



# Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzer Verein e.V.



**Geschäftsstelle:** Heinsestraße 29, Erdgeschoss, 13467 Berlin-Hermsdorf, Tel. (030) 58 59 79 19

**Bürozeiten:** Montag 15.00–16.00 Uhr und Donnerstag 9.00–10.00 Uhr – auch Formularverkauf –

**E-Mail:** [info@hug-hermsdorf.de](mailto:info@hug-hermsdorf.de), **Homepage:** [www.hug-hermsdorf.de](http://www.hug-hermsdorf.de)

**1. Vorsitzende:** RAin Iris Halbedel – **Schatzmeister:** RA Wolf-Peter Dehnick

**Vereins-Konto:** IBAN: DE10 1005 0000 6000 0356 57, SWIFT-BIC: BELADEBE

**Mitgliederberatung:** RAin Iris Halbedel, dienstags 19.00–20.00 Uhr in der Geschäftsstelle



*Die weltweite Covid-19-Pandemie hat es uns allen im Jahr 2020 nicht leicht gemacht und das gesellschaftliche Leben im Allgemeinen, aber auch und gerade im Familien- und Freundeskreis stark eingeschränkt. Wirtschaftliche Existenzen wurden ernsthaft gefährdet, wenn nicht sogar zerstört.*

*Dennoch dürfen und sollten wir den Kopf nicht in den Sand stecken, sondern müssen uns den vielfältigen Herausforderungen des Lebens stellen!*

*Bleiben Sie gesund und dem Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzer Verein e.V. gewogen, der seit nunmehr 115 Jahren beratend in allen Fragen Ihres Immobilieneigentums an Ihrer Seite steht.*



*In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und Ihren Angehörigen  
sowie unseren Inserenten eine schöne, besinnliche Weihnachtszeit  
und alles Gute im neuen Jahr.*

I. Halbedel  
1. Vorsitzende



## Hinweise:

**Wichtig:** Aufgrund der Corona-Pandemie-Kontaktbeschränkungen ist die Teilnahme an Beratungen und Versammlungen nur unter Beachtung der „**AHA**“-Regel gestattet:  
**Abstand wahren – auf Hygiene achten – Alltagsmaske tragen**  
**Bitte vergessen Sie nicht Ihren Mitgliedsausweis!**

- Darüber hinaus können bis auf Weiteres nur 2 Sitzplätze im Wartebereich der Geschäftsstelle zur Mitgliederberatung angeboten werden, sodass eine **feste persönliche Terminvergabe über die Geschäftsstelle zu den o. g. Bürozeiten erfolgt**; ggf. freie Kapazitäten können wie bisher ohne Anmeldung in Anspruch genommen werden. Zeitlimit pro Beratung: ca. 10 Minuten.
- Bitte überweisen Sie unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer bis zum **15.01.2021** die **für 2021 fälligen neuen Mitglieds- und Versicherungsbeiträge gemäß Seite 4** auf das oben genannte Vereinskonto und gleichen Sie gegebenenfalls noch offene Zahlungsrückstände aus.
- Der Wegfall von **Versicherungseinheiten** ist bis spätestens **01.12.2020** der Geschäftsstelle schriftlich mitzuteilen; anderenfalls erfolgt die Meldung an die R+V unverändert mit entsprechender Zahlungsverpflichtung. **Neue Versicherungsobjekte** sind mit gesondertem Aufnahmeantrag anzumelden (s. a. Homepage).
- Bitte beachten Sie, dass satzungsgemäß die Mitgliedschaft mit dem Tod endet. Die Fortführung durch den/die Erben bedarf eines neuen Aufnahmeantrages (s. a. Homepage).
- Der gesetzliche **Mindestlohn** steigt zum **01.01.2021** auf 9,50 €/Std. brutto und erhöht sich zum 01.07.2021 auf 9,60 €, zum 01.01.2022 auf 9,82 und zum 01.07.2022 auf 10,45 €.
- Bis zum **31.12.2020** müssen auch in Bestandswohnungen **Rauchwarnmelder** installiert sein (§ 48 (4) BauO Bln).
- Zum **01.12.2020** ist das **Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz** (WEModG) in Kraft getreten mit wesentlichen Änderungen: u. a. kann jegliche **bauliche Maßnahme** mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden (§ 20 WEG-E); die Kosten werden nach Interessenlage verteilt (§ 21 WEG-E). ♦ Der **Verwalter** erhält sowohl im Innen- als auch Außenverhältnis größere Befugnisse (§§ 27, 9 b WEG-E). Er muss eine Zertifizierung vorweisen; es gelten Übergangsfristen (§§ 19, 26 a WEG-E). Es besteht ein Abberufungsrecht ohne wichtigen Grund mit Mehrheitsbeschluss (§ 26 WEG-E). ♦ Die notwendigen Inhalte vom Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung wurden konkretisiert (§ 28 WEG-E). ♦ Die **Einladung** zur Eigentümerversammlung muss spätestens 3 Wochen im Voraus erfolgen (§ 24 WEG-E); jede Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig. Der jeweilige **Umlageschlüssel** für Betriebskosten gilt automatisch auch für das Mietverhältnis (§ 556a (3) BGB-E). ♦ Mieter haben **Genehmigungsanspruch** auf barrierefreien Umbau, Installation von Elektroladestationen oder Maßnahmen zum Einbruchsschutz; eine zusätzliche Sicherheitsleistung kann nicht mehr gefordert werden (§ 554 BGB-E).
- Ab **23.12.2020** gelten gemäß §§ 656a ff. BGB neue gesetzliche Regelungen bzgl. der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Insbesondere bedarf ein Maklervertrag der Schriftform; der Maklerlohn ist von beiden Kaufvertragsparteien in gleicher Höhe geschuldet. Hiervon abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.
- Die Mitgliederberatung am **22.12.2020** fällt aus.

Die Jahreshauptversammlung am 10.11.2020 musste aufgrund der Corona-Kontaktbeschränkungen leider abgesagt werden und wird in 2021 nachgeholt.



## Beiträge in 2021 - neu -

### I. Mitgliedsbeitrag

der Mitgliedsbeitrag beträgt ab 01. Januar 2021

40,00 €/jährlich

- einschließlich Beratungspauschale in Höhe von 5,00 €-

### II. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung WoWi (R + V Allgemeine Versicherung AG)

- fakultativ - (Zu den WE/GE gehörende Garagen-/Stellplätze sind mitversichert.)

#### Prämienhöhe:

- für Wohn- oder Gewerbeeinheiten sowie unbebaute Grundstücke

4,50 € pro Einheit/jährlich

- Versicherungsnehmer ist der Verein

Die Versicherungssummen betragen zur Zeit in €

	je Versicherungsfall	maximal für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres:
pauschal		
bei Personen und Sachschäden	7.500.000,00	15.000.000,00
bei Vermögensschäden einschl. Datenschutzverstößen	100.000,00	200.000,00
<u>für Umwelthaftpflicht-Risiken</u>		
pauschal		
bei Personen und Sachschäden	7.500.000,00	7.500.000,00
<u>für Umweltschaden-Basis-Risiken</u>		
pauschal		
bei Vermögensschäden	7.500.000,00	7.500.000,00
<u>für AGG-Risiken (Diskriminierung)</u>		
pauschal		
bei Personen, Sach- und Vermögensschäden	100.000,00	100.000,00

Der **Versicherungsschutz ist abhängig von der Mitgliedschaft** und beginnt frühestens um 0.00 Uhr des Folgetages nach Eingang des vollständig ausgefüllten Versicherungsanmeldeformulars in der Vereinsgeschäftsstelle. Mit Ende der Mitglied- oder Eigentümerschaft erlischt auch der Versicherungsschutz.

Unabhängig vom Beginn oder Ende des individuellen Versicherungsschutzes ist immer der Jahresbeitrag an den Verein zu zahlen.

#### Aktuelle Rechtsprechung:

- § 3(1) MietenWoG Bln steht dem Zustimmungsverlangen des Vermieters zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB nicht entgegen. Allerdings besteht kein Anspruch auf Zahlung der Erhöhungsbeträge, da diese noch nicht fällig sind.  
LG Berlin, Urteil vom 31.07.2020 – 65 S 71/20
- Ein mit Blei-Wasserrohren ausgestattetes Haus weist einen Sachmangel auf, welcher bei einem Verkauf der Aufklärungspflicht auch dann unterliegt, wenn noch kein akuter Sanierungsbedarf vorliegt, jedoch die ernsthafte Gefahr besteht, dass Blei im Rahmen der üblichen Nutzung austritt.  
OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2019 – 1-24 U 251/18
- Wird nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zugleich erklärter Auflassung eine die bestimmte Nutzung des Grundstücks betreffende Vereinbarung geschlossen, ist dieses auch formlos möglich und unterliegt nicht der Formbedürftigkeit gemäß § 311 b (1) S. 1 BGB.  
BGH, Urteil vom 11.10.2019 – V ZR 7/19
- Der Schutzzweck des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) rechtfertigt es nicht, dem Eigentümer unter Einschränkung seiner Verfügungsbefugnis zu verwehren, Räumlichkeiten, die als Wohnraum genutzt werden und nur temporär zweckentfremdungsrechtlich als Zweitwohnung erlaubt leer stehen, während dieser begrenzten Zeiten als Ferienwohnung zu vermieten.  
Die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung stellt eine Wohnungsnutzung dar.  
OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17.09.2020 – OVG 5 N 36.17