



RECHT & STEUERN

Corona ändert vieles – auch im Immobilienrecht

Es gibt nahezu keinen Bereich der Gesellschaft, der nicht von der Corona-Pandemie betroffen ist, und auch vor dem Miet- und Immobilienrecht macht das Thema keinen Halt, wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS bemerkt hat. So besteht beispielsweise eine wesentliche Schwierigkeit für Wohnungssuchende in Corona-Zeiten darin, dass die Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowohl Besichtigungen als auch anschließende Vertragsverhandlungen erschwert werden. Deswegen wandte sich ein zur Räumung verurteilter Mieter an die Justiz, um eine Fristverlängerung um rund drei Monate bis zum 30. Juni 2020 zu erhalten. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 16/20) entschied, diesem Antrag sei stattzugeben, weil das Virus das öffentliche Leben in der Hauptstadt weitgehend zum Erliegen gebracht habe. Alle gerichtlichen Räumungsfristen seien deshalb zu verlängern, so lange nicht gleichrangige Interessen der Eigentümer oder Dritter etwas anderes gebieten.

In einem weiteren Prozess mit Corona-Bezug ging es um das Thema Homeoffice: Ein Berliner Bezirksamt wollte eine 60-jährige Amtsinspektorin aus Fürsorgegründen (wegen ihres Alters und der damit verbundenen Risiken) zum Homeoffice verpflichten. Diese aber war nicht einverstanden und vermisste eine entsprechende Rechtsgrundlage. Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 28 L 119/20) betrachtete es als durchaus zulässig, der Beamtin vorübergehend ihr Zuhause als Arbeitsort zuzuweisen. Damit werde sie weder aus dem Dienst herausgedrängt noch zur Untätigkeit genötigt. Umstritten war in der Hochphase der Corona-Epidemie auch die Frage, ob den Eigentümern von Zweitwohnungen die Nutzung ihrer Immobilie untersagt werden kann. Das Verwaltungsgericht Schleswig (Aktenzeichen 1 B 10/20) gestattete es den Behörden, den Aufenthalt in Ferienobjekten in Form einer unverzüglichen Rückreisepflichtung zu untersagen. Es gehe ganz wesentlich darum, Rücksicht auf die verfügbaren medizinischen Kapazitäten zu nehmen. Eine gegenlautende Entscheidung traf in ähnlicher Fallkonstellation das Obergericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 11 S 15/20). Hier lag für die Nutzer von Zweitwohnungen ein Anreiseverbot durch einen Landkreis vor, gegen das Betroffene juristisch

vorgingen. Die Richter des OVG kippten dieses Verbot in einer Eilentscheidung – unter anderem mit der Begründung, die behördliche Verfügung werde sich im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtswidrig erweisen.

Der LBS Infodienst weist darauf hin, dass es sich bei den Urteilen um eine komplett neue Rechtsmaterie handelt und laufend neue Entscheidungen hinzukommen. Der Weg durch die Instanzen sei in vielen Fällen noch nicht ausgeschöpft und erste Urteile könnten von den Obergerichten noch korrigiert werden.

(LBS Infodienst)

Verwalter: Bündnis fordert Sachkundenachweis

Anlässlich der WEG-Reform hat der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) ein breites Bündnis der wichtigsten Verbände aus der Immobilienbranche und aus benachbarten Branchen initiiert, das sich für die Einführung eines verbindlichen Sachkundenachweises für Immobilienverwalter stark macht. Die Verbände haben sich mit einem gemeinsamen Brief an die Vorsitzenden der Bundestagsfraktionen und an die Mitglieder der Ausschüsse für Recht und Verbraucherschutz, für Wirtschaft und für Bauen und Wohnen gewandt. Aus Sicht der Unterzeichner ist die aktuelle Gesetzesreform „eine Chance, die auf keinen Fall vertan werden darf“. Zwar sei das Wohnungseigentumsgesetz selbst nicht der richtige Regelungsstandort für einen Sachkundenachweis. Dieser könne jedoch parallel zur Gesetzesreform in der Gewerbeordnung als Ermächtigungsgesetz sowie in einer ergänzenden Verordnung statuiert werden.

„Die Einführung einer verbindlichen fundierten Ausbildung für Immobilienverwalter ist die logische Fortsetzung des Verbraucherschutzgedankens in der WEG-Reform“, so der Verbändebrief. Zugleich sei die WEG-Reform der ideale Zeitpunkt, um einen Sachkundenachweis einzuführen. Durch veränderte Beschlussfassungskriterien, Maßnahmen zur effizienteren Verwaltung und neue rechtliche Vorgaben würden die Immobilienverwalter weitere Aufgaben und zusätzliche Verantwortung erhalten. Mehr als 60 Gesetze und Verordnungen und deren in unregelmäßigen Abständen erfolgende Novellierungen müs-

sen Wohnimmobilienverwalter laut VDIV in ihrer täglichen Arbeit berücksichtigen. Dies setze technisches Verständnis und umfangreiches Rechtswissen voraus. Mit der WEG-Reform, der Grundsteuerreform, dem Klimapaket, dem Gebäudeenergiegesetz und dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz treten nun innerhalb kürzester Zeit mehrere sehr komplexe Neuregelungen in Kraft.

(VDIV Deutschland)

BGH schafft Rechtssicherheit bei Maklerverträgen

Makleralleinaufträge dürfen sich ohne Kündigung automatisch verlängern. Das hat Ende Mai der Bundesgerichtshof in Karlsruhe entschieden (Aktenzeichen I ZR 40/19). Im konkreten Fall hatte eine Frau im Rahmen des Verkaufs ihrer Eigentumswohnung einen „Alleinverkaufsauftrag“ mit der Kreissparkasse Waiblingen geschlossen. Dieser war zunächst auf sechs Monate befristet. Eine Klausel sah jedoch vor, dass sich der Vertrag ohne rechtzeitige Kündigung immer wieder um drei Monate verlängert. Nach Ablauf der sechs Monate fand die Frau dann einen Käufer für ihre Immobilie – allerdings über einen anderen Makler und ohne vorher ihren Vertrag mit der Kreissparkasse Waiblingen gekündigt zu haben.

Vor dem BGH ging es nun um die Frage, ob die Kundin der anfänglich beauftragten Kreissparkasse aufgrund der entgangenen Provision Schadensersatz von über 15 500 Euro zahlen muss. Zunächst entschied die Richterin, dass eine Mindestlaufzeit von sechs Monaten bei einem Makleralleinauftrag angemessen sei. Auch die automatische Verlängerung um drei Monate sei „grundsätzlich unbedenklich“, da der Vertrag mit einer vierwöchigen Frist gekündigt werden konnte. Allerdings war in diesem speziellen Fall der Hinweis auf die Kündigungsfrist in einer Anlage zum Vertrag verborgen. Damit sei sie kein wirksamer Vertragsbestandteil geworden und der Makleralleinauftrag habe sich dementsprechend auch nicht verlängert, so der BGH. Die Sparkasse ging somit leer aus.

IVD-Präsident Jürgen Michael Schick begrüßte die durch den Urteilsspruch geschaffene Rechtssicherheit bei der Laufzeit von Makleralleinaufträgen: „Bisher gab es keine höchstrichterliche Entscheidung hierzu, was in der Praxis für Verunsiche-

rung gesorgt hat, zumal das OLG Stuttgart Anfang 2019 in der vorausgegangenen Berufungsentscheidung diese Klausel als unzulässig erachtet hatte."

(Bundesgerichtshof/IVD)

Positives Echo für GEG

Am 18. Juni hat der Deutsche Bundestag das seit langem ersehnte Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet. Es versteht sich nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums als neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für Gebäudeenergieeffizienz und die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien. Zusammen mit dem GEG hat der Deutsche Bundestag auch die Abstandsregelung für Windanlagen im Baugesetzbuch und die Aufhebung des Fotovoltaikdeckels im EEG beschlossen. Die Reaktionen aus der Immobilienwirtschaft fielen positiv aus, auch weil viele ihrer Vorschläge Berücksichtigung fanden. Der GdW etwa begrüßte die vielen

positiven Ansätze im GEG, insbesondere die vorgesehene Innovationsklausel und die geplante Stärkung lokaler Fotovoltaikanlagen. „Das Gebäudeenergiegesetz ist wegweisend für das energieeffiziente und klimaschützende Bauen und Sanieren. Es enthält wichtige Ansätze für eine urbane Energiewende und ist ein erster Meilenstein auf dem Weg zu sinnvollen Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudereich“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Auch beim ZIA zeigte man sich zufrieden: „Eine wichtige Wegmarke zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist erreicht“, so Maria Hill, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik.

(BMW/GdW/ZIA)

Keine Steuern trotz Zwischenvermietung

Werden Haus oder Wohnung veräußert, muss der vormalige Besitzer auf den Verkaufserlös keine Steuern zahlen, wenn er

im Jahr des Verkaufs und den beiden Vorjahren die Immobilie selbst bewohnt hat. In einem vor dem Bundesfinanzhof verhandelten Fall (Aktenzeichen IX R 10/19) hatte ein Mann 2006 eine Eigentumswohnung gekauft und bis April 2014 durchgehend selbst bewohnt. Im Mai zog er aus, verkaufte die Wohnung aber erst im Dezember des Jahres. In der Zwischenzeit vermietete er sie. Dies nahm das zuständige Finanzamt zum Anlass, den Verkaufserlös zu besteuern.

Die Begründung: Der Besitzer habe die Wohnung nicht bis zum Verkaufsdatum selbst genutzt. Gegen diese Entscheidung klagte der Betroffene und er bekam vom Bundesfinanzhof Recht. Zwar schreibe das Gesetz eine Eigennutzung im Jahr der Veräußerung und den beiden Vorjahren vor. Nicht geregelt sei jedoch, an wie vielen Tagen im Jahr des Objektverkaufs der Eigentümer die Immobilie selbst bewohnt haben müsse. Auch eine nur zeitweise Selbstnutzung sei deshalb völlig ausreichend.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Werbematerial

Nordea
ASSET MANAGEMENT



Andere sprechen über ESG.

Wir tun es.

Es liegt in unserer nordischen DNA.



Nordea STARS ESG-Lösungen

nordea.de/STARS

Die Nordea 1-Aktienfonds Emerging Stars, Global Stars, European Stars und North American Stars sind von den wichtigsten ESG-Labels¹ ausgezeichnet worden **LuxFLAG, Towards Sustainability, Forum Nachhaltige Geldanlagen, ISR** und entsprechen dem **European SRI Transparency Code**²

1) Das Forum Nachhaltige Geldanlagen (FNG-Siegel) hat den Nordea 1 – Emerging Stars Equity Fund (2 Sterne), den Nordea 1 – Global Stars Equity Fund (2 Sterne), den Nordea 1 – European Stars Equity Fund (3 Sterne) und den Nordea 1 – North American Stars Equity Fund (2 Sterne) ausgezeichnet (Gültigkeit für das Jahr 2020); Towards Sustainability hat den Nordea 1 – Emerging Stars Equity Fund, den Nordea 1 – Global Stars Equity Fund, den Nordea 1 – European Stars Equity Fund und den Nordea 1 – North American Stars Equity Fund ausgezeichnet (Gültigkeit: 7. November 2019 bis 7. November 2020); LuxFLAG ESG Label zeichnete den Nordea 1 – Emerging Stars Equity Fund, den Nordea 1 – Global Stars Equity Fund und den Nordea 1 – North American Stars Equity Fund mit einer Laufzeit vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 und den Nordea 1 – European Stars Equity Fund mit einer Laufzeit vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020 aus; Das Label ISR zeichnete den Nordea 1 – Emerging Stars Equity Fund, den Nordea 1 – Global Stars Equity Fund und den Nordea 1 – North American Stars Equity Fund aus (Laufzeit: 22.11.2019 – 21.11.2022). Der Nordea 1 – Emerging Stars Equity Fund, der Nordea 1 – Global Stars Equity Fund, der Nordea 1 – European Stars Equity Fund und der Nordea 1 – North American Stars Equity Fund erfüllen desweiteren die Anforderungen des European SRI Transparency-Logo (European Sustainable and Responsible Investment Forum) (Gültigkeit: Oktober 2019 bis Oktober 2020). 2) Das Europäische Transparenz-Logo für Nachhaltigkeitsfonds kennzeichnet, dass Nordea Investment Funds S.A. sich verpflichtet, korrekt, angemessen und rechtzeitig Informationen zur Verfügung zu stellen, um Interessierten, insbesondere Kunden, die Möglichkeit zu geben, die Ansätze und Methoden der nachhaltigen Geldanlage des jeweiligen Fonds nachzuvollziehen. Ausführliche Informationen über die Europäischen Transparenzleitlinien finden Sie unter www.eurosif.org. Informationen über die Nachhaltige Anlagepolitik und ihre Umsetzung in der Nordea STARS Fondspalette finden Sie unter: nordea.de/STARS. Die Transparenzleitlinien werden gemanagt von Eurosif, einer unabhängigen Organisation. Das Europäische SRI Transparenz-Logo steht für die oben beschriebene Verpflichtung des Fondsmanagers. Es ist nicht als Befürwortung eines bestimmten Unternehmens, einer Organisation oder Einzelperson zu verstehen.

Die genannten Teilfonds sind Teil von Nordea 1, SICAV, einer offenen Investmentgesellschaft luxemburgischen Rechts, welcher der EG-Richtlinie 2009/65/EG vom 13. Juli 2009 entspricht. **Hierbei handelt es sich um Werbematerial**, es enthält daher nicht alle relevanten Informationen zu den erwähnten Teilfonds. Jede Entscheidung, in den Teilfonds anzulegen, sollte auf der Grundlage des aktuellen Verkaufsprospekts, der Wesentlichen Anlegerinformationen (KIID) sowie des aktuellen Jahres- und Halbjahresberichts getroffen werden. Die genannten Dokumente sind in elektronischer Form auf Englisch und in der jeweiligen Sprache der zum Vertrieb zugelassenen Länder auf Anfrage unentgeltlich bei Nordea Investment Funds S.A., 562, rue de Neudorf, P.O. Box 782, L-2017 Luxemburg oder bei der Informationsstelle in Deutschland (auch in Papierform), Société Générale S.A. Frankfurt Branch, Neue Mainzer Straße 46-50, DE-60311 Frankfurt am Main, Deutschland, erhältlich. Kopien der vorgenannten Dokumente stehen Ihnen auch hier zur Verfügung. Herausgegeben von Nordea Investment Funds S.A. 562, rue de Neudorf, P.O. Box 782, L-2017 Luxemburg, einer von der Commission de Surveillance du Secteur Financier in Luxemburg genehmigten Verwaltungsgesellschaft.