



Kunterbuntes Land

Wenn Häuserwände sprechen könnten ...

Oft schaue ich mir die Fassaden der älteren Häuser an und stelle mir vor, welche Geschichten und Schicksale sie verbergen. Wir wissen meist nur wenig über die Menschen, denen diese Wände einmal ein Zuhause oder ein Arbeitsort waren.

Heute schaue ich mit Ihnen hinter die Fassade des Hauses **Marktstrasse 73**. In den 1930er Jahren gehörte das Haus den Brüdern Werner (*1903) und Hugo (*1900) Cahn. Hugo Cahn absolviert eine kaufmännische Ausbildung und interessiert sich immer mehr für's Kino. Ab 1931 betreibt er gemeinsam mit seinem Bruder Werner den Ufa-Palast (Universum-Film Aktiengesellschaft) an der Marktstraße, den er nach umfangreichen Umbauten im Juli 1932 eröffnet. Der moderne Filmpalast

mit rund 800 Plätzen erstreckt sich auf das Haus Wörthstrasse 9. Dieses befindet sich wie die Häuser Wörthstrasse 7 und 15 ebenfalls im Besitz der Bruder Cahn. Nach der Machtübernahme der Nazis müssen die beiden Brüder 1933 nach Frankreich fliehen und ihre Grundstücke in Oberhausen aufgeben. Im August 1937 werden letztere auf der Marktstrasse, später auch die auf der Wörthstrasse, zu Gunsten des Oberhausener Kaufmannes August H. zwangsversteigert und damit in „arische“ Hände überführt. Beide Brüder überleben den Krieg und bemühen sich um Rückerstattung der enteigneten Häuser und Grundstücke. Erst 1955 werden ihre Ansprüche anerkannt und mit August H. ein Teilvergleich geschlossen, der die Zahlung von 85 Tsd. DM an die Familie Cahn festlegt.

Nach Kriegsende und Wiederaufbau beherbergt das Gebäude das erste Kino in der Oberhausener City mit dem Namen „Apollo-Theater“. Auch finden hier die ersten Sinfoniekonzerte statt. Vielen Oberhausenern ist das Gebäude bekannt, da in ihm über Jahrzehnte das Geschäft Kaiser's Tengelmann beheimatet war. Heute ist dort eine moderne EDEKA-Filiale zu finden.

Quelle: Schichtwechsel, 2013



**Klingt
Lustig!**

Makler: „Ich möchte ehrlich mit Ihnen sein: Das Haus hat auch Nachteile.“ Kunde: „Welche denn?“ Makler: „Im Westen liegt eine Müllverbrennung, im Osten eine Fischfabrik.“ Kunde: „Und welche Vorteile hat dann das Haus?“ Makler: „Sie wissen immer, aus welcher Richtung der Wind kommt.“

KOMPETENTE LÖSUNGEN



Kleines Lexikon

Anfechtungsklage

Will ein Wohnungseigentümer einen Beschluss der Wohnungseigentümersammlung angreifen, kann er eine „Anfechtungsklage“ erheben und den Beschluss durch das Gericht für ungültig erklären lassen.

Dazu muss er eine Klageschrift bei dem Amtsgericht einreichen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Die Anfechtungsklage lautet auf Ungültigkeitserklärung des Eigentümerbeschlusses. Ein bloßes „Anfechtungsschreiben“ an den Verwalter genügt dafür nicht.

Die Anfechtungsklage ist innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung zu erheben und innerhalb von zwei Monaten zu begründen (§ 46 WEG).

Ansprüche gelten nicht gegen einzelne WEG-Mitglieder:

Aufgepasst! Wenn Sie als einzelnes Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestimmte Zahlungen für die gesamte WEG leisten und die Erstattung dieser Zahlungen später gerichtlich einklagen, dann ist es nicht egal, an wen Ihre Klage adressiert ist. Das

zeigt klar und deutlich eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes.

Fazit: Wenn Sie als WEG-Mitglied Zahlungen für die gesamte Eigentümergeinschaft leisten, gilt: Zurückfordern können Sie das Geld nicht von den einzelnen Mitgliedern, sondern nur vor der gesamten WEG. Nur so lassen sich Ihre Forderungen durchsetzen.

BGH, Urteil v. 26.10.2018
V ZR 219/1



Sozialadäquater Kinderlärm stellt keinen Grund für Mietmangel dar:

Kommt es aus einer Nachbarwohnung gelegentlich zu intensivem Kinderlärm, so muss dies der Wohnungsmieter hinnehmen. Sozialadäquater Kinderlärm stellt keinen Mietmangel dar. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden. Zwar müsse Kinderlärm aus Nachbarwohnungen nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität hinge-

nommen werden, so das Landgericht, nur weil er eben von Kindern stamme. Insofern müssen Eltern ihre Kinder zu einem rücksichtsvollen Verhalten bezüglich ihrer Bewegungen und akustischen Äußerungen anhalten. Es sei aber zutreffend, dass mehrere Kinder in der darüber liegenden Wohnung in einem Altbau grundsätzlich im Alltag wahrnehmbar sind und es vereinzelt, etwa bei einem heftigen Streit oder bei Anlässen wie einem Kindergeburts-

tag, auch zu Beeinträchtigungen kommen könne, die das hinzunehmende allgemein übliche Maß übersteigen. Derartige Spitzen seien jedoch sozialadäquat und begründen keine allgemeine andauernde Gebrauchsbeeinträchtigung. Dies gelte selbst dann, wenn sie in regelmäßigen Abständen auftreten.

LG Berlin, Urteil v. 08.01.2019
- 63 S 303/17 -

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 6. September 1929 zeigt das Hotel „Kaiserhof“ (rechts), den „Brandenburger Hof“ (Mitte, links) und die Metzgerei Reuschenbach (Mitte, rechts) im Zentrum der damals noch eigenständigen Stadt Sterkrade.



Derselbe Ort in Oberhausen-Sterkrade, hier in einer Aufnahme vom 1. Juni 2019, lässt die Veränderungen an den Bauwerken und der Straßenführung erkennen. Der alte „Kaiserhof“ wurde im Jahr 1973 abgerissen und der „Brandenburger Hof“ im Jahr 2009 geschlossen.

KAPITAL LANDSCHAFT

Eine Alternative für Ihre Finanzierung?

Zinsswap: Austausch von Zinszahlungen

Je nach Vereinbarung kann der Zinsswap eine Gültigkeit zwischen 3 bis 10 Jahren haben. Grund für den Abschluss eines Zinsswaps ist in der Regel, dass sich Kreditnehmer bei einer Finanzierung mit einem variablen Zins gegen einen Anstieg der Kurzfristzinsen absichern wollen. Auch wenn die Darlehenszinsen aktuell auf einem niedrigen Niveau sind, sind ein kurzfristiger Anstieg oder langfristige Zinsänderungen jederzeit möglich. Schließt ein Kreditnehmer z.B. mit seiner Bank einen Zinsswap, kann er über die gesamte Kreditlaufzeit die Zinsbelastung kalkulieren. Voraussetzung für einen

Zinsswap ist, dass die Differenz der Festzinsen nicht der Differenz der variablen Zinsen entspricht.

Beispiel: Firma A hat einen Kredit mit einer var. Verzinsung in Höhe von 1 Mio. Euro abgeschlossen. Die Zinsanpassung erfolgt in regelmäßigen Abständen auf Grundlage des Geldmarktzinses (EURIBOR). Firma A möchte sich gegen einen Zinsanstieg absichern und vereinbart vertraglich einen Zinsswap mit dem Unternehmen B. Der Vertrag sieht vor, dass A über die gesamte Laufzeit des Zinsswaps einen vorab definierten festen Zinssatz an B zahlt. Im Gegenzug ver-

pflichtet sich das Unternehmen B, dass es eine var. Zinszahlung an A leistet. Im Ergebnis zahlt A trotz des ursprünglich variablen Darlehens einen festen Zinssatz. Die var. Zinszahlung, die A von B erhält, verwendet A, um die variablen Zinsen des Kredits zu bedienen. Im Falle von steigenden Zinsen fällt auch der Zins des Kredits höher aus. Allerdings erhält A dank des Zinsswaps auch einen höheren Zinsbetrag von B. Bei sinkenden Zinsen sinkt analog der Zinssatz des Kredits, sowie die Zinszahlung von B aus dem Zinsswap. A hat hingegen immer die gleiche feste Zinszahlung zu leisten.

Quelle: Toptarif.de

KaufLaune ... Suchanfragen unserer Kunden:

**Terrasse, Garten
oder großer Balkon ...**

Eigentumswhg.: 80 bis 120 qm
Wohnfläche, max. 2. Etage –
wir haben mehrere Käufer!

**Zwei Generationen
unter einem Dach!**

Gesucht wird ein großzügiges EFH oder
ein Zweifamilienhaus, auch renovie-
rungsbedürftig, in ruhiger Lage. Positive
Finanzierungsanfrage vorhanden.

**Ihr Haus erscheint
nicht im Internet!**

Große Datenbank von Investoren –
diskreter Verkauf
Ihres MFH im Großraum
Ruhrgebiet. Nutzen Sie die
günstige Zeit für den Verkauf
Ihrer Immobilie!

KL Immobilien GmbH

Dorstener Str. 313 · 46145 Oberhausen

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



Kontakt Lohnt sich!

Tel. 02 08 / 290 120

info@kl-immo-web.de

www.kl-immo-web.de

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

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