



KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige
November / Dezember 2023

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



Gast- und Schenkwirtschaft von Wilb. Keller, Sterkrade.



1900

2023

Eine Ansichtskarte aus der Zeit um 1900 zeigt (links) ein damals bereits ca. 50 Jahre altes Haus in zeittypischer Bauweise. Im Sterkrader Einwohner-Adressbuch des Jahres 1902 findet sich dazu unter Sektion 6, Haus 52, der Eintrag: Keller, Wilhelm, Wirt und Kolonialwarenhändler. 1908 lautete die Anschrift bereits: Münsterstraße 49. Am Verbindungsweg von Sterkrade nach Dorsten und weiter ins Münsterland lagen viele solcher Haltepunkte für Fuhrunternehmer und Reisende, die damals noch mit Pferd und Wagen unterwegs waren.

Im Jahr 1929 wurde die Münsterstraße in Dorstener Straße umbenannt und die Hausnummer des Gastwirts Wilhelm Keller ist nun mit 249 angegeben. Letztmalig findet sich sein Name 1938 im Einwohner-Adressbuch. 1959 lautet der Eintrag: Keller, Johann und Raben, Theodor, Gaststätte. Bekannt ist, dass bereits 1957 in einem Neubau, hier in einer Aufnahme vom 22.06.2023, am selben Platz das heutige Vier-Sterne-Restaurant „Berghof“ auf dem Tackenberg (benannt nach dem Hof des Bauern Tack am Berg) eröffnete.

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: Renditeobjekte.

Kundennummer: **KL 35676**

Investorengruppe möchte Ihren Bestand erweitern. Gekauft werden MFH im Ruhrgebiet, ab 8 Einheiten, gerne mit Balkonen, keine Hochhäuser. KP pro Haus ab 300.000,00 €: Investitionsvolumen 4.000.000,00 €

Gesuch: Einfamilienhaus.

Kundennummer: **KL 104663**

„Wir gärtnern gerne und bauen viel Gemüse an. Wir möchten ein Einfamilienhaus mit großem Grundstück kaufen, wo wir unserem Hobby nachgehen können.“ Alle Stadtteile von Oberhausen, ruhige Wohnlage. KP bis ca. 450.000,00 €

Gesuch: Einfamilienhaus.

Kundennummer: **KL 104537**

„Wir haben eine Immobilie geerbt, verkauft und verfügen über genügend Eigenkapital, um ein modernes oder energetisch optimiertes Haus zu kaufen.“ Bevorzugt: Oberhausener Norden, Dinslaken, Bottrop oder nähere Umgebung im Grünen. KP bis 650.000,00 €

Gesuch: Einfamilienhaus.

Kundennummer: **KL 100777**

„Mehr als 1.000 Bücher müssen ins Arbeitszimmer reinpassen. Wir – Bibliothekarin & Journalist – möchten im Grünen des Ruhrgebietes ein Domizil kaufen. Die allgemeine Finanzierungszusage liegt uns vor. Über Ihre Angebote würden wir uns freuen.“

Gesuch: Eigentumswohnung (Eigennutzung).

Kundennummer: **KL 81594**

Ich bin Justizangestellte und wohne in Duisburg an der Grenze zu Oberhausen. Ich suche eine 3- oder 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Terrasse in einer der beiden Städte. Wichtig ist mir eine ruhige Lage und eine gute Hausgemeinschaft. Über ein entsprechendes Angebot würde ich mich freuen.

Gesuch: Eigentumswohnung (Kapitalanlage).

Kundennummer: **KL 100789**

„Nun bin ich auf der Suche nach einem kleinen Appartement / Wohnung bis 65qm / 70.000 Euro, Raum Ruhrgebiet, bevorzugt mit Garage oder Stellplatz. Über Angebote Ihrerseits würde ich mich freuen.“

Gesuch: Mehrfamilienhaus (Eigennutzung).

Kundennummer: **KL 80510**

„Die KL Immobilien GmbH hat uns bereits einige Objekte angeboten. Leider war noch nichts Passendes dabei. Wir möchten ein Zwei- bis Vierfamilienhaus kaufen, in dem wir, zwei Erwachsene und zwei Kinder, und unsere Eltern zusammenwohnen. Die restlichen Wohnungen würden wir vermieten. Meine beiden Brüder sind Handwerker, daher kann es auch ein renovierungsbedürftiges Haus sein. Wir verkaufen gerade unsere Eigentumswohnung, sodass wir genug Eigenkapital haben, den Rest finanzieren wir. Die Übernahme kann auch Anfang des Jahres erfolgen.“

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

§ Mietrecht | „Sibirische Räumung“ – darf ein Eigentümer Versorgung mit Wasser und Heizung einstellen?

Unter einer „Versorgungssperre“ versteht man die eigenmächtige Handlung des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses, die Heizung und die Wasserzufuhr abzusperren, um auf die Art und Weise den Auszug des Mieters zu erzwingen. Nach der noch wohl überwiegenden und auch zutreffenden Auffassung ist dies bei der reinen Wohnraummiete nicht möglich.

Für die Geschäftsraummiete hat der BGH die Zulässigkeit einer Versorgungssperre durch den Vermieter aber bejaht. Die Interessen des Vermieters überwiegen nach Auffassung des BGH in der Regel dann, wenn dem Vermieter über den bereits eingetretenen Zahlungsrückstand des Mieters hinaus weitere Unannehmlichkeiten drohen. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Vermieter Gefahr läuft, durch die ausbleibenden Mietzahlungen mit den seinerseits geschuldeten Vorauszahlungen auf das Hausgeld in Verzug zu geraten, beispielsweise bei verschlechterter Bonität des Vermieters.

BGH, Urteil vom 6. Mai 2009 - XII ZR 137/07

§ Steuerrecht | Sind für Mieter haus- haltsnahe Dienst- und Handwerkerleis- tungen absetzbar?

Ja, entschied der Bundesfinanzhof. Die hausnahen Leistungen kann ein Mieter in seiner Steuerklärung geltend machen. Zum Beispiel Aufwendungen für Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege, sowie Kosten für die Überprüfung der Rauchmelder. Es reicht, wenn aus der Nebenkostenabrechnung die entsprechenden Kosten mitsamt Art, Inhalt und Zeitpunkt der erbrachten Leistung hervorgehen.

BFH, Urteil v. 20.04.2023, Az. 7VI R 24/20



§ WEG-Recht | Darf ein Eigentümer ohne Beschluss bauliche Veränderungen im Garten vornehmen?

Gegen den Willen der anderen Wohnungseigentümer und ohne Beschluss begann ein Wohnungseigentümer in seinem Garten – jeder hat ein Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartengrundstücks – mit dem Bau eines Swimmingpools. Der andere Wohnungseigentümer klagte. Der BGH stellte klar: Niemand darf eine solche bauliche Veränderung vornehmen, ohne zuvor einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung herbeigeführt zu haben. Daran änderte auch der Umstand nichts, dass der Kläger in seinem eigenen Garten – ebenfalls eine Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht – bereits ohne Beschluss bestimmte bauliche Maßnahmen vorgenommen hatte. Der Swimmingpool musste zurückgebaut werden.

BGH, Urteil v. 17.03.2023, Az. V ZR 140/22)

KLINGT LUSTIG

Mieter ruft bei einer Heizungsfirma an:

- Kann ich bitte mit dem Monteur sprechen, der gestern unsere Heizungsanlage repariert hat? Die ist wieder ausgefallen.
- Er ist nicht im Büro.
- Ich habe ihn aber gerade gesehen.
- Er Sie auch.

KUNTERBUNTES LAND



Grillo

* 20.12.1825 † 16.04.1888

Unternehmer und Industrieller, der die Entwicklung des Ruhrgebiets maßgeblich prägte.

Grillo wurde als Sohn einer Essener Kaufmannsfamilie in deren Wohnhaus in der Viehofer Straße 10/12 in Essen geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums begann Friedrich Grillo eine kaufmännische Lehre. 1848 übernahm Grillo die Eisenhandlung seines Vaters.

Er war Gründer und Finanzier verschiedener Unternehmen im expandierenden Bergbau des Ruhrgebiets. Hier nur einige Firmen, deren Gründer Grillo war: Bergbaugesellschaft Neu-Essen, Schalker Eisenhütte Maschinenfabrik GmbH, Gelsenkirchener Bergwerks-AG, Essener Credit-Anstalt.

Ein Nachruf in der Rheinisch-Westfälischen-Zeitung charakterisierte ihn als einen Menschen „mit unermüdlichem Schaffensdrang, seltener Energie, großem Geschick für das Richtige, weitem Blick – und vor allem einer glücklichen Hand“.

Sein vielleicht bekanntestes Vermächtnis liegt jedoch nicht im industriellen und bergbaulichen, sondern im kulturellen Bereich. Kurz vor seinem Tod hatte er versprochen, sein Vermögen für den Bau eines Stadttheaters in Essen zu stiften, da seine Ehe kinderlos geblieben war. Dieses Versprechen löste seine Frau Wilhelmine ein. Das Grillo-Theater trägt seit seiner Eröffnung 1892 seinen Namen.

Sein Familiengrab befindet sich noch heute auf dem Essener Ostfriedhof.

Zahlreiche Straßen in verschiedenen Städten des Ruhrgebiets tragen heute seinen Namen:

44169 Duisburg-Marxloh, Grillostraße

2.276,00 €/m² → Häuser

1.199,00 €/m² → Eigentumswohnungen

6,31 €/m² → Mietwohnungen

44799 Bochum-Querenburg, Grillostraße

3.701,00 €/m² → Häuser

2.507,00 €/m² → Eigentumswohnungen

7,63 €/m² → Mietwohnungen

45881 Gelsenkirchen-Schalke, Grillostraße

2.843,00 €/m² → Häuser

1.583,00 €/m² → Eigentumswohnungen

6,25 €/m² → Mietwohnungen

45141 Essen-Nordviertel, Grillostraße

2.958,00 €/m² → Häuser

1.977,00 €/m² → Eigentumswohnungen

7,60 €/m² → Mietwohnungen

46045 Oberhausen-Theaterviertel, Grillostraße

2.592,00 €/m² → Häuser

1.829,00 €/m² → Eigentumswohnungen

7,03 €/m² → Mietwohnungen

KURZE LEKTÜRE

? Darf ein Vermieter nur „an Deutsche“ vermieten? Das Amtsgericht Augsburg sah in der Formulierung „an Nichtdeutsche“ eine Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft. Der Vermieter musste dem Interessenten 1.000,00 € Entschädigung zahlen. Zu Recht!

? Muss der Mieter eine Maklerprovision zahlen? Nein! Seit 2015 gilt das Bestellerprinzip. Das heißt, die Kosten für den Makler trägt derjenige, der ihn beauftragt. Der Makler darf vom Mieter keine Provision verlangen, es sei denn, er sucht ausschließlich im Auftrag des Mieters (§ 2 Abs. 1a WoVermRG).

? Kann ein Mietvertrag nur schriftlich geschlossen werden? Nein, auch mündliche Mietverträge sind gültig. Der Nachteil ist, dass im Streitfall Aussage gegen Aussage steht. Dies muss

vor Gericht bewiesen werden. Das ist oft schwierig, da die Vertragsverhandlungen meist ohne Zeugen stattfinden.

? Sind Zeitmietverträge gültig? Ja! Zulässig sind allerdings lediglich qualifizierte Zeitmietverträge, gemäß § 575, Abs. 1 BGB. Demnach muss der Vermieter einen konkreten Grund der Befristung nennen, wie etwa Eigenbedarf, bevorstehende Sanierung, etc. Ohne Begründung gilt das Mietverhältnis automatisch als unbefristet.



KLEINES LEXIKON

A wie Aufteilungsplan | Ein Aufteilungsplan ist nach § 7 Abs. IV WEG eine „von der Baubehörde mit Unterschrift und Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind“.

Der Aufteilungsplan besteht in der Regel aus Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen im Maßstab 1:100. Bauzeichnungen gehören zu den Unterlagen, aus denen der Aufteilungsplan erstellt wird.

Gleichzeitig wird deutlich, welche Räume zu welchem Sondereigentum gehören. Alle zu demselben Wohnungs- oder Teileigentum gehörenden Räume sind mit der gleichen Nummer zu kennzeichnen.

? Die m² sind falsch. Kann ein Mieter die Miete mindern? Ja! Es gilt aber eine sogenannte Zehnprozentregel. Ist die tatsächliche Wohnfläche um nicht mehr als zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben ist, muss der Mieter es hinnehmen. Ab zehn Prozent Abweichung darf die Miete gemindert werden.

? Einbruch! Wer zahlt die Schäden an der Wohnungstür? Entstehen bei einem Einbruch Schäden am Gebäude, etwa an Türen, Fenstern oder Schlössern, muss grundsätzlich der Vermieter die Reparaturkosten übernehmen - dafür kommt die Wohngebäudeversicherung auf.

Die Hausratversicherung des Mieters ersetzt den Wert der aus der Wohnung gestohlenen Einrichtungsgegenstände, Wertsachen und kommt für Beschädigungen (Folgeschäden) auf.

KAPITAL LANDSCHAFT



Bild: freepik.com

Energiewechsel

Ab 1. Januar 2024 ist der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Bis zum Jahr 2045 soll die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet sein. Dann müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.

- 2024 muss jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit Erneuerbaren Energien betrieben werden
- In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner) werden klimafreundliche Energien beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht.

→ In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028.

→ Bis zum Ablauf der o.g. Fristen dürfen weiterhin neue Heizungen eingebaut werden, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen:

2029: mindestens 15 %

2035: mindestens 30 %

2040: mindestens 60 %

2045: 100 %

→ Nach dem Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung in 2026 bzw. 2028 können grundsätzlich auch weiterhin Gaskessel eingebaut werden, wenn sie mit 65 % grünen Gasen (Biomethan, oder grünem/blauem Wasserstoff) betrieben werden.

Förderung:

→ 30 % Grundförderung

→ 20 % Geschwindigkeitsbonus (zusätzlich ab 2028)

→ 30 % Bonus (Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000,00 €)

Die Boni können miteinander kombiniert werden. Die Förderung darf aber **70 % der Kosten** nicht übersteigen.

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

Konzept und Gestaltung:

Jennifer Lennermann

KRITIK UND LOB:

newsletter@kl-immo-web.de

KONTAKT
LOHNT SICH

