftsgüter möglichst gleich zu bewerten, gibt das Bewertungsgesetz Bewertungsmaßstäbe vor. Grundsätzlich ist dazu der gemeine Wert des Wirtschaftsgutes heranzuziehen. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung am Bewertungsstichtag zu erzielen wäre.

Im Immobilienbereich spielt der Einheitswert aus dem Bewertungsgesetz nur noch bei der Grundsteuer, der Erbschaftssteuer und der Gewerbesteuer eine Rolle.



# KAPITAL LANDSCHAFT

## HAFTUNGSPRIVILEGIERUNG NUR FÜR UNENTGELTLICH TÄTIGEN BEIRAT

Nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetz hafteten die Mitglieder des Verwaltungsbeirats für jede schuldhafte Pflichtwidrigkeit, durch die ein Schaden entstanden war – und zwar unabhängig davon, ob dieser vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten zugrunde lag. Das hatte zur Folge, dass schon leichte Fehler die Haftung des jeweiligen Mitglieds des Verwaltungsbeirats auslösten.

Nach § 29 Abs. 3 WEG ist aber nur die Haftung eines unentgeltlich tätigen Verwaltungsbeirats beschränkt.

Erhält Ihr Beirat eine Vergütung für seine Tätigkeit, haftet er voll, also auch für fahrlässige

Pflichtverletzungen. In diesem Fall können Sie und die anderen Eigentümer Ihrer Gemeinschaft aber einen Beschluss fassen, nach dem die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt wird. Erhält Ihr Verwaltungsbeirat Ersatz für seine Aufwendungen, steht das der Unentgeltlichkeit seiner Tätigkeit und damit der Haftungsprivilegierung nicht entgegen. Enthält Ihr Beirat allerdings eine Aufwendungs-pauschale, kann das eine verschleierte Vergütung darstellen. Achten Sie in diesem Fall darauf, dass die Vergütung nur so hoch ist, dass sie die typischerweise bei einer Beiratstätigkeit entstehenden Auf-

wendungen abdeckt. Eine Aufwands-pauschale von 100 € pro Jahr ist insoweit nicht zu beanstanden (*AG München, Urteil v. 01.02.17, Az. 481 C 15463/16 WEG*).

**Fazit:** Ist Ihr Verwaltungsbeirat unentgeltlich tätig, ist seine Haftung jetzt auf Vorsatz und einfache Fahrlässigkeit beschränkt. Erhält Ihr Beirat eine Aufwendungs-pauschale für seine Tätigkeit, sollten Sie diese kritisch überprüfen. Ist sie zu hoch, handelt es sich um eine verschleierte Vergütung. Die gesetzliche Haftungsprivilegierung ist dann ausgeschlossen.

**Quelle:** „Der Eigentümer Brief“ - *Gevestor*

## KAUF LAUNE

Opa und Oma passen auf die Enkelkinder auf! Ein **Zweigenerationenhaus in kinderfreundlicher Lage** wird **gesucht**.  
Kaufpreis bis ca. 600.000,00.  
Datenbank: Kunden-Nr. A21787

Investor aus Österreich möchte **Mehrfamilienhäuser im Ruhrgebiet** kaufen. Schnelle und seriöse Abwicklung.  
Unsere 25 Jahre Erfahrung – Ihr Kaufpreisprofit!  
Datenbank: Kunden-Nr. A62845

## 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

