



RECHT UND STEUERN

gif-Studie: Berliner Entscheid verfassungswidrig

Der erfolgreiche Berliner Volksentscheid über die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen („Deutsche Wohnen & Co. enteignen“) hat die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) dazu veranlasst, bei den Rechtsexperten Prof. Dr. Jürgen Kühling und Moritz Litterst von der Universität Regensburg ein Gutachten zur Untersuchung der Verfassungskonformität in Auftrag zu geben. Sie kommen darin zu dem Schluss, dass die geplante Sozialisierung in Berlin gleich in zweifacher Hinsicht verfassungswidrig sei. Konkret arbeiten die Autoren neben rechtspolitischen Aspekten die Genese des Sozialisierungsartikels 15 im deutschen Grundgesetz (GG) und die damit verknüpften Ziele heraus.

Ihr Fazit: Eine Sozialisierung ist dann möglich, wenn eine auch für die Gesellschaft relevante, problematische Macht von marktdominanten Unternehmen gebrochen werden soll. In diesem Fall sei eine Sozialisierung eine geeignete Maßnahme, die auch den regelmäßigen Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitstest bestehen würde. Unabhängig davon sei eine angemessene Entschädigung erforderlich, die sich am Verkehrswert orientieren müsse. Die Konsequenzen dieser Auffassung sind für das Berliner Vorhaben gleichwohl ernüchternd, so Prof. Dr. Jürgen Kühling: „Selbst die Anforderungen einer moderaten Interpretation des Sozialisierungsartikels kann das Berliner Vorhaben nicht erfüllen. Das Bundeskartellamt hat festgestellt, dass es keine problematische Macht dominanter Unternehmen auf dem Berliner Wohnungsmarkt gibt. Der Sozialisierungsartikel kann daher nicht aktiviert werden. Die geplanten erheblichen Abschläge vom Verkehrswert bei der Entschädigung wären verfassungsrechtlich ebenso wenig gerechtfertigt.“

(gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.)

Frankfurter Bürgerbegehren ist unzulässig

Das Frankfurter Verwaltungsgericht hat Mitte März das Bürgerbegehren für bezahlbaren Wohnraum in Frankfurt am Main, das zu der Durchführung eines Bürgerent-

scheids führen sollte, für unzulässig erklärt (Aktenzeichen 7 K 201/20). Geklagt hatten die Initiatoren der Initiative, weil die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt am Main bereits im Februar 2020 das Bürgerbegehren als unzulässig erachtet hatte und damit keinen Bürgerentscheid durchführen wollte. Diesen Beschluss hat das Gericht nunmehr als rechtmäßig erachtet.

Zur Begründung führte die Kammer im Wesentlichen aus, dass die Formulierungen und Fragestellungen in dem Text des Bürgerbegehrens nicht hinreichend bestimmt seien, zum Beispiel sei nicht klar formuliert, was mittlere und geringe Einkommen bedeuteten. Die Bürger wüssten nicht, ob und in welchen Einkommensklassen sie sich wiederfinden können. Damit bestehe die Gefahr, dass die unterschreibenden Bürger verschiedene Vorstellungen von dem Inhalt der Petition hätten. Mit dem Begehren nach einer rückwirkenden Mietsenkung würde darüber hinaus in die gesellschaftsrechtlichen Verträge der ABG Frankfurt eingegriffen, was rechtlich zumindest problematisch sei.

(VG Frankfurt a. M.)

Verwalter-Zertifizierung: Rahmenplan steht

Seit Inkrafttreten der Zertifizierten-Verwalter-Prüfungsordnung (ZertVerwV) war die dringendste Frage der davon betroffenen WEG-Verwalter: Wie sehen die Prüfungsinhalte aus und wie bereite ich mich darauf vor? Der jüngst verabschiedete Rahmenplan bildet laut dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland) die Grundlage für die Erstellung von lernzielorientierten Prüfungsaufgaben und Vorbereitungsseminaren. Die zu lehrenden und zu prüfenden Sachgebiete sind demnach gemäß Anlage 1 ZertVerwV Grundlage der Immobilienwirtschaft sowie rechtliche, kaufmännische und technische Grundlagen.

„Basis für den erarbeiteten Rahmenplan ist eine schon zuvor erarbeitete Version, auf dem der von uns initiierte und bereits seit Juni 2021 existente IHK-Zertifikatslehrgang zum Fachmann beziehungsweise zur Fachfrau für Wohnimmobilienverwaltung in Kooperation mit Going Public Akademie für Finanzberatung AG und der IHK Frankfurt am Main fußt“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. Kaßler

geht davon aus, dass erste Prüfungen zum zertifizierten Verwalter Ende des dritten Quartals 2022 von Industrie- und Handelskammern angeboten werden. Was offen bleibt, ist aktuell noch der im Koalitionsvertrag angekündigte „echte“ Sachkundenachweis. Der VDIV Deutschland warnt hier vor einer Parallelführung von Zertifizierung und Sachkundenachweis und fordert daher eine zeitnahe Gesetzesinitiative zur Einführung des Sachkundenachweises.

(VDIV Deutschland)

Makler müssen auf Risiken hinweisen

Zu den Aufgaben von Immobilienmaklern gehört es, ihre Kundschaft über eventuelle Risiken des Grundstücksgeschäfts aufzuklären, damit diese vermieden werden. So müssen sie von einem Verkauf an Interessenten abraten, wenn sie Zweifel haben, dass diese den Kaufpreis finanzieren können. Dies geht aus einem Urteil des Landgerichts Frankenthal (Aktenzeichen 1 O 40/20) hervor. Im entschiedenen Fall meldete sich eine Frau auf das Inserat eines Maklers, der von einem Eigentümer mit dem Verkauf seines Hauses beauftragt war. Die Frau besichtigte das Haus und einigte sich mit dem Eigentümer mündlich über den Verkauf an sie.

Der Makler riet jedoch von einem Verkauf an die Interessentin ab, da diese noch kurz vor dem geplanten Notartermin keine Finanzierungsbestätigung vorlegen konnte und die Finanzierung der Kaufnebenkosten von einer Bank abgelehnt worden war. Daraufhin verkaufte der Eigentümer seine Immobilie an einen anderen Interessenten. Die Frau verklagte den Makler, ihr die entstandenen Kosten von knapp 30.000 Euro zu ersetzen, die sie angeblich bereits in den anstehenden Umzug investiert hatte. Damit kam sie jedoch vor Gericht nicht durch. Laut der Gerichtsentscheidung hat der Makler korrekt gehandelt. Seine Aufgabe sei es, seine Auftraggeber vor Risiken zu warnen. Daher musste er auch auf das bestehende Risiko hinweisen, dass die Finanzierung des Kaufpreises noch nicht gesichert war. Außerdem sei die Frau selbst dafür verantwortlich, dass sie bereits vor Beurkundung des notariellen Kaufvertrags mit den Vorbereitungen des Umzuges begonnen hatte. Bis zum Notartermin könne der Verkauf einer Immobilie aus einer Vielzahl von Gründen noch scheitern.

(Wüstenrot Immobilien GmbH)