



KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige
Januar / Februar 2024

KOMMUNALER LEBENSWANDEL



1913

2024

Der Knappenmarkt, hier auf einer Ansichtskarte mit Poststempel vom 5.2.1913, lag an der Knappenstraße vor der Einmündung der Brücktorstraße (rechts im Bild). Sein Name stand in Bezug zur alten Bergarbeitersiedlung der GHH, die links, um die Ecke anschloss.

Eine Aufnahme vom 03.01.2024: Gerade wird die Hauptschule St. Michael (zuvor: Knappenschule) abgerissen, um dem Neubau einer Gesamtschule Platz zu machen. Die Erweiterungsbauten der Knappenschule hatten im Laufe der Zeit den Knappenmarkt vereinnahmt.



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 105864**

Meine Frau und ich sind Privatanleger. Wir leben in München und haben im Laufe der Zeit ein Portfolio in NRW aufgebaut. Investitionsschwerpunkte sind die Städte Essen, Oberhausen, Mülheim und die südlichen Stadtteile von Duisburg. In Zeiten der Corona-Pandemie und der instabilen Zinssituation des letzten Jahres sind wir wieder mit einem Vollvolumen von 3 Mio. in das Jahr 2024 gestartet. Wir wollen in diesem Jahr 4 bis 5 Häuser kaufen. Da wir weit weg von den Objekten wohnen, ist es für uns wichtig, dass die Häuser in einem guten technischen Zustand sind und gute Mieter haben.

Gesuch: Mehrfamilienhaus.

Kundennummer: **KL 106348**

Wir möchten gerne mit unseren Eltern zusammenziehen und suchen dafür ein passendes Haus. Es kann ein Zwei- bis Fünf-Familienhaus sein. Wichtig ist aber, dass die Erdgeschoss gelegene Wohnung (mind. 80 m²) für unsere Eltern frei wäre. Sie haben gerade ihr Haus in der Türkei verkauft und wir sind gerade dabei, unsere Eigentumswohnung zu verkaufen. So haben wir zusammen genug Eigenkapital für das neue Haus.

Gesuch: Einfamilienhaus.

Kundennummer: **KL 106284**

Wir haben ein Kind mit Behinderung, weshalb wir ein Haus mit einem Schlafzimmer im Erdgeschoss suchen. Ab März fange ich wieder an zu arbeiten, sodass wir wieder zwei Einkommen haben und uns ein Darlehen zwischen 300.000 € und 400.000 € leisten können. Es kann auch ein Bungalow sein. Mein Mann hat Bereitschaftsdienst, daher ist eine gute Autobahnanbindung wichtig.

**Investoren aus der
Ukraine kaufen
Mehrfamilienhäuser.**

Unverbindliche Informationen:
0208/290120,
info@kl-immo-web.de

Gesuch: Eigentumswohnung.

Kundennummer: **KL 106325**

Meine Verlobte und ich wollen im Mai eine Familie gründen. Zurzeit haben wir eine Eigentumswohnung, aber nur mit 2 Zimmern. Wir möchten eine Wohnung mit Kinderzimmer und Balkon kaufen. Da unsere Eltern oft zu Besuch kommen, darf die Wohnung nicht höher als im 2. Obergeschoss sein, oder in einem Haus mit Aufzug. Wir sind an keinen Ort gebunden, es soll aber eine schöne und ruhige Gegend sein.

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 | Der Mieter weigerte sich, Brandmelder zu installieren. Ist das ein Kündigungsgrund?

Der Mieter weigerte sich, Brandmelder zu installieren. Ist das ein Kündigungsgrund?

Ja, entschied das Amtsgericht. Ein Vermieter versuchte ein Jahr lang, einen Termin mit seiner Mieterin zu vereinbaren. Vergeblich. Die Mieterin reagierte nicht. Auch nachdem der Vermieter sie abmahnte, reagierte die Mieterin nicht. Daraufhin kündigte er das Mietverhältnis ordentlich zum Ablauf der Kündigungsfrist. Die Mieterin wehrte sich mit dem Einwand, die Modernisierung sei nicht angekündigt worden. Bei Brandmeldern ist dies jedoch nicht erforderlich. Die Mieterin musste ausziehen.

Amtsgericht Berlin-Spandau (Urteil v. 17.10.2022, Az. 6 C 217/21)

§ WEG-Recht | Fenster, Türen, Rollläden. Wer zahlt für Instandhaltung und Erneuerung?

Fenster, Türen und Rollläden sind Gemeinschaftseigentum. In der Regel kommt die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) dafür auf. Durch Beschluss können die Kosten aber auch den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden. Ist das rechtens? Ja, das ist es. Das hat das Landgericht Frankfurt am Main entschieden.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung sollten nach der Teilungserklärung ursprünglich von

der WEG nach Miteigentumsanteilen getragen werden. In einer Eigentümerversammlung wurde die Teilungserklärung jedoch geändert. Nach der neuen Regelung sollte jeder Sondereigentümer für die zu seinem Sondereigentum gehörenden Teile aufkommen. Dass die Eigentümerversammlung eine abweichende Regelung zur Kostenverteilung beschlossen habe, sei nachvollziehbar, stellte das Gericht fest. Schließlich hänge die Abnutzung im Laufe der Zeit maßgeblich von der Nutzung der Bauteile durch die einzelnen Eigentümer ab. Die Klage des einzelnen Wohnungseigentümers wurde daher abgewiesen.

Frankfurt am Main (Beschluss vom 23.05.2023, Az. 2-13 S 91/22)

§ WEG-Recht | Heizungserneuerung: Instandhaltung oder bauliche Veränderung?

In einer WEG mit drei Mitgliedern wurde die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt. Der entsprechende Beschluss wurde jedoch nicht einstimmig gefasst. Die Klägerin stimmte dagegen. Sie war der Ansicht, dass der Austausch nur mit einstimmigem Beschluss hätte erfolgen dürfen, da es sich um eine bauliche Veränderung handele. Die übrigen Wohnungseigentümer waren der Ansicht, dass es sich um eine Instandsetzung handele und ein Mehrheitsbeschluss ausreichend sei. Das Gericht räumte ein, dass ein Austausch der Heizungsanlage zwar eine modernisierende Instandsetzung sein könne - wenn es aber eine zeitgemäße, technisch oder wirtschaftlich bessere oder sinnvollere Lösung als die bisherige gebe, sei dies allein noch keine „bauliche Veränderung“. Im geschilderten Fall lag der Sachverhalt jedoch anders: Der Austausch war noch nicht erforderlich. Ein Mangel der bestehenden Heizung habe nicht vorgelegen, ein Austausch sei daher nicht zwingend erforderlich gewesen. Für den Austausch wäre also ein einstimmiger Beschluss erforderlich gewesen - da dieser nicht vorlag, war der Austausch rechtswidrig.

Landgericht Düsseldorf (Urteil v. 25.10.2023, Az. 25 S 121/21)

KLINGT LUSTIG

Makler: Ich möchte ehrlich mit Ihnen sein. Dieses Haus hat einen Vorteil und einen Nachteil.

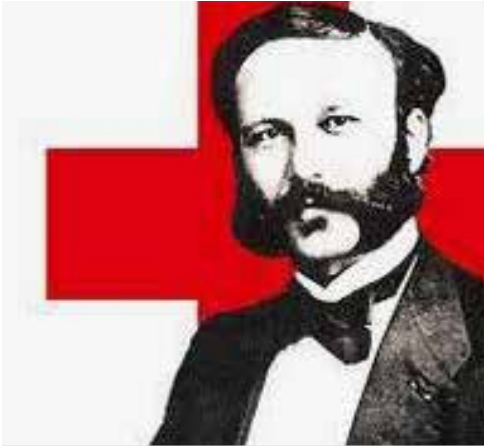
Kunde: Welche denn?

Makler: Nachteil: links vom Haus ist eine Fischfabrik, rechts ist ein Schlachthof.

Kunde: Und der Vorteil?

Makler: Sie wissen immer, aus welcher Richtung der Wind weht.

KUNTERBUNTES LAND



Henry Dunant

* 08.05.1828 in Genf
† 30.10.1910 in Heiden

Idealist – Visionär – Nobelpreisträger

Henry Dunants Leben war geprägt von Erfolgen und Misserfolgen. Er war kompromisslos in seinen Ansichten und manchmal hilflos gegenüber seinen Mitmenschen. Doch seine Beharrlichkeit hat die Rotkreuz-Bewegung ins Leben gerufen und seine Ideen sind bis heute ihr Leitbild und ihre Vision.

Die Schrecken der Schlacht von Solferino 1859 erschütterten Henry Dunant so sehr, dass er sofort Freiwillige organisierte, um den verwundeten und sterbenden Soldaten beider Kriegsparteien beizustehen. In der Folge reiste er durch ganz Europa und forderte Politiker und Militärs auf, eine Organisation zur Erstversorgung von Kriegsverletzten zu gründen.

Am 17.02.1863 stellte Dunant seine Ideen der „Gemeinnützigen Gesellschaft von Genf“ vor. Diese setzte ein fünfköpfiges Komitee ein, das prüfen sollte, wie Dunants Ideen umgesetzt werden kön-

nen. Dieses Datum gilt als Gründungsdatum des „Internationalen Komitees vom Roten Kreuz“. Für die Gründung des Roten Kreuzes und die Initiierung der Genfer Konvention erhielt Dunant 1901 den erstmals vergebenen Friedensnobelpreis.

Folgende Sätze gehören zu seinem letzten Willen:

„Ich möchte wie ein Hund begraben werden, ohne eine einzige eurer Zeremonien, die ich nicht anerkenne. Ich rechne auf eure Güte, dass ihr über meinen letzten irdischen Wunsch wacht. Ich zähle auf eure Freundschaft, dass es so sein wird. Ich bin ein Jünger Christi wie im ersten Jahrhundert und nichts anderes“.

46045 Oberhausen-Mitte, Henri-Dunant-Weg

2.466,00 €/m² → Häuser
1.781,00 €/m² → Eigentumswohnungen
7,12 €/m² → Mietwohnungen

45131 Essen-Rüttenscheid, Henri-Dunant-Str.

4.099,00 €/m² → Häuser
3.499,00 €/m² → Eigentumswohnungen
9,55 €/m² → Mietwohnungen

47228 Duisburg- Bergheim, Henri-Dunant-Str.

3.006,00 €/m² → Häuser
2.303,00 €/m² → Eigentumswohnungen
7,37 €/m² → Mietwohnungen

44651 Herne-Eickel, Henri-Dunant-Str.

2.958,00 €/m² → Häuser
2.194,00 €/m² → Eigentumswohnungen
6,80 €/m² → Mietwohnungen

45889 Gelsenkirchen-Bismarck, Henri-Dunant-Str.

2.771,00 €/m² → Häuser
1.771,00 €/m² → Eigentumswohnungen
6,36 €/m² → Mietwohnungen

Quelle: Immobilienscout

KURZE LEKTÜRE

? Muss ein Mieter, der eine unrenovier- te Wohnung bezieht, beim Auszug auch nicht renovieren? Das klingt gerecht, ist aber ein Irrglaube. Wer eine unrenovierte Wohnung mietet und selbst Malerarbeiten ausführt, tut dies freiwillig. Eine eventuelle mietvertragliche Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen wird dadurch nicht aufgehoben. Bei einer zulässigen Renovierungsklausel muss der Mieter also unter Umständen beim Auszug erneut renovieren.



Bild: Freepik.com

verkauft. Das ist in der Regel falsch. Ein Vorkaufsrecht besteht nach § 577 BGB nur dann, wenn die Wohnung nach Ihrer Vermietung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Eigentumswohnung, besteht kein Vorkaufsrecht des Mieters.

? Muss der Mieter einer Mieterhöhung immer zustimmen? Wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert ist, darf der Vermieter die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, die sich aus dem Mietspiegel ergibt. Außerdem muss der Vermieter nach § 558 BGB die Kappungsgrenze von höchstens 20 Prozent innerhalb von drei Jahren beachten, d.h. er darf die Miete alle drei Jahre nur um maximal 20 Prozent erhöhen.

KLEINES LEXIKON

A wie Anfechtungsklage | Der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft kann nur durch eine Klage bei dem zuständigen Amtsgericht angefochten werden. Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung zunächst förmlich erhoben und innerhalb eines weiteren Monats schriftlich begründet werden. Ist die Frist versäumt, hat dies den Verlust der Anfechtungsbefugnis zur Folge.

Die Frist beginnt mit dem Tag der Eigentümerversammlung, in welcher der Beschluss gefasst worden ist.

Die Anfechtungsklage kann durch einen einzelnen Wohnungseigentümer, mehrere Wohnungseigentümer gemeinsam oder auch durch den Verwalter erhoben werden. Die Anfechtungsklage muss gegen die Wohnungseigentümerschaft erhoben werden.

? Wie viele Personen können in einer Wohnung leben? Eine Person mietet eine Wohnung. Dann ziehen weitere Personen – Ehepartner, Verwandte – in die Wohnung ein. Das ist erlaubt, solange es nicht zu einer Überbelegung der Wohnung kommt. Eine solche Überbelegung stellt einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dar. Der Vermieter kann nach § 541 BGB auf Unterlassungsklagen oder das Mietverhältnis kündigen. Eine Überbelegung liegt vor, wenn weniger als zehn Quadratmeter pro Person zur Verfügung stehen.

? Haben Mieter ein Vorkaufsrecht? Mieter glauben oft, dass der Vermieter ihnen ein Vorkaufsrecht einräumen muss, wenn er die Wohnung

KAPITAL LANDSCHAFT



keine Erlaubnis. Unwirksam ist etwa die folgende Klausel: „Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters (BGH Urteil v. 14.11.2007, Az. VIII ZR340/06).

Katzen - Die Haltung von Katzen ist ortsüblich. Es ist nicht zu beanstanden, wenn der Nachbar eine oder mehrere Katzen hält. Ein Übermaß an Katzen ist jedoch nicht hinzunehmen. So wurde bereits entschieden, dass ein Nachbar 17 Katzen nicht mehr hinnehmen muss (AG Diez, Urteil vom 19.04.1984, Az. 3 C 440/84).

Hunde - Häufig wird über das Bellen von Hunden gestritten. Da gelegentliches Bellen zum natürlichen Verhalten von Hunden gehört, müssen Nachbarn ein gewisses Maß an Hundegebell hinnehmen. Stundenlanges Gebell ist Mietern nicht zuzumuten. In diesem Fall kann der Vermieter die Abschaffung des Hundes verlangen.

Gerne stellen wir Ihnen ein Musterformular zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns.



Was Sie im Mietvertrag regeln dürfen und was nicht - Thema Tierhaltung

Das geht

Sie dürfen der Tierhaltung Ihres Mieters die Zustimmung versagen, bzw. diese auch später widerrufen, wenn andere Hausbewohner durch das Tier gestört, gefährdet oder beeinträchtigt sind, bzw. dies wahrscheinlich zu erwarten ist. Auch eine übermäßige Tierhaltung müssen Sie nicht hinnehmen.

Das geht nicht

Die Tierhaltung kann dem Mieter nicht gänzlich untersagt werden - für Kleintiere braucht der Mieter

KL Immobilien GmbH

- ✓ verkaufen - mit Bestpreis
- ✓ vermieten - mit Garantie
- ✓ erwalten - mit Verstand
- ✓ erbessern - 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

