



Kunterbuntes Land

Der erste Bürgermeister von Oberhausen mit „tz“.

Vermutlich wird kein Oberhausener Straßennamen so häufig verkehrt geschrieben, wie der Name der Schwartzstraße.

Friedrich August Schwartz wird am 4. Januar 1816 in Emmerich geboren. Mit 20 Jahren wird er Leutnant, später verabschiedet er sich vom Militär und durchläuft als Beamter verschiedene Stationen von Düsseldorf nach Oberhausen. Im Jahre 1862 übernimmt Herr Schwartz die Verantwortung für die neugebildete Gemeinde Oberhausen als Bürgermeister auf Lebenszeit.

In der ersten Gemeindesitzung am 23.4.1862 sind folgende Aufgaben zu bewältigen: die Einführung kommunaler Steuern, der Bau eines Arresthauses sowie der Aufbau der Polizei. Die im Jahre 1862 gegründete



Der erste Bürgermeister von Oberhausen: Friedrich August Schwartz

Foto: Stadtarchiv

Bürgermeisterei umfasst 6.000 Einwohner und eine Fläche von 1.300 Hektar Land.

Schwartz Vision ist nebst entstandener Eisenbahnstation ein Zentrum zu erschaffen. Rund um den Altmarkt, nach antikem Vorbild, entsteht ein neues Geschäftszentrum, in dem Markt und Hafensteinstraße eine besondere Bedeutung bekommen. Es entsteht eine Anzahl von Alleen, wie die Paul-Reuschstraße, Gewerkschaftsstraße und Düppelstraße. Schwartz Maßnahmen lassen die Bodenpreise steigen. 1873 wird eine weitere Vision vollendet: es be-

ginnen die Arbeiten für das Rathaus Oberhausen. Mit Einweihung des Rathauses im Jahre 1874 werden Oberhausen, früher als jeder anderen Industriestadt, die Stadtrechte verliehen. 1884 wohnen in Oberhausen 16.657 Einwohner. Mit 76 Jahren verstirbt Schwartz in Kleve. Im Jahre 1897 wird die frühere Bergstraße, auf der das Rathaus Oberhausen errichtet wurde, in Gedenken an ihn in „Schwartzstraße“ umbenannt.

Quelle: Schichtwechsel, Februar 2015



Klingt Lustig!

Ein Wohnungssuchender im Gespräch mit der Eigentümerin: „Als ich meine letzte Wohnung verließ, hat die Eigentümerin geantwortet: „Keine Sorge, ich kassiere die Miete im Voraus!“

KOMPETENTE LÖSUNGEN



Kleines Lexikon

Altlasten

Weist eine Grundstücksfläche Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund auf, die Mensch und/oder Tier gefährden, spricht man von einer Altlast.

Zu unterscheiden sind Ablagerungen durch ehemalige Mülldeponien, Altstandorte von ehemaligen Fabrik-, Werkstatt-, Tankstellen- oder Militärgeländen und großflächige Bodenbelastungen etwa durch Überschwemmungen oder Verdieselungen.

Aufgrund der hohen Kosten für Beseitigung/Entsorgung von Altlasten, kann sich der Preis für das Grundstück erheblich erhöhen.

Trotz kommunaler Förderung: Bindung an Sozialmieten gilt nicht unbefristet

Viele Städte und Gemeinden haben in der Vergangenheit den sozialen Wohnungsbau durch private Investoren mit Überlassung von Baugrund, mit Zuschüssen oder mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

Im Gegenzug haben sich die Erbauer und späteren Vermieter zu sozialen, sprich gegenüber dem Marktwert verminderten Mieten verpflichtet. Doch wie lange hält eine solche Verpflichtung an? Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied: in der Regel nicht länger als 15 Jahre.

BGH, Urteil v. 08.02.2019
Az. V ZR 176/17

Hunde halten: Bedenken sind kein Ablehnungsgrund

Als Vermieter brauchen Sie einen triftigen Grund, wenn Sie Mietern auf deren Antrag hin die Hundehaltung verbieten wollen. Allgemeine Befürchtungen reichen hierzu nicht aus, so ein Urteil des Amtsgerichtes München.

Urteil v. 08.03.2018
Az. 411 C976/18

Mängelrüge nach Auszug: Das führt nicht zur Mietminderung

Sehr erstaunlich, welche Tricks sich Mieter einfallen lassen, um vom Vermieter geforderte Mietzahlungen zu mindern. Das Landesgericht Krefeld entschied in einem solchen Fall: Nachträglich durch die Mieter geltend gemachte Mängel mindern die Miete nicht.

Urteil v. 20.12.2017
Az. 2 S 65/165

Straßenbau: Kommunale Beiträge sind nicht immer rechters

Viele Städte und Kommunen erheben Straßenausbaubeiträge. Die Anlieger müssen zahlen, wenn eine Straße erheblich erweitert oder verbessert wird. Mitunter werden diese Beiträge auch jährlich erhoben, damit so große Beträge nicht auf einmal anfallen. Aber aufgepasst: Nicht alles, was die Kommunen ihren Einwohnern abverlangen, ist rechtmäßig! Hier für Sie zwei Urteile aus Norddeutschland.

Verwaltungsgericht Schleswig-Holstein, Urteil v. 16.01.2019
Az. 9 A 55/17 und 9 A 258/17

Teilungserklärung immer genau lesen

Das Wohnungseigentum des Klägers besteht aus einem Mieteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum an einer Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Dachterrassen. Laut Teilungserklärung: „Gegenstand des Sondereigentums sind die innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen sind. Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.“ Nachdem, an die Dachterrasse der klägerischen Wohnung an-

KOMMUNALER LEBENSWANDEL

grenzend, Schäden am Gemeinschaftseigentum aufgetreten waren, beschlossen die Wohnungseigentümer, dem Kläger die Kostentragungslast als Sondereigentümer aufzutragen. Mit der Begründung, die Dachterrasse diene nicht seinem ausschließlichen Gebrauch, da sie gleichzeitig das Dach der darunterliegenden Wohnung sei, hat der Kläger den Beschluss angefochten.



Eine Ansichtskarte mit Poststempel vom 26. Juni 1913 zeigt das Restaurant „Am Dicken Stein“ von Heinrich Timmerhaus an der Münsterstraße 106 in Sterkrade.

Nach der gesetzlichen Regelung der Kostenverteilung in § 16 Abs. 2 WEG hätte sich der Kläger zwar an den Kosten der beschlossenen Sanierung der im Gemeinschaftseigentum stehenden konstruktiven Teile der Dachterrasse nur entsprechend seinem Miteigentumsanteil zu beteiligen müssen. Aufgrund der Teilungserklärung jedoch obliegt ihm die Kostentragungslast abweichend von § 16 Abs. 2 WEG allein. Eine solche Abweichung ist nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG zulässig.

BGH, Urteil v. 04.05.2018
Az. V ZR 163/17



Dasselbe Haus, Dorstener Straße 314 (seit 1936), hier auf einer Aufnahme vom 6. April 2019, beherbergt in dritter Generation das griechische Restaurant „Syrtaki“.

KAPITAL LANDSCHAFT

Für die Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau ist keine Zustimmung erforderlich

Eine Mieterhöhung in einer Immobilie mit dem Attribut „sozialer Wohnungsbau“ ist ein Sonderfall. Denn anders als bei freifinanzierten Immobilien bedarf es hier keiner vertraglichen Einigung der Mietparteien. Bei einer öffentlich geförderten Wohnung darf der Mietpreis nicht über der Kostenmiete liegen, die die laufenden Aufwendungen, das heißt Kapital- und Bewirtschaftungskosten für das Mietobjekt umfasst. Im Detail setzt sich die Kostenmiete aus den Zinsen und der Tilgung des Baudarlebens, der Verwaltungskostenpauschale, der In-

standhaltungspauschale und dem Mietkostenwagnis zusammen. Eine Mieterhöhung ist nur dann wirksam, wenn die laufenden Aufwendungen gestiegen sind und zwar ohne Eigenverschulden des Vermieters. Außerdem muss darüber eine schriftliche und amtlich genehmigte Erklärung des Vermieters mit genauer Berechnung vorliegen. Der Aufwand für Zinsen und Tilgung ändert sich dann, wenn das Baudarlehen neu verzinst wird. Das ist in der Regel alle 10 Jahre der Fall. Auch die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten werden re-

gelmäßig der Preisentwicklung angepasst und von den Landesregierungen festgelegt. Da es sich bei der Miete beim sozialen Wohnungsbau um eine preisgebundene Wohnung handelt, ist auch eine Vertragsänderung ohne Zustimmung des Mieters wirksam. Sie kann durch eine einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters geltend gemacht werden.

Mietniveau der Gemeinde in der Förder-systematik*	Baujahr		
	vor 1980	1980 bis 1989	1990 bis 2002
M1	3,20 €	3,55 €	4,05 €
M2	3,60 €	3,95 €	4,45 €
M3	4,00 €	4,35 €	4,85 €
M4	4,25 €	4,60 €	5,10 €

Mietobergrenze für öffentl. geförderte Mietwohnungen nach Baujahr (€/qm)

KaufLaune ... Suchanfragen unserer Kunden:

Ihr Haus in heiligen Händen

Eine Pensionskasse aus Jerusalem sucht Investitionsobjekte im Ruhrgebiet. MFH ab 0,3 - 10 Mio.

Terrasse, Garten oder großer Balkon ...

mit 80 bis 120 qm Wohnfläche in max. 2. Etage zu verkaufen? Wir haben interessierte Käufer!

Ein Zimmer für ein Brüderchen

Die Familie wird größer! Papa, Mama, Moritz und Hund Belli suchen ein Häuschen in kinderfreundlicher Umgebung. KP bis 400 Tsd. EUR

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