



KL IMMOBILIEN

Immobilienmagazin für Neugierige
Mai / Juni 2024



KOMMUNALER LEBENSWANDEL

46117 Oberhausen-Osterfeld, Bergstraße



1910

2024

Die Bahnhofstraße in Osterfeld, hier auf einer alten Ansichtskarte mit Poststempel vom 12.02.1912, führte durch die Ortsmitte zum Bahnhof Osterfeld Nord. Da es bei der Zusammenlegung der Städte Sterkrade, Osterfeld und Oberhausen im Jahr 1929 in Sterkrade eine zweite Straße gleichen Namens gab, wurde die Osterfelder Bahnhofstraße umbenannt.

Viele der alten Bürgerhäuser sind erhalten, wie es eine Aufnahme vom 13.03.2024 zeigt. Die damalige Bahnhofstraße heißt heute im nördlichen Teil Bergstraße und im südlichen Teil Gildenstraße. Noch heute gibt es hier zahlreiche Geschäfte, die ein wichtiges Zentrum der Nahversorgung der Osterfelder Bevölkerung bilden.

KOMPETENTE LÖSUNGEN

§ WEG Recht | Wer zahlt für die Erneuerung von Fenstern, Balkontüren, Rollläden, Dachfenstern und Wohnungstüren?

In der Regel trägt die Eigentümergemeinschaft die Kosten für die Erneuerung, da diese Elemente zum Gemeinschaftseigentum gehören. Dies ist oft in den Teilungserklärungen festgelegt. Allerdings kann die Eigentümergemeinschaft per Beschluss die Kosten einem einzelnen Eigentümer auferlegen.

Ein Urteil des Landgerichts Frankfurt bestätigte diese Vorgehensweise als ordnungsgemäße Verwaltung, solange die Regelung kein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft unzumutbar benachteiligt und keine unzumutbaren Nachteile für die Gesamtheit der Eigentümer entstehen.



Das Gericht betonte, dass jedes Mitglied der Gemeinschaft Fenster, Balkontüren, Rollläden, Dachfenster und Wohnungstüren individuell nutzt, was zu individuellem Verschleiß führt. Daher sei es gerechtfertigt, die Kosten für die Erneuerung einem bestimmten Mitglied

KLEINES LEXIKON

E wie Erbbaurecht | Hier handelt es sich um ein in der Regel auf 99 Jahre bestelltes Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu erstellen oder zu unterhalten, ohne Grundstückseigentümer zu sein. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer = Erbbaurechtsausgeber einen Erbbauzins für die Nutzung des Grundstücks, welcher in der Regel deutlich unter den gängigen Hypothekenzinsen liegt. Somit können Finanzierungen realisiert werden, die bei den sonst so hohen Grundstückspreisen nicht möglich wären. Üblich ist ein jährlicher Erbbauzins von etwa 4 bis 6 % des Grundstückswertes.

aufzuerlegen. Diese Entscheidung sei naheliegend und durch eine Öffnungsklausel im neuen Wohnungseigentümergebiet abgedeckt.

(Landgericht Frankfurt, Urteil v. 31.05.2023, Az. 2-13 S 9/22)

§ WEG Recht | Haftet der Verwalter für unberechtigte Abschlagszahlungen?

Im Auftrag einer WEG hatte ein Verwalter einen Dachdecker per Werkvertrag mit der Neueindeckung des Daches beauftragt. Insgesamt 104.500 Euro hatte er dafür als Abschlagszahlungen vom Konto der WEG überwiesen. Der Handwerksbetrieb hatte die Arbeiten jedoch nie vollständig, sondern lediglich zu ca. 85–90 % fertiggestellt. Ein Gutachten der WEG zeigte zudem, dass die Arbeiten unbrauchbar waren. Die WEG verklagte nicht nur den Handwerksbetrieb, sondern auch den Verwalter auf Schadensersatz. Der BGH entschied wie folgt:

Eine Hausverwaltung muss sich bei der Beauftragung von Arbeiten wie ein Bauherr verhalten. Sie darf keine Abschlagszahlungen und schon gar keine Schlusszahlung leisten, ohne geprüft zu haben, ob eine entsprechende Gegenleistung vorliegt. Tut sie dies nicht, macht sie sich gegenüber der WEG haftbar. Die Haftung ist jedoch nicht uneingeschränkt.

(BGH, Urteil v. 26.01.2024, Az. V ZR 162/22)

§ WEG Recht | Eigentümer kommt zu spät zur Eigentümerversammlung. Sind die Beschlüsse ungültig?

Die Wohnungseigentümergeinschaft war von der Verwaltung für 17:00 Uhr einberufen worden. Die Klägerin kam erst nach 17:00 Uhr und stand vor verschlossener Tür. Auf ihr Klingeln und Rufen reagierte niemand. Erst um 18:35 Uhr erschien ein Mitarbeiter der Verwaltung und ließ sie ein. Zu diesem Zeitpunkt waren jedoch alle 7 Tagesordnungspunkte abgehandelt, 4 davon mit Mehrheitsbeschluss. Die Eigentümerin focht die Beschlüsse gerichtlich an. Mit Erfolg! Wichtig: Auch Beschlüsse mit klarer Mehrheit können in einem solchen Fall nichtig sein. Denn ein WEG Mitglied auszuschließen ist ein eklatanter Verstoß gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung.

(Amtsgericht Hamburg, Urteil v. 23.02.2024, Az. 980a C33/23)

KUNTERBUNTES LAND



Johann Wolfgang von Goethe

*28.08.1749 † 22.03.1832

Mehr als 2.000 Straßen in Deutschland tragen seinen Namen

Johann Wolfgang Goethe – ab 1782 von Goethe – wurde in einem repräsentativen Haus in der Frankfurter Innenstadt geboren und wuchs dort auf. Sein Vater war ein promovierter Jurist, und seine Mutter stammte ebenfalls aus wohlhabenden Verhältnissen. Die Eltern legten großen Wert auf eine umfassende Ausbildung ihres Sohnes und engagierten daher eine Reihe von hochqualifizierten Hauslehrern neben dem gebildeten Vater.

Der Stundenplan von Goethe war breit gefächert und umfasste neben den klassischen Sprachen Latein, Griechisch, Englisch und Französisch auch naturwissenschaftliche Fächer, Zeichnen, Musikunterricht, Fechten und Reiten.

Während seines Studiums der Rechtswissenschaften in Leipzig besuchte Goethe auch regelmäßig literaturwissenschaftliche Vorlesungen.

Im Privatleben suchte der vielbeschäftigte Goethe jedoch nach einem Ruhepol und fand ihn in Christiane Vulpius. Sie war 16 Jahre jünger als er und stammte aus einfachen Verhältnissen, aber ihr sympathisches Wesen und ihr Aussehen beeindruckten ihn. Goethe und Christiane Vulpius heirateten und bekamen fünf Kinder, von denen jedoch nur eines das Erwachsenenalter erreichte.

Goethe gilt als bedeutendster deutscher Dichter. Seine Werke gehören zu den wichtigsten der Weltliteratur wie „Hermann und Dorothea“, „Wahlverwandtschaften“, „Wilhelm Meisters Wanderjahre“ und „Faust“. Doch Goethe war ein Genie mit vielen Gesichtern und beschäftigte sich mit Politik, Physik, Botanik, Anatomie und Mineralogie.

Goethe starb am 22. März 1832. Bis zu seinem Tod blieb er ein rastloser Mensch voller Abenteuerlust und ein unermüdlicher Schriftsteller.

Seine letzte Ruhestätte fand Johann Wolfgang von Goethe in der Weimarer Fürstengruft, wo er neben Friedrich von Schiller begraben liegt.

Preise pro m²

46047 Oberhausen-Marienviertel, Goethestraße

2.320,00 €/m²

→ Häuser

1.813,00 €/m²

→ Eigentumswohnungen

7,16 €/m²

→ Mietwohnungen

46242 Bottrop-Fuhlenbrock, Goethestraße

2.840,00 €/m²

→ Häuser

2.027,00 €/m²

→ Eigentumswohnungen

7,37 €/m²

→ Mietwohnungen

40237 Düsseldorf -Düsseltal, Goethestraße

2.840,00 €/m²

→ Häuser

2.027,00 €/m²

→ Eigentumswohnungen

7,37 €/m²

→ Mietwohnungen

45128 Essen-Südviertel, Goethestraße

2.968,00 €/m²

→ Häuser

2.733,00 €/m²

→ Eigentumswohnungen

7,67 €/m²

→ Mietwohnungen

45468 Mülheim-Eppinghofen, Goethestraße

2.688,00 €/m²

→ Häuser

1.760,00 €/m²

→ Eigentumswohnungen

7,60 €/m²

→ Mietwohnungen

46535 Dinslaken-Innenstadt, Goethestraße

2.896,00 €/m²

→ Häuser

2.280,00 €/m²

→ Eigentumswohnungen

7,21 €/m²

→ Mietwohnungen

KURZE LEKTÜRE

? **Muss der Mieter alle Hausmeisterkosten bezahlen?**

Die Kosten für den Hausmeister können auf die Mieter umgelegt werden, solange sie nicht die Instandhaltung, Reparaturen, Renovierungen, Schönheitsreparaturen oder die Verwaltung des Gebäudes betreffen gemäß § 2 Nr. 14 BetrKV. Zu den umlagefähigen Aufgaben des Hausmeisters gehören typischerweise die Reinigung des Treppenhauses, das Räumen von Schnee im Winter, das Austauschen defekter Glühbirnen sowie die Bedienung und Überprüfung der Heizung. Auch das Hinausstellen und Zurückbringen der Mülltonnen sowie die Gartenpflege, einschließlich Rasenmähen, zählen dazu.



? **Darf man die Miete später zahlen?**

Nein, dies ist nicht möglich. Einige Mieter erhalten ihr Gehalt erst Mitte des Monats und möchten daher die Mietzahlung auf einen späteren Zeitpunkt verschieben. Dies ist jedoch nicht gestattet, da gemäß §556 b BGB die Miete spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu entrichten ist. Es genügt jedoch, wenn der Mieter die Miete bis zum dritten Werktag überwiesen hat; sie muss nicht bereits am dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein.

? **Muss der Vermieter der Untervermietung zustimmen?**

In einigen Mietverträgen wird festgelegt, dass jede Form der Untervermietung nur mit der Zustimmung des Vermieters gestattet ist. Allerdings kann der Vermieter die Untervermietung nicht grundsätzlich

verbieten. Gemäß § 553 Abs.1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Untervermietung zu erlauben, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat und sie dem Vermieter zumutbar ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Lebensgefährten, Geschwister oder Eltern einziehen möchten. Eine Untervermietung aus finanziellen Gründen ist ebenfalls möglich, wenn der Mieter die Miete anderweitig nicht mehr aufbringen kann.

? **Kann der Mieter die Miete ohne weiteres kürzen?**

Nein, der Mieter kann die Miete nicht einfach so kürzen. Ein häufiges Missverständnis bei Mietern ist, dass sie bei Mängeln automatisch die Miete mindern können. Dies ist jedoch nicht der Fall. Laut § 536 c Abs. 1 BGB muss ein Mieter einen Mangel der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Ohne eine solche Mängelanzeige hat der Mieter kein Recht auf Mietminderung. Wenn der Vermieter nichts von einem Mangel weiß, kann er auch nicht dafür sorgen, dass dieser behoben wird. Sobald die Mängelanzeige beim Vermieter eingegangen ist, hat der Mieter jedoch seine Pflicht erfüllt. Er muss nicht darauf warten, ob der Vermieter die Mängelanzeige akzeptiert, sondern kann die Miete sofort mindern.

KLINGT LUSTIG

- Schatz, du wolltest doch immer in einer teuren Wohnung wohnen. Wir haben es endlich geschafft!
- Haben wir etwa den Zuschlag für die Eigentumswohnung erhalten?
- Nein, aber eine Mieterhöhung!



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 freistehend 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 möglicher notwendiger Renovierungen/Sanierungen; Baujahr ab 1965; Wohnfläche mind. 110 m²; Mind. 3 Schlafzimmer; Garten (aber gerne nicht groß); Oberhausen, alles nördlich vom Kanal; Dinslaken; Bottrop; Stellplatz oder Garage vorhanden

Gesuch: Mehrfamilienhäuser

Kundennummer: **KL106221**

Als familiengeführtes Immobilienunternehmen sind wir seit vielen Jahren im Ruhrgebiet ansässig und haben einen Bestand von rund 1.200 Wohnungen aufgebaut, die wir selbst bewirtschaften. Derzeit liegt der Schwerpunkt unserer Investitionen im Bereich Wohnen - wir kaufen einzelne Mehrfamilienhäuser sowie Immobilienpakete. Die Abwicklung erfolgt zügig, da wir alle Objekte zunächst mit Eigenkapital erwerben und anschließend refinanzieren.

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/>

KAPITAL LANDSCHAFT



Der Verwalter darf gemäß § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in bestimmten Fällen ohne vorherigen Beschluss der Eigentümergeinschaft handeln. Hier sind die Situationen, in denen dies erlaubt ist:

1. Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung:

Der Verwalter kann Maßnahmen ergreifen, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen für die Gemeinschaft führen. Diese Maßnahmen müssen finanziell weniger als 2 % der durchschnittlichen Wirtschaftspläne ausmachen (Maßnahmen laufender Verwaltung).

2. Wahrung einer Frist:

Wenn die Gemeinschaft verklagt wird und innerhalb von zwei Wochen reagieren muss, um sich gegen die Klage zu verteidigen oder um einen Nachteil abzuwenden, darf der Verwalter Maßnahmen ergreifen, um diese Frist einzuhalten.

3. Dringende Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums:

Der Verwalter ist befugt und sogar verpflichtet, in dringenden Fällen Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Verwaltung zu treffen, die zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums notwendig sind, um einen Nachteil für die Eigentümergemeinschaft zu vermeiden.

In eilbedürftigen Fällen sollte der Verwalter dennoch versuchen, einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen, selbst wenn dafür die Ladungsfrist verkürzt werden muss. Nur wenn die Dringlichkeit eine vorherige Versammlung nicht zulässt, kann der Verwalter ohne Beschluss handeln.

Es ist auch wichtig anzumerken, dass die Rechte und Pflichten des Verwalters durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder erweitert werden können. Dies bedeutet, dass die Eigentümergemeinschaft in bestimmten Situationen die Befugnisse des Verwalters klar festlegen kann.

KONTAKT
LOHNT SICH



KL Immobilien GmbH

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

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

www.kl-immo-web.de

Impressum

Herausgeber:

KL Immobilien GmbH

Redaktion: Juliana Lang

Korrektur: Luisa Khaet

Fotos: Reinhard Gebaur

Gestaltung: petyadesign

KRITIK UND LOB:

newsletter@kl-immo-web.de