



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
März / April 2024

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL

46117 Gildenstr. / Ecke Im Wiedemhof



1909

2024

Eine alte Ansichtskarte mit Poststempel vom 28.02.1909 zeigt das Wohn- und Geschäftshaus der jüdischen Familie Jülich in Osterfeld. Die Eheleute Berthold und Jenny Jülich wurden im Juli 1942 in das KZ Theresienstadt deportiert und ermordet

Diese Aufnahme vom 13.03.2024 zeigt in etwa denselben Ort. Das alte Haus der Familie Jülich hatte den Krieg überstanden und wurde erst Mitte der 1950er Jahre abgerissen. Der Name des „Arisierers“ ist im Stadtarchiv Oberhausen aktenkundig.

## KAUF LAUNE

**Wenn Sie Ihre Immobilie einem dieser Kunden anbieten möchten, kontaktieren Sie uns bitte unter Angabe der Kundennummer. Finden Sie Ihren Käufer selbst!**

### Gesuch: Einfamilienhäuser

Kundennummer: **KL82128**

Wir sind eine vierköpfige Familie mit einem ruhigen Familienhund (Golden Retriever). Mein Mann ist Angestellter Geschäftsführer einer Software Entwicklungsfirma in Oberhausen, ich bin Angestellte bei L'Oréal in Düsseldorf und unsere beiden Kinder sind 4 und 2 Jahre alt. Wir wohnen aktuell in einem Haus in



Sterkrade zur Miete und suchen dringend eine neue Bleibe. Wir sind erst vor wenigen Monaten hier eingezogen, aber haben jetzt im Winter festgestellt, dass es überall zieht, es sehr kalt ist und ein Raum eine undichte Wand hat, sodass sich mittlerweile schwarzer Schimmel gebildet hat. Der Vermieter kümmert sich leider nicht, deshalb brauchen wir dringend eine vernünftige Wohnung mit den Kindern.

Wir hätten gerne ein Eigenheim, ob frei stehend oder Reihenhaus spielt keine Rolle. Gerne ein überschaubares Grundstück, was wenig Arbeit bereitet. Hauptsache, die Kinder haben etwas Platz zum Spielen. Toll wäre eine kinderfreundliche Lage, vielleicht in einem ruhigen Wohngebiet, mit Spielplätzen und Grün in der Nähe.

**Das sind unsere Kriterien:** 320.000 €, inkl. aller Nebenkosten und mögl. nötiger Renovierungen/Sanierungen; Baujahr ab 1965; Wohnfläche mind. 110 m<sup>2</sup>; Mind. 3 Schlafzimmer ; Garten (aber gerne nicht groß) ; Oberhausen, alles nördlich vom Kanal; Dinslaken; Bottrop; Stellplatz oder Garage vorhanden

### Gesuch: Bungalow & Wohnung im Erdgeschoss.

Kundennummer: **KL107738**

Unser Einfamilienhaus ist verkauft. Wir sind ein Ehepaar um die 60 und möchten gerne einen Bungalow oder eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss kaufen. Unser Hobby war schon immer der Garten. Solange es unsere Kräfte zulassen, möchten wir unserem Hobby nachgehen. Wir sind an keinen Ort gebunden - es kann Mülheim, Bottrop, Oberhausen, Dinslaken oder ein Umkreis von ca. 20 km um diese Städte sein. Wir benötigen keine Finanzierung. Der Kaufpreis kann bis ca. 250.000,00 € betragen.

## Sie möchten Ihre Wohnung vermieten?

Die Kosten für unseren Service betragen 2 Kaltmieten zzgl. MwSt.

**Achtung:** Kündigt Ihr Mieter innerhalb der ersten 12 Monate, erfolgt die Neuvermietung **kostenlos**.

Kündigt Ihr Mieter innerhalb der ersten 24 Monate, erfolgt die Neuvermietung für **eine** Kaltmiete zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Unsere beeindruckende Erfolgs-Vermietungsquote von 93% in den letzten 27 Jahren spricht für sich! Diesen Weg gehen wir zusammen:

**5 Schritte zum Mietvertrag:** <https://www.kl-immo-web.de/vermieten/>



## KOMPETENTE LÖSUNGEN

### § Steuerrecht | Verkürzte Spekulationsfrist, wenn die Mutter einzieht?

Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien sind steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mindestens 10 Jahre liegen. Die Frist verkürzt sich, wenn der Verkäufer die Immobilie unmittelbar vor dem Verkauf zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Wann genau diese Voraussetzung erfüllt ist, ist jedoch nicht immer klar. Der Bundesfinanzhof hat entschieden: Hat die Mutter der Verkäuferin zuletzt in der Immobilie gewohnt, liegt keine Eigennutzung vor.

(Bundesfinanzhof, Urteil v. 26.10.2021, Az. IX R 5/21)

rechnung gefasst werden sollte. Deshalb konnte die Eigentümerin nach Ansicht des Gerichts auch nicht davon ausgehen, dass dies geschehen würde.

(Landgericht Düsseldorf, Urteil v. 30.09.2022, Az. 19 S 55/21)

### § WEG-Recht | Ist eine Anfechtung nach Ablauf der Frist möglich?

Beschlossen ist beschlossen - das gilt, wenn ein Beschluss einer WEG nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat angefochten wird. Aber es gibt Ausnahmen.

Eine Wohnungseigentümerin hatte an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen. Daher war ihr zunächst nicht bekannt, dass ein Beschluss über eine zurückliegende Abrechnung gefasst worden war. Sie focht den Beschluss an, allerdings erst nach Ablauf der Monatsfrist. Das Gericht gab der Klage jedoch ausfolgendem Grund statt: Aus der Einladung zur Eigentümerversammlung war nicht ersichtlich, dass dort unter TOP 9 ein Beschluss über eine Ab-



Bild: Freepik.com

### § Mietrecht | Wer kommt für die spätere Instandsetzung von Mietereinbauten auf?

Mit Zustimmung des Vermieters hatte ein Mieter 1994 seine Wohnung umfassend umgebaut - er hatte das Bad vergrößert und im Flur eine Dusche eingebaut. Zum Streit kam es 2019, als ein Wasserschaden auftrat, der von der Dusche ausging. Der Mieter war der Ansicht, dass es Sache des Vermieters sei, den Schaden zu beheben und die Dusche instand zu setzen. Der Vermieter weigerte sich, den Schaden zu regulieren. Er argumentierte, allein die Tatsache, dass der Vermieter den Maßnahmen einmal zugestimmt habe, verpflichte ihn noch lange nicht, die betreffenden Einbauten später instand zu setzen. Der zuständige Richter sah dies anders und urteilte, es sei die Pflicht des Vermieters, wenn er mit dem Mieter eine entsprechende Vereinbarung getroffen habe.

(Amtsgericht Berlin, Urteil vom 17.01.2023, Az. 206 C 256 /22)

Quelle: GeVestor Immobilien Berater

## KLEINES LEXIKON

**E wie Effektiver Jahreszins** | Darunter versteht man den konstanten Zinssatz, der sich ergibt, wenn man sämtliche Kosten eines Kredits (Nominalzins, Gebühren usw.), sowie die Zahlweise der Zinsen berücksichtigt. Der Effektivzinssatz liegt somit über dem Nominalzinssatz. Der effektive Jahreszins ist nach der Preisangabenverordnung stets anzugeben.

## KUNTERBUNTES LAND



### Matthias Erzberger

1875–1921 (ermordet)

#### Publizist – Zentrumsolitiker – Reichsminister

„Die Kugel, die mich treffen soll, ist schon gegossen“

Matthias Erzberger ist eine der interessantesten politischen Gestalten des Kaiserreichs und der jungen Weimarer Republik.

Erzberger wuchs in einer Familie mit insgesamt sechs Kinder, in ärmeren Verhältnissen auf. Da Geld und Verbindungen fehlten, musste Erzberger sich auf seinen Fleiß und seine Intelligenz verlassen. Seine später vielfach bewunderten enzyklopädischen Kenntnisse auf den verschiedensten Gebieten eignete er sich als Autodidakt an. Die Tatsache, den sozialen Aufstieg aus eigener Kraft geschafft zu haben, verhalf ihm zu einem kaum zu erschütternden Selbstbewusstsein.

Er war ab 1903 Reichsabgeordneter des Zentrums, Gegner der deutschen Kolonial- und Kriegspolitik, veranlasste 1917 die Friedensresolution des

Reichstages und schloss 1918 als Staatssekretär den Waffenstillstand ab. Im Jahre 1919 wurde er Reichsminister.

Auf tragische Weise legte Matthias Erzberger die Zerrissenheit des ausgehenden Kaiserreichs und der jungen Weimarer Republik offen. Auch weil er sich als herausragender Parlamentarier um eine Überwindung politischer, wie gesellschaftlicher Spannungen bemühte und an einer umfassenden Reformierung innen- und außenpolitischer Strukturen arbeitete, wurde er als Repräsentant der Weimarer Demokratie 1921 von rechten Nationalisten ermordet.

Preise pro m<sup>2</sup>:

#### 46145 Oberhausen-Alsfeld, Erzbergerstraße

2.904 €/m<sup>2</sup> → Häuser

2.053 €/m<sup>2</sup> → Eigentumswohnungen

7,49 €/m<sup>2</sup> → Mietwohnungen

#### 47198 Duisburg-Homberg, Erzbergerstraße

2.448 €/m<sup>2</sup> → Häuser

1.680 €/m<sup>2</sup> → Eigentumswohnungen

6,83 €/m<sup>2</sup> → Mietwohnungen

#### 45309 Essen-Schönebeck, Matthias-Erzberger

##### Straße

2.904 €/m<sup>2</sup> → Häuser

2.053 €/m<sup>2</sup> → Eigentumswohnungen

7,49 €/m<sup>2</sup> → Mietwohnungen

#### 47533 Kleve-Materborn, Erzbergerstraße

2.312 €/m<sup>2</sup> → Häuser

2.027 €/m<sup>2</sup> → Eigentumswohnungen

7,41 €/m<sup>2</sup> → Mietwohnungen

#### 45527 Hattingen-Blankenstein, Erzbergerstraße

2.944 €/m<sup>2</sup> → Häuser

2.270 €/m<sup>2</sup> → Eigentumswohnungen

7,41 €/m<sup>2</sup> → Mietwohnungen

Quelle: Immobilienscout

## KURZE LEKTÜRE

**? Muss der Mieter mehr Miete zahlen, wenn der Eigentümer modernisiert? Ja.** Die Modernisierungumlage ist im § 559 BGB geregelt. Der Vermieter darf die jährliche Miete um bis 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten für die Modernisierung oder Energiesparmaßnahme erhöhen. Aber nicht für die bloße Instandhaltung.



**? Muss der Mieter die Betriebskosten immer zahlen? Nein.** Die Betriebskosten sind nur dann zu zahlen, wenn dieses im Mietvertrag vereinbart sind. Ist dies nicht der Fall, muss der Eigentümer die Betriebskosten selbst tragen (§ 535, Abs. 1 BGB).

**? Kann die Kautionszahlung in Raten bezahlt werden? Ja.** Der Mieter ist berechtigt, die Kautionszahlung in drei Raten zu zahlen (§ 551, Abs. 2 BGB). Die erste Rate wird mit Beginn des Mietverhältnisses fällig, die zweite und dritte müssen jeweils direkt mit den nachfolgenden Mietzahlungen überwiesen werden.

### KLINGT LUSTIG

Ein Käufer besichtigt mit dem Bauleiter eine Neubauwohnung:

- Finden Sie nicht, dass die Wände sehr dünn sind?
- Kein Problem. Hier kommen noch Tapeten drauf!

**? Sind die Rauchmelder Pflicht? Ja.** In den Landesbauordnungen ist die Installation von Rauchmelder vorgeschrieben – in jedem Schlafzimmer, Kinderzimmer und in Fluren, die als Fluchtwege dienen.

**? Drei Nachmieter - keine Miete mehr zahlen? Viele Mieter glauben, sie müssten sich nicht an die Kündigungsfrist halten und könnten sofort ausziehen, wenn sie drei Nachmieter nennen. Das ist ein Gerücht. Der Vermieter muss dem Mieter nicht vorzeitig kündigen. Es gilt die dreimonatige Kündigungsfrist nach § 573 c BGB.**

**? Der Mieter stirbt. Ist das Mietverhältnis beendet? Das glauben viele Mieter. Aber das Mietverhältnis endet nicht automatisch. Oft treten die Mieter kraft Gesetzes in das Mietverhältnis ein. Wenn sie sich entscheiden, das Mietverhältnis nicht fortzusetzen, tritt der Erbe des Verstorbenen in das Mietverhältnis ein. Der Erbe muss dann das Mietverhältnis kündigen.**

**? Rauchmelder werden vom Mieter installiert. Darf der Vermieter neue installieren? Ja, entschieden die Richter des Bundesgerichtshofs mit folgender Begründung: Es dient der Verbesserung der Wohnqualität: Weil Einbau und Wartung in einer Hand liegen, ist ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet.**

**? Dürfen Lustschreie beim Sex die Nachbarn stören? Als sich die Nachbarn beschwerten, verteidigte sich das Paar damit, dass es sich bei den Lustschreien um ein Verhalten handele, das man kaum kontrollieren könne. Das Gericht ließ sich davon nicht beeindrucken und entschied, dass das Paar seine Lustschreie während des Geschlechtsverkehrs auf Zimmerlautstärke zu beschränken habe. Für den Fall der Zuwiderhandlung setzte es ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000 Euro fest.**

## KAPITAL LANDSCHAFT



Bild: Freepik.com

### Die Sonderumlage

Prüfen Sie als Käufer die Beschlussammlung oder zumindest die drei letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen.

Finden Sie dort folgender Beschluss: *„Die Gemeinschaft beschließt die Sanierung (...) gemäß Angebot vom (...). Jeder Eigentümer hat hierfür eine Sonderumlage in Höhe von (...) bis zum (...) zu zahlen.“*

Nur ein solcher Beschluss, der die Sonderumlage für den jeweiligen Eigentümer benennt und ausdrücklich zugleich fällig stellt, bindet diesen Eigentümer. Wenn Sie die Wohnung später kaufen, haften Sie nicht mehr, sondern der Voreigentümer ist alleiniger Schuldner der Sonderumlage.

### Wie schützen Sie sich als Käufer einer Eigentumswohnung vor Überraschungen?

Es kommt nicht auf den Beschluss, sondern auf die Fälligkeit der Sonderumlage an. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit dem Abruf durch den Verwalter fällig (BGH, Urteil vom 15.12.2017, Az. V ZR 257/16). Ist der Käufer zum Zeitpunkt der Kostenanforderung Eigentümer, hat er die anteiligen Kosten der Sonderumlage zu zahlen.

### Die wichtigsten Gründe für eine Sonderumlage:

- Deckungslücken
- Prozesskosten
- Grundstückserwerb
- Insolvenz
- Modernisierungsmaßnahmen
- Nachzahlungen
- Erhaltungsmaßnahmen
- Sicherheitsleistungen

KONTAKT  
LOHNT SICH



### KL Immobilien GmbH

- ✓ verkaufen – mit Bestpreis
- ✓ vermieten – mit Garantie
- ✓ verwalten – mit Verstand
- ✓ verbessern – mit Hausmeistern

Dorstener Str. 313 | 46145 Oberhausen  
0208 - 290 120 | info@kl-immo-web.de

[www.kl-immo-web.de](http://www.kl-immo-web.de)

### Impressum

**Herausgeber:**  
KL Immobilien GmbH  
**Redaktion:** Juliana Lang  
**Korrektur:** Luisa Khaet  
**Fotos:** Reinhard Gebaur  
**Konzept und Gestaltung:**  
Jennifer Lennermann

**KRITIK UND LOB:**  
[newsletter@kl-immo-web.de](mailto:newsletter@kl-immo-web.de)