

KOLUMNE

Höhere Gewalt mit Folgen



Das derzeit alles bestimmende Coronavirus erfasst auch die Bauwirtschaft. Direkte Beeinträchtigungen sind überall sichtbar und massiv. Vertraglich vereinbarte Leistungen und Lieferungen sind gefährdet, weil kein ausreichendes Personal verfügbar ist, Baumaterial oder Geräte nicht geliefert werden oder angebotene Leistungen einfach nicht angenommen werden können. Seit die Weltgesundheitsorganisation die Corona-Krise als Pandemie eingeordnet hat, dürfte hier wohl eindeutig ein Fall höherer Gewalt vorliegen. Darunter verstehen die Gerichte ein Ereignis, welches keiner der Vertragsparteien zuzuordnen ist, sondern von außen auf die Lebensverhältnisse der Allgemeinheit oder einer unbestimmten Vielzahl von Personen einwirkt und objektiv unvorhersehbar ist. Damit stößt der alte römische Rechtsatz, wonach Verträge einzuhalten sind, an seine Grenzen. Die Rechtsfolgen höherer Gewalt hängen vom Einzelfall ab. Explizite Vereinbarungen, sogenannte „Force-Majeure-Klauseln“, sind indes bei kleineren Bauvolumina eher die Ausnahme. Gesetzlich geregelt ist primär, wie sich der Bauablauf ändert, vor allem die Fristen und Termine. Beachtlich ist, dass selbst das geringste Verschulden höhere Gewalt ausschließt. Ist die Vertragsgrundlage unzumutbar und dauerhaft zerrütet oder die Bauleistung gar unmöglich, dann wird der Vertrag angepasst, notfalls aufgehoben werden müssen.

Abseits rechtlicher Erwägung gilt indes: Augenmaß ist derzeit das Gebot der Stunde.

**Gerhard Fries**  
Der Autor ist Partner der Sozietät Krömer | Steger | Westhoff, Düsseldorf.

VERMÖGENSTRATEGIE

# Anlageexperten warnen vor Panik

Die Corona-Krise hat bereits schwere Verwüstungen in den Depots der Anleger angerichtet. Wie schlimm sind sie wirklich, und was sollte man jetzt tun? Expertentipps für die aktuelle Lage.

VON JÜRGEN GROSCHE

In dieser Woche brach der Dax fast auf 8000 Punkte ein – vom Allzeit-Höchststand bei fast 14.000 Punkten. Dass der deutsche Leit-Aktienindex nochmal auf dieses Niveau fällt, hätten sich wohl die größten Schwarzmaler unter den Pessimisten kaum vorstellen können. Investoren erleben gerade eine Multi-Krise, denn auch Gold und andere Rohstoffe wie Öl sind gefallen. Die Immobilienmärkte erwischt es ebenfalls. Was geht da vor? Und wie können sich Anleger jetzt wappnen? Drängende Fragen, denen sich natürlich viele Finanzexperten jetzt stellen.

Zumindest an den Börsen kommt der Absturz für manche Beobachter nicht ganz unerwartet. Das Virus sei „ein Auslöser, ein Katalysator, für eine lange fällige Korrektur“, meint zum Beispiel Uwe Zimmer von der Hennefer Vermögensverwaltung Fundamental Capital. Doch jetzt kam auch noch Panik dazu, was viele ebenfalls nicht überraschte: „Menschen neigen dazu, in einer Gefahr zu fliehen und sich in Sicherheit zu bringen. Das gilt auch für unser Geld“, sagt Wolfgang Judd von der Credo Vermögensmanagement-Gesellschaft.

Nach einem derartigen Kurssturz zu verkaufen, sei indes wenig sinnvoll. „Insbesondere

wenn vieles so unklar ist wie derzeit. Niemand kann die wirtschaftlichen Auswirkungen seriös abschätzen. Positive Faktoren werden komplett ausgeblendet.“ Auch Thomas Buckard von der Wuppertaler MPF AG warnt vor Panik: „Panische Verkäufe sind neben blinden Euphorie-Käufen die schwersten Anlegerfehler.“

Noch befinden sich Wirtschaft und Gesellschaft weltweit erst am Anfang der Krise. Es könnte also auch an den Börsen noch weiter bergab gehen. Das Münchner ifo Institut geht davon aus, dass die Bekämpfung des Coronavirus Deutschland in die Rezession stürzt. Die Szenarien der Marktbeobachter für die Wirtschaftsleistung in diesem Jahr reichen von minus 1,5 bis minus sechs Prozent.

Also jetzt doch aus Aktien aus- und später wieder einsteigen? Das wäre Taktik, nicht Panik. Doch von diesem so genannten Market Timing halten viele Anlagespezialisten nichts. Die Gefahr besteht, dass Anleger eine schnelle Erholung verpassen oder andererseits zu früh einsteigen. Nach der Finanzkrise 2008/2009 etwa dauerte es nur 15 Monate, bis sich die Märkte erholt hatten – 2001 indes fast drei Jahre. Gerald Schulze, Vermögensverwalter bei I.C.M. Independent Capital Management in



Weltweite Panik an den Börsen: Die Kurse sind extrem gefallen. Doch Panik ist kein guter Ratgeber, warnen Anlageexperten, die andere Verhaltensweisen empfehlen.

FOTO: GETTY IMAGES/RAWPIXEL

Mannheim, empfiehlt daher jetzt einen langen Atem. Anleger müssten investiert bleiben. „Es sollte darum gehen, die Füße stillzuhalten und nicht auf jede Marktveränderung zu reagieren.“ Das belegt auch eine Studie von J.P. Morgan Asset Management. „Wer nur zehn der besten Einzeltage an den Börsen in einem Zeitraum von 20 Jahren verpasst, halbiert in der Regel seine Gewinne in dieser Zeit. Und wer 30 der besten Handelstage verpasst, verliert laut den Erhe-

bungen seine Rendite vollständig.“ „Auf keinen Fall würde ich jetzt ins fallende Messer greifen und kaufen“, meint sein Rolf Ehlhardt, ebenfalls I.C.M. Mannheim. Man könne allerdings durchaus handeln: „Wer derzeit in hohem Maße in den Aktienmärkten investiert, sollte durch erste Verkäufe bei Erholungen seine Liquidität erhöhen.“

In Zeiten wie diesen denken viele Anleger an eine Absicherung ihres Vermögens mit Gold. In einem gut diver-

sifizierten Portfolio haben Rohstoffe sicher ihren Platz. Uwe Zimmer von der Hennefer Fundamental Capital warnt indes vor zu hohen Erwartungen: „Gold ist kein Krisenschutz. Es ist einfach nur eine Assetklasse, die mal funktioniert und mal eben nicht.“

Gibt es denn Signale dafür, dass der Börsensturz zum Ende gekommen ist? Wann findet der Markt einen Boden? Dr. Bernd Meyer, Chefstrategie Wealth and Asset Management bei Berenberg, nennt

dafür vier Kriterien, die er die „4 P“ nennt: Positionierung, Profitabilität, Politikunterstützung und Panik. „Die Positionierung in Risikoanlagen ist nun bei vielen Anlegergruppen gering. Politikunterstützung kommt Schritt für Schritt von Zentralbanken und Regierungen.“ Panik sei spätestens nach dem vorletzten Donnerstag auch da. „Was die Profitabilität angeht, so sind die Analysten noch zu optimistisch. Der Markt preist jedoch bereits eine milde Rezession. Wir dürften uns langsam dem Boden nähern.“

Wie auch immer – es bleibt spannend. Das hält viele Experten aber nicht davon ab, schon jetzt an die Zeit danach zu denken. Welche Aktien, Unternehmen und Branchen könnten sich künftig besonders gut entwickeln? Experten räumen Aktien aus dem Gesundheitswesen langfristig gute Wachstums- und Renditechancen ein.

Da in Stresszeiten wie diesen der Markt keinen Unterschied zwischen guten und weniger guten Titeln machte und alle abstrafte, sieht Thomas Seppe von der Frankfurter FPM AG gute Chancen bei werthaltigen Papieren: „Für unseren Value-Stil ist die Aussicht sehr gut. In der Historie gab es im Anschluss immer signifikante Wertaufholungen.“

WOHNEN & RECHT

**(bü) Notdienstpauschale** Zwar sind die Kosten für einen Hausmeister als Betriebskosten grundsätzlichlich vom Vermieter auf die Mieter umlegbar. Das gilt für die „routinemäßigen“ Aufgaben, die ein Hauswart regelmäßig erfüllt. Erhält er außerdem eine „Notdienstpauschale“ dafür, dass er bei Strom- oder Heizungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch ausrücken muss, so darf dieser Kostenpunkt nicht auf die Mieter umgelegt werden. Das wäre Aufgabe der Vermietungsverwaltung. Die Bezahlung des Hausmeisters dafür ist also kein Betriebskosten-, sondern ein Verwaltungskos-

tenpunkt. Und Verwaltungskosten dürfen nicht umgelegt werden. (BGH, VIII ZR 62/19)

**Bombenentschürfung** Das Landgericht Osnabrück hat entschieden, dass Grundstückseigentümer nicht für Schäden haften müssen, die durch Sprengung eines Blindgängers aus dem zweiten Weltkrieg verursacht worden sind. Kommt es bei einer kontrollierten Sprengung zu Schäden an umliegenden Gebäuden, so kann die Wohngebäudeversicherung eines Geschädigten nicht den Nachbarn in Regress nehmen. (LG Osnabrück, 6 O 337/19)

# Maklerbesuch trotz Corona?

Eigentümer dürfen ihre vermieteten Immobilien in bestimmten Fällen besichtigen, etwa bei Schäden. Aber gilt das auch jetzt noch?

(tmn) Die Maßnahmen gegen die Ausbreitung des neuen Coronavirus stellen derzeit vieles auf den Kopf. Im Geschäftsleben läuft manches aber weiter, auch auf dem Immobilienmarkt. Für Mieter, deren Wohnung gerade verkauft werden soll, stellt sich die Frage: Muss ich Maklern und Interessenten jetzt noch die Tür aufmachen?

„Es muss immer abgewogen werden: Wiegt das Eigentumsrecht des Vermieters höher oder das Hausrecht des

Mieters?“, sagt Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund (DMB). Angesichts der unsicheren Lage derzeit könne die Frage nicht eindeutig beantwortet werden: „Es gibt ja noch keine Gerichtsentscheidungen zu solchen Fällen.“

Werden Mieter nun mit einer Terminanfrage konfrontiert, sollten sie mit dem Vermieter oder Makler über eine Verschiebung der geplanten Besichtigung reden. Ist das nicht möglich, muss die Besichtigung so vorgenommen

werden, dass der Mieter keinem gesundheitlichen Nachteil hat: „Das Besichtigungsrecht muss so schonend durchgeführt werden, wie es geht“, sagt Hartmann. So sollte zum Beispiel die Zahl der Personen, die die Wohnung besichtigen, auf jeden Fall begrenzt sein. Die Dauer der Besichtigungen ist durch das Gebot der Rücksichtnahme begrenzt. Für Wohnungsbesichtigungen werden nach Ansicht von Gerichten 30 bis 45 Minuten als angemessen erachtet.

Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)  
**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
**Anzeigen:** Leitung Rubrikenmärkte: Benjamin Müller-Driemer, Rheinische Post Medien GmbH, Tel. 0211 / 505-2892, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de  
**Redaktion:** Rheinland Presse Service GmbH, Ronschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

## Hypothekenzinsen: Die günstigsten Anbieter

INSTITUT	Zinsfestbeschreibung*				Zinszahlung in Euro	
	10 Jahre fest Soll.-zins	10 Jahre fest Eff.-zins	15 Jahre fest Soll.-zins	15 Jahre fest Eff.-zins	20 Jahre fest Soll.-zins	20 Jahre fest Eff.-zins
<b>Klassische Anbieter</b> (Banken und Sparkassen mit Filialen)						
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	0,65	0,65	0,85	0,85	19.546,89
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	0,70	0,73	0,84	0,86	19.319,94
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	0,67	0,68	0,92	0,94	21.133,86
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	0,79	0,80	0,94	0,97	21.586,53
Stadtsparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	0,75	0,75	1,04	1,04	23.845,80
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	0,79	0,81	1,04	1,06	23.845,80
Stadtspark. Mönchengladbach	02161 - 27 90	0,89	0,89	1,11	1,12	25.422,93
Städtische Spark. zu Schwelm	02336 - 91 73 46	0,95	0,95	1,28	1,29	29.237,64
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	1,14	1,17	1,38	1,41	31.471,24
<b>Finanzdienstleister</b> (vermitteln Fremdkonditionen)						
Immo-Finanzcheck	0211 - 5 42 29 90	0,28	0,28	0,45	0,45	10.410,99
Baufi-Nord	0211 - 15 94 94 97	0,40	0,41	0,59	0,61	13.621,59
MKIB	030 - 6 40 88 10	0,43	0,43	0,63	0,63	14.536,28
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	0,45	0,49	0,67	0,71	15.449,86
Enderlein	0521 - 58 00 40	0,60	0,60	0,77	0,77	17.728,97
DAS BERATERHAUS24 GmbH	02102 - 86 66 71	0,60	0,63	0,78	0,81	17.956,38
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	0,55	0,55	0,92	0,92	21.133,86
Interhyp	0800 - 2 00 15 15 15	0,55	0,55	0,92	0,92	21.133,86
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	0,63	0,63	0,96	0,96	22.039,00
<b>Direktbanken bzw. Internetanbieter</b> (ohne Filialen)						
1822direkt	069 - 5 05 09 30	0,74	0,77	0,86	0,89	19.773,84
KZVK (Kirchl. Versorgungsk.)	0231 - 9 57 80	0,80	0,80	1,04	1,04	23.845,80
ING	069 - 50 50 01 09	0,73	0,77	1,11	1,14	25.422,93
Augsburger Aktienbank	0821 - 5 01 50	0,75	0,75	1,15	1,16	26.322,33

\*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren und Bereitstellungsansätzen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.  
\*\*bei 200.000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 15 Jahre, 3% Tilgung  
Angaben ohne Gewähr  
Quelle: bia||o.de

Anzeige

# DIE IMMOBILIE DER WOCHE

**\*\*\* Gute Objekte benötigen gute Standorte \*\*\***  
**Auf dem Zanger in Kempen, St. Hubert wird zu himmelblau.47906**

- 42 Doppelhaushälften und 20 barrierefreie Eigentumswohnungen
- Beste Lage, mit hervorragender Infrastruktur
- Massive Bauweise (Stein auf Stein)
- Helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fenstergestaltung
- Bodengleiche Duschen
- Hervorragendes Energiekonzept
- Gehobene Sanitärausstattung (Villeroy & Boch und Hansgrohe)

**www.himmelblau-kk.de**

**Ihre Ansprechpartnerin:**  
**Stephany Cox**  
**02834/913661**  
**0173/5474080**  
[stephany.cox@tecklenburg-bau.de](mailto:stephany.cox@tecklenburg-bau.de)  
[www.tecklenburg-bau.de](http://www.tecklenburg-bau.de)

**TECKLENBURG**  
SEIT 1874