

## IMMOBILIE DER WOCHE



DIE WERTHALTIGERE KAPITALANLAGE!

## Ferienimmobilien im NordseeResort Büsum – Rendite und Meer!

Machen Sie sich aufgrund schwankender Märkte Gedanken, wie Sie ihr Geld zukünftig sicher anlegen können? Die HELMA Ferienimmobilien GmbH hilft Ihnen bei Ihrer Entscheidung. Profitieren Sie von den historisch niedrigen Darlehenszinsen und investieren Sie in eine sichere Kapitalanlage.

Der Ort Büsum ist eine Gemeinde in Schleswig-Holstein. Der Hafentort liegt an der Mel-dorfer Bucht, nahe der Eider-mündung in der Dithmarscher

Marsch, ca. 100 km nordwestlich von Hamburg und besitzt nach Brunsbüttel den größten Hafen an der schleswig-holsteinischen Nordseeküste. Vor allem aber prägen die zahlreichen Krabbenkutter das Hafengebäude. Der Deich, die „Watt'n Insel“ und die Familienlagune machen Büsum zu einem perfekten Urlaubsziel für Jung und Alt und lassen keine Wünsche offen! Im NordseeResort Büsum entstehen insgesamt 113 Ferienimmobilien in charmant skandinavischem Stil.

Vom Ferienhaus Typ „Bajo“ werden 32 freistehende Häuser errichtet. Das Ferienhaus Fynn ist ebenfalls freistehend und wird 25 Mal im Resort zu finden sein. Vom Haustyp „Ragnar 1“ sind es 8 Häuser mit je 4 Einheiten und vom Haustyp „Ragnar 2“ werden 6 Häuser erbaut. Hier ist garantiert für jeden Geschmack etwas Passendes dabei: Ob Ferienwohnungen oder Ferienhaus, ob Selbstnutzer oder Kapitalanlage. Werden Sie jetzt Eigentümer – eine Entscheidung fürs Leben, die man nicht bereut.

In Zeiten von unsicheren Finanzmärkten wird eine Immobilie renditestark und wertbeständig sein. Eine komplette Vermarktung und Betreuung durch renommierte Vermietungspartner sorgen für eine hohe Auslastung und attraktive Rendite. Alle Objekte werden provisionsfrei vom Projektentwickler angeboten. Einzelbesichtigungen sind jederzeit nach Absprache mit unserem HELMA-Team möglich!

NordseeResort Büsum:  
Dithmarscher Straße 50  
in 25761 Büsum  
Frau Stephanie Sievert,  
Tel. 0176 / 47 75 24 69

Ihr HELMA Ferienimmobilien-Team freut sich auf Ihren Anruf. Wir beraten Sie in diesen Zeiten auch gern telefonisch.  
Tel. 030 / 887 20 898 oder  
08 00 / 7 24 33 18 (24 h kostenfreie Hotline)

info@helma-ferienimmobilien.de  
www.helma-ferienimmobilien.de



Fotos: Quelle/Rechte alle bei HELMA Ferienimmobilien GmbH

## Corona-Pandemie beschleunigt Digitalisierung

Makler, Rechtsanwälte, Bauträger und Vermieter sind zum Innovationsschub gezwungen

VON REINHART BÜNGER

Wenig wird nach der Coronakrise so sein wie vorher. Das gilt auch für die Immobilienwirtschaft. Shutdown und Social Distancing verpassen den an Kauf, Verkauf und Finanzierung beteiligten Unternehmen einen Digitalisierungs- und Innovationsschub. Wo Homeoffice bisher nicht möglich war, werden jetzt in Windeseile die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Eine funktionierende Infrastruktur, die digitales Arbeiten von überall aus und zu jeder Zeit ermöglicht, wurde durch die Corona-Pandemie zu einer akuten Notwendigkeit. „Remote work, das Synonym für „von außerhalb des Büros arbeiten“, ist aber nicht nur ein vorübergehender Trend“, glaubt Alexander Ubach-Utermöhl, Geschäftsführer des blackprint Boosters, ein PropTech-Unternehmen zur Digitalisierung der Immobilienbranche: „Die gewonnenen Erfahrungen der Unternehmen werden dazu führen, dass Arbeit auch künftig zumindest teilweise weiter remote geleistet wird.“

Vermittler und Banken haben ihre Geschäftsprozesse bereits umgestellt. Viele der digitalen Technologien versetzen Menschen in die Lage, Interaktionen online durchzuführen, die davor nicht ohne menschlichen Kontakt auskamen. Die Coronakrise wird Folgen weit über ihr Ende hinaus haben. Wann auch immer sie überstanden sein wird, dürfte das Rad nicht zurückgedreht werden. Besonders schmerzlich wird es für den stationären Einzelhandel, der weitere Umsatzverluste erleiden wird.

Auch die Maklerbranche wird sich um und neu aufstellen (müssen). Der Innovationsdruck steigt. Besichtigungen finden zunehmend online oder per Videobesichtigung statt. Die David Borck Immobilien-gesellschaft bietet zum Beispiel 3-D-Rundgänge an, die durch Brillen der US-Firma Matterport gesehen und aufgezeichnet wurden.

Achim Amann, Geschäftsführer Black Label Immobilien, weiß auf Anfrage von Immobilien zu berichten, die der Käufer nur per Video gesehen hatte: An- und Einreisen nach Deutschland sind – auch in Ermangelung von Flugverbindungen – erschwert. Nach Amanns Einschätzung werden die Maklerprovisionen aufgrund der nun „erzwungenen Digitalisierung“ sinken, und das werde einige Makler und Verwalter, die vorher auch schon wenige Aufträge hatten, aus dem Markt kicken.

Nicht nur das Verkaufsgeschäft ändert sich kurz- und mittelfristig rapide. Auch Besichtigungen von Mietwohnungen mit bis zu Hunderten von Interessenten dürfen in und nach Corona-Zeiten der Vergangenheit angehören. Die Bauwert Aktiengesellschaft bietet Wohnungsbesichtigungen ab sofort auch online an. „Mit Beginn der Coronavirus-Krise haben wir unsere Vermietungspartner gebeten, bereits fertiggestellte Wohnungen mit einer laserunterstützten Digitalkamera aufzunehmen“, berichtet Sinje Schönflug, Leiterin Marketing bei der Bauwert Aktiengesellschaft, über ihr Mietwohnungs- und Townhouse-Projekt „Am Rosenanger“ in Wildau. Derartige technische Lösungen bietet auch „Ogulu“ an, das 2012 als Start-up begann: „Im Mittelpunkt stehen virtuelle Rundgänge, die unseren Kunden bereits ab einer Investition von zehn Euro pro Rundgang zur Verfügung stehen“, wirbt Geschäftsführer Florentino Trezek.

Softwareentwickler wie EverReal haben zudem Lösungen entwickelt, mit denen sich nahezu der gesamte Vermietungs- und Verkaufsprozess für Wohnung digital abwickeln lässt – inklusive der gesamten Kommunikation mit Interessenten bis hin zur Terminierung von Besichtigungen und Vertragsterminen.

Die Notartermine werden mehr und mehr „semi-virtuell“. Obwohl die meisten Notare über durchaus repräsentative Beurkundungsräume verfügen, in denen man sehr gut Abstand halten kann, berichten Marktteilnehmer, dass der Notar mit dem Käufer in einem Raum sitzt und der Verkäufer im Nachbarraum über

Skype „mithört“. Zum Einholen der Unterschrift wechselt der Notar einmal den Raum. „Grundsätzlich ist die persönliche Anwesenheit bei der Beurkundung vonnöten“, sagt Sarah Scherwitzki, Notarin, Kanzlei Bottermann Khorrami LLP, „allerdings kann man sich natürlich vertreten lassen, und es gibt in begründeten Ausnahmefällen die Möglichkeit einer vollmachtlosen Vertretung. Zum Beispiel, wenn jemand aufgrund einer Corona-Erkrankung in Quarantäne muss. Die nicht anwesende Partei muss dann den Vertrag vor einem Notar im Nachhinein genehmigen lassen.“ Für Beteiligte, die aufgrund begründeter Ausnahmefälle nicht persönlich zur Beurkundung kommen können, organisiert Scherwitzki Zuschaltungen über Video. Ihre Kanzlei nutzt das System „Blue Jeans“ oder andere Anbieter. „Allerdings machen auch wir die Erfahrung, dass die Systeme zurzeit an technische Kapazitätsgrenzen kommen“, sagt die Notarin. Andere Möglichkeiten liegen noch in der Ferne. In anderen Ländern gibt es die Möglichkeit, dass man sich über Personalausweis und eine Pin identifiziert. In Deutschland sind hier aber noch einige Hürden zu nehmen, um eine sichere Identifizierung der Beteiligten zu garantieren.

„Nicht erst seit der Corona-bedingten und der epidemiologisch gebotenen persönlichen Distanzierung zeigt sich, dass die notarielle Beglaubigung beim Vollzug eines Immobilienverkaufs einen erheblichen Modernisierungsbedarf aufweist“, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverband Deutschland (IVD). Schick hat mit dem Anzeigenportal „immowelt AG“ eine Onlinepetition für den digitalen Notarvertrag gestartet. Mittels Videotelefonie, RFID-gestützter Versheidungsdokumente und hochsicherer Verschlüsselungstechnologien könnte der Notarvertrag bereits jetzt rechtssicher und digital abgewickelt werden, ist sich Schick sicher.

Viele Kreditinstitute nutzen bereits Videolegitimationen, sagt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp Gruppe, die Baufinanzierungen vermittelt. Kundentermine werden per Telefon, zum Teil per Video angeboten. „Einige Kreditinstitute verzichten auf Innenbesichtigungen oder nutzen Videobesichtigungen“, sagt Utecht.



Trügerische Realität: Wohnungsbesichtigungen per Mausclick

Dirk Tögges, Geschäftsführer des Unternehmens Viva, das sich auf die Verwaltung und wirtschaftliche Entwicklung von Büro- und Wohnimmobilien sowie Gewerbeparks spezialisiert hat, geht abschließend davon aus, dass sich durch diesen „harten Testlauf“ künftig neue Modelle der Büro-nutzung und des digitalen Arbeitens durchsetzen werden. „So schlimm und ungewohnt die derzeitige Situation ist, aus der Krise kann man viel lernen und für die Zukunft mitnehmen: Unternehmen, die sich standortunabhängig und digital aufgestellt haben, werden mit Krisensituationen besser umgehen können.“

Homeoffice ist allerdings auch in der Immobilienbranche nur effizient einsetzbar, wenn eine Vielzahl an Informationen, Verträgen und Schriftverkehr vorab digital und unabhängig vom Standort verfügbar ist. Spezialisten dafür stellen sich in diesen Wochen neu auf: Das auf Datenräume und digitales Dokumentenmanagement spezialisierte Unternehmen Evana AG etwa und das auf Real-Estate-Data-Analytics und Marktdaten spezialisierte Technologieunternehmen realxdata GmbH kooperieren zum Beispiel seit einer Woche. Sie können die Informationen in Exposé sekundenlang erfassen, in den Datenräumen ablegen und für die Datenanalyse aufbereiten. Das neue Produkt soll ab Sommer funktionieren.

Digitale Posteingänge, neue Formen der kontaktlosen Wohnungsübergabe und Leistungsabnahme, Videokonferenzen oder die automatisierte Rechnungsarbeit sind nur Stichworte, die die enormen Potenziale zeigen, die erst infolge der Coronakrise sichtbar werden: Es geht um Wettbewerbsvorteile, um drastische Kostensenkungen und um gesteigerte Effizienz.

## Handschlaggeschäft ohne Berührung

Kann ein Vertrag auch durch eine E-Mail besiegelt werden?

## WAS STEHT INS HAUS?

Nachdem ich ein schönes Grundstück gefunden und gekauft habe, möchte ich nun ein Einfamilienhaus aufbauen. Dazu brauche ich wohl einen Architekten. Um die Kosten nicht, wie beim Kauf des Grundstücks, ausufern zu lassen, wollte ich eine Honorarvereinbarung schließen. Daher habe ich mit einem Architekten einen Vertrag geschlossen, allerdings haben wir uns nur per E-Mail geeinigt. Muss ein Vertrag nicht von beiden Seiten unterschrieben werden, um gültig zu sein? Darf der Architekt jetzt für seine Leistungen Geld verlangen? Was können Sie mir raten?

## VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

Im Wechsel antworten

- **Katrin Ditter, Fachanwältin**
- Manfred Puche, Bausachverständiger
- Julia Laumann, Notarin und Anwältin
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

## WAS STEHT IM GESETZ?

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) müssen bei Verträgen zunächst keine Unterschriften erteilt werden, wenn nicht das jeweilige Gesetz eine schriftliche Form vorschreibt. Stellen Sie sich mal vor, Sie müssten bei jedem Brötchen, das Sie kaufen, vorher erst einen schriftlichen Vertrag schließen. Es müsste erst eine Urkunde gefertigt und von den Parteien unterzeichnet werden. In Ihrem Falle würde aber eine schriftliche Form bestehen, denn nach Paragraph 7 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) richtet sich das Honorar nach einer schriftlichen Vereinbarung, die die Vertrags-

parteien bei der Auftragserteilung treffen. Jüngst hat allerdings das OLG Celle ein Urteil dahingehend getroffen (AZ.: 14 U 185/19), dass eine Honorarvereinbarung nach § 7 HOAI nicht deshalb unwirksam ist, weil sie auf elektronischem Wege geschlossen wurde. Durch einen Blick ins BGB erklärt sich das auch: Nach § 126 BGB darf die schriftliche Form durch eine elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt. Dies ist einerseits bei Ihnen (bei der HOAI) nicht der Fall, andererseits entspricht es auch der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH). Der Inhalt der Beauftragung gemisst sich nicht nach der HOAI, sondern nach dem bürgerlichen Recht und insofern ist § 126 Abs. 3 anzuwenden. Der Bundesgerichtshof setzt also für den Abschluss eines Architektenvertrages lediglich übereinstimmende Willenserklärungen voraus.

## UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Durch eine E-Mail kann gut belegt werden, dass sich Parteien über den Abschluss eines Vertrages geeinigt haben. Sofern Ihr Architekt also klar und eindeutig zum Ausdruck gebracht hat, dass er seine Leistungen nur gegen Bezahlung erbringen möchte, Sie dies so auch verstanden haben, ist ein Vertragsschluss hierdurch zuzulassen. Eine solche Entscheidung ist gerade in der jetzigen Zeit der Coronapandemie ausdrücklich zu begrüßen. Grundsätzlich sollten alle Parteien in diesen Zeiten, in denen sowohl eine Versammlung als auch eine Zusammenkunft von mehr als zwei Personen und Ähnliches so stark eingeschränkt ist, daran denken, generell Verträge auf dem elektronischen Wege, also durch E-Mails, zu schließen, wenn sich eindeutig ergibt, dass die Parteien einen Vertrag schließen wollen. Das wäre dann wie beim Brötchenkauf.

## NACHRICHTEN

## Möblierte Apartments als Mittel gegen „Corona-Scheidungen“

Ein japanisches Unternehmen ist in der Coronakrise auf eine Marktlücke gestoßen: Die Firma Kasoku aus Tokio bietet vor engen Zusammenleben gestressten Ehepaaren möblierte Kurzzeit-Apartments zur Vermeidung von „Corona-Scheidungen“. „Bitte wenden Sie sich an uns, bevor Sie eine ‚Coronavirus-Scheidung‘ erwägen“, heißt es in der Werbung des Unternehmens, das voll möblierte Wohnungen als „zeitweise Zuflucht“ aus der heimischen Enge offeriert. Eheleute sollen auf diese Weise die Möglichkeit haben, auch mal etwas Zeit getrennt zu verbringen. Wie in zahlreichen anderen Ländern auch sind in Japan wegen der Coronakrise Schulen und Kitas geschlossen, die Menschen sind aufgerufen, zu Hause zu bleiben, viele arbeiten im Homeoffice. Kasoku bietet seine Corona-Zufluchten für umgerechnet etwa 35 Euro am Tag an. Darin enthalten ist das Angebot einer halbstündigen Scheidungsberatung mit einem Rechtsexperten. Seit Beginn des neuen Services am 3. April hätten 20 Kunden gebucht, sagte Sprecher Kosuke Amano.

## Steigende Zinsen wegen Corona? Was Sparer wissen müssen

Die Coronakrise bringt Unternehmen in eine schwierige Lage. Die meisten Geldinstitute dürfen nach Ansicht von Max Herbst (FMH-Finanzberatung) aber kaum Probleme haben, die steigende Kreditnachfrage zu bedienen. Wichtiger für die Sparzinsen sei die Frage, wie sich die Inflationsrate entwickeln werde. **dpa**

## BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. Commerzbank	0,54 %
2. Santander	0,71 %
3. Sparda-Bank Berlin	0,73 %
4. Berliner Sparkasse	0,76 %

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. Interhyp	0,41 %
2. DTW	0,41 %
3. Planethome	0,41 %
4. Dr. Klein	0,41 %

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 16.4.20; Musterberechnung möglich unter [www.fmh.de](http://www.fmh.de)

AFP

## URTEIL

## Abgeordneten-Status berechtigt nicht zur Grundbuch-Einsicht

Abgeordneten von Bundestag und Landtagen gibt ihre Stellung als Parlamentarier nicht automatisch das Recht, das Grundbuch einzusehen. Die Kontrollfunktion der Parlamente gegenüber Regierung und Verwaltung könne zwar ein öffentliches Interesse an der Einsicht begründen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH). Dafür müsse die Einsicht aber der Aufklärung von konkreten Missständen oder Fehlverhalten dienen. Allgemeine Informationszwecke reichten nicht aus. Der Beschluss, mit dem die obersten Zivilrichter die Rechtsbeschwerde einer Berliner Linke-Abgeordneten zurückwiesen, wurde am Mittwoch veröffentlicht. In der Hauptstadt strebt ein Bündnis von Mieterinitiativen derzeit ein Volksbegehren zur Enteignung von Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen an. Es zielt vor allem auf den Konzern Deutsche Wohnen ab, der im Raum Berlin mehr als 100.000 Wohnungen bewirtschaftet.

Die Sprecherin für Stadtentwicklung und Wohnen der Linke-Fraktion, Gaby Gottwald, hatte vor diesem Hintergrund beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

Grundbuch-Einsicht beantragt. Sie wollte Einblick in sämtliche Grundbücher, in denen Grundstücke verzeichnet sind, die der Deutschen Wohnen oder Tochterunternehmen gehören. Wirksame Kontrolle sei nur bei genauer Kenntnis der Anzahl und Lage der betroffenen Immobilien möglich, argumentierte sie. Grundbuchamt und Berliner Kammergericht verweigerten Gottwald die Einsicht – zu Recht, entschied nun der BGH. Die Grundbuchordnung gestattet jedem die Einsicht, „der ein berechtigtes Interesse darlegt“. Dies fehle hier jedoch.

Das Grundbuch enthalte eine Fülle persönlicher, sozialer und wirtschaftlicher Daten, so das Gericht. Ein berechtigtes Interesse sei deshalb nur anzunehmen, „wenn ein konkretes Aufklärungsinteresse der Öffentlichkeit in Bezug auf das konkrete Grundstück dargelegt wird“. Nicht gerechtfertigt sei der Eingriff in Grundrechte dagegen, wenn ein Abgeordneter die Informationen nur wolle, um sie in der öffentlichen Debatte zu nutzen oder daraus politische Forderungen abzuleiten. Die Entscheidung stammt vom 9. Januar, wurde aber erst am Mittwoch veröffentlicht. (AZ.: V ZB 98/19) **dpa**