

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Verbraucherschutz, Geschäftsordnung

12. Sitzung
19. September 2012

Beginn: 15.30 Uhr
Schluss: 17.40 Uhr
Vorsitz: Cornelia Seibeld (CDU)

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Vorsitzende Cornelia Seibeld verweist auf eine Frage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu NW-Berlin – die Angriffe gehen weiter. Wo bleibt der staatsanwaltschaftliche Verfolgungsdruck?

Dirk Behrendt (GRÜNE) führt aus, dass im Rahmen der vor einem halben Jahr erfolgten Anhörung in diesem Ausschuss darauf hingewiesen worden sei, dass das NW-Berlin-Portal dazu aufrufe, gegen gewählte Volksvertreter und andere tätig zu werden. Danach sei es zu Haussuchungen bei Herrn Schmidtke und anderen gekommen. Anfang dieses Monats sei festgestellt worden, dass die Angriffe auf in diesem Portal gelistete Personen weitergingen und eine neue Qualität annähmen. In Schöneeweide, Johannisthal und Lichtenberg gebe es eine Konfrontation mit erheblichen Aktivitäten, die zumindest auf diesem Portal empfohlen würden. Was sei in der Zwischenzeit geschehen?

Staatssekretär Alexander Straßmeir (SenJustVer) erklärt, dass das Portal nach seiner Kenntnis bereits seit einiger Zeit abgeschaltet sei. Gleichwohl würden die soeben geschilderten Vorgänge beobachtet. Der in Amerika gehostete Server sei über ein Rechtshilfeersuchen versucht worden auszulesen. Dies sei erfolgreich gewesen. Die Erkenntnisse würden gerade in mehreren Verfahren behandelt. Es gebe zwei Ermittlungserfolge, die sich im Zusammenhang mit den Erkenntnissen vom Server der Website NW-Berlin ergeben hätten. Gegen Herrn Schmidtke und andere sei am 16. Mai Anklage zum Landgericht erhoben worden, weil aufgrund der nach der Serverauswertung erfolgten Hausdurchsuchung CDs gefunden worden seien und damit Straftatbestände nach § 86a StGB, Verwendung von Kennzeichen verfassungswidriger Organisationen, § 86 StGB, Verbreiten von Propagandamitteln verfassungs-

widriger Organisationen, § 130, Volksverhetzung sowie § 131 StGB, Gewaltdarstellung, vorgelegen hätten. Das Hauptverfahren sei hierzu gerade mit Beschluss eröffnet worden. Des weiteren sei eine weitere Anklage gegen Personen aus diesem Umkreis am 4. September zum Landgericht Berlin erhoben worden. Hier stehe der Eröffnungsbeschluss noch aus. Dies seien erste konkrete Erfolge der Ermittlungen, wenngleich der Gesamtkomplex noch längst nicht befriedigend behandelt würde.

Dr. Andreas Behm (Leitender Oberstaatsanwalt) ergänzt, die aufgrund des Rechtshilfeersuchens erhaltene Auskunft müsse ausgewertet werden. Hierbei gehe es insbesondere um die Frage, wer verantwortlich für die Inhalte dieser Internetseite sei. Im Gegensatz zu anderen Delikten sei es wesentlich schwieriger, die Organisationsstruktur auch beweissicher aus den Daten auszulesen. Allein aufgrund der Erkenntnisse aus dem Rechtshilfeersuchen aus Amerika hätten schon weitere Ermittlungsverfahren eingeleitet werden können. Seitens der Staatsanwaltschaft sei es wichtig, insbesondere die Internetseiten NW-Berlin und Chronik-Berlin betreffend, die Verantwortlichen festzustellen, um letztlich auch dafür zu sorgen, dass weitere Veröffentlichungen in strafrechtlicher Hinsicht ausgeschlossen würden. Dies sei verhältnismäßig kompliziert, weil eine Vielzahl von Indizien zusammenzutragen sei, um hier gerichts-fest gegen die Verantwortlichen vorgehen zu können. Die Frage, inwieweit amerikanische Firmen, die die Server betrieben, bereit seien, letztlich die Domains abzuschalten, sei noch offen. Weiterhin seien aufgrund der Erkenntnisse, sei es durch Durchsuchungen oder anderer strafprozessualer Maßnahmen, weitere Verfahren eingeleitet worden. Hauptaugenmerk liege insbesondere darauf, die Straftaten zu ermitteln, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Internetseite stehen könnten. Für die Aufklärung der Verantwortlichkeit NW-Berlin würden alle prozessual und rechtlich zulässigen Maßnahmen genutzt. Die Ermittlungen liefen auf Hochtouren. Innerhalb der Staatsanwaltschaft Berlin lasse er sich regelmäßig von den verantwortlichen Dezernenten und Vorgesetzten über den Fortschritt berichten.

Dirk Behrendt (GRÜNE) wirft ein, mit gestrigem Datum hätte unter Chronik-Berlin immer noch Hetze gegen drei Mitglieder der Grünen-Rechtsausschussmitglieder festgestellt werden können. Außer, dass NW-Berlin nicht mehr erreichbar sei, habe sich nicht viel verändert. Beziehe sich die Anklage gegen Herrn Schmidtke vom Mai dieses Jahres auf die Internetseite NW-Berlin? Gehe es um andere im Rahmen der Haussuchung aufgefundenen Gegenstände?

Staatssekretär Alexander Straßmeir (SenJustVer) erklärt, es handle sich um die bei ihm aufgefundenen Hass-CDs, nicht um die Website selbst.

Dr. Klaus Lederer (LINKE) macht auf eine Agenturmeldung aufmerksam, wonach die Ver-gabe von Losen für Dienstleistungen zum Betrieb der Justizvollzugsanstalt Heidering geschei-tert sei. Nach Feststellung, dass dies zu teuer sei, werde nun darauf verzichtet. Wer überneh-me die Arbeit? Aus welchem Haushaltstitel werde gezahlt? Würden neue Stellen benötigt? Wie gehe die Justizverwaltung perspektivisch damit um? In der Agenturmeldung sei auch aufgeführt, dass für die Gesundheitsversorgung in der Anstalt das Justizvollzugskrankenhaus zuständig sein solle. Es müsse gewährleistet sein, dass die Qualität der Vollzugsarbeit in den anderen Justizvollzugsanstalten nicht darunter leide, dass die Ausschreibung und Fremdver-gabe nicht funktioniert habe.

Staatssekretär Alexander Straßmeir (SenJustVer) bestätigt die Meldung der Agentur. Es seien vier Teillöse – für den Bereiche Versorgung, Gastronomie, Service, den Bereich der

medizinischen Versorgung, den Bereich der Beschäftigung und Qualifikation sowie den Bereich Bildung und Freizeit – ausgeschrieben worden, mit der Maßgabe, dass die Bieter einzelne Lose oder auch Kombinationen aus den Losen hätten anbieten können. Das unter externer Begleitung auch juristisch modellhafte Verfahren habe ergeben, dass die Bieter nicht in der Lage gewesen seien, ein Ergebnis zu unterbreiten, das günstiger als die öffentliche Hand sei. Dazu gebe es sogar einen Vergleichsfaktor, der von den Angeboten Privater in das umrechne, was eine Leistung der öffentlichen Hand koste, Public Sector Comparator. Für diese Leistung seien für die nächsten fünf Haushaltsjahre 31 Mio. Euro eingeplant. Die Angebote seien nicht günstiger gewesen als die Leistungen der öffentlichen Hand. Auch nach Gesprächen sei festgestellt worden, dass es deutlich teurer werde, sodass keine Möglichkeiten einer eventuellen Nachsteuerung oder durch Vertragsverhandlungen gesehen würden. Das Verfahren sei ohne Vertragsschluss abgeschlossen worden. Der Plan werde demnach nicht umgesetzt, in diesem Umfang Private in der JVA Heidering zu betrauen. Es bleibe und sei weiterhin möglich – werde auch von der Justizverwaltung angestrebt –, dass die Beteiligung Privater in dieser JVA genauso wie in anderen Justizvollzugsanstalten möglich sei. Derzeit würden Kostenberechnungen angestellt. Bislang sei gesagt worden, dass Private in Höhe von 69,5 Vollzeitäquivalenten die Leistungen übernehmen würden. Nun werde errechnet, was Private nach dem konventionellen Modell erbringen könnten und wie viele Vollzeitäquivalente dies ergebe. Geplant sei, durch Umstrukturierungen und Umschichtungen innerhalb des Vollzugs die Leistungen selbst abzubilden. Die ärztliche Versorgung erfolge zentral über das Justizvollzugs Krankenhaus. Das Haushaltswirtschaftsrundschreiben dürfe nicht daran hindern, die nötigen Stellen an dieser Stelle zu besetzen. Er gehe davon aus, dass dies keine Beeinträchtigungen sowieso nicht der baulichen Fertigstellung der JVA Heidering, aber auch nicht der geplanten Inbetriebnahme sowie der ab 2013 schrittweise erfolgenden Belegung mit sich bringe.

Dr. Klaus Lederer (LINKE) bittet darum, zeitnah zu informieren, wie umgerechnet nicht stattfindende Vergabe der Leistungen durch Stellenbesetzung oder andere Beauftragungen abgebildet werde.

Staatssekretär Alexander Straßmeir (SenJustVer) sagt zu, auch im Zusammenhang mit der Mitarbeiterbefragung zu einer möglichen Tätigkeit in der JVA Heidering bzw. zu beruflicher Veränderung zu gegebener Zeit und nach Vorlage konkreter Ergebnisse das Personalkonzept Heidering vorzustellen.

Der **Ausschuss** schließt die Behandlung der Aktuellen Viertelstunde ab.

Punkt 2 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der
Fraktion Die Linke und der Piratenfraktion
Drucksache 17/0460
**Einsetzung eines Untersuchungsausschusses zur
Aufklärung der Ursachen, Konsequenzen und
Verantwortung für die Kosten- und
Terminüberschreitungen des im Bau befindlichen
Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt (BER)**

[0076](#)
Recht
Haupt

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0028](#)
Drucksache 17/0109 Recht
**Betrügerischen Handel mit Schrottimmobilien
erschweren, Verbraucherinnen und Verbraucher
besser schützen**
- Hier: Auswertung der Anhörung in der 8. Sitzung am
16. Mai 2012
- b) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0064](#)
Drucksache 17/0330 Recht
**Notaraufsicht in Berlin den Anforderungen
anpassen: Nur wer hinsieht, kann etwas erkennen**

Vorsitzende Cornelia Seibeld verweist zur Auswertung der Sitzung auf das vorliegende Wortprotokoll und einen Änderungsantrag der Fraktionen der SPD und CDU sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie zu TOP 3b auf eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz vom 18. Juli 2012.

Dr. Turgut Altug (GRÜNE) erklärt, der Antrag seiner Fraktion vom 17. Januar 2012 reagiere auf die steigende Zahl von Fällen, in denen Verbraucherinnen und Verbraucher durch den Kauf sogenannter Schrottimmobilien geschädigt worden seien und enthalte Vorschläge zur Verhinderung. Er begrüße, dass der Senat reagiert und einen Fünf-Punkte-Plan vorgelegt habe, wobei aus diesem Fünf-Punkte-Plan nur zwei Punkte in den Antrag der Koalition eingeflossen seien. Seine Fraktion halte es für wichtig, die Trennung zwischen dem Immobilienkaufvertrag und der Kreditfinanzierung aufzuheben. Dies sei in dem Antrag der Koalition nicht der Fall. Hier werde mehr auf den verrichtenden Notar eingegangen. Die Banken müssten auf jeden Fall eingebunden und sollten mehr in Haftung genommen werden. Auch müssten die Banken ihnen vorliegende Informationen wie Wertgutachten den Verbraucherinnen und Verbrauchern zur Verfügung stellen.

Irene Köhne (SPD) verweist auf die Anhörung, die gezeigt habe, dass beispielsweise der Eingriff in Bezug auf die Bankenthematik sehr schwer und eigentlich nicht machbar sei. Die Banken würden auch kein Wertgutachten erstellen. Die Koalition fokussiere auf die beiden im Koalitionsantrag enthaltenen Punkte, eine exakte Ausspreizung der Zeit, in der sich der potentielle Käufer informieren könne, dass diese 14-Tagesfrist eingehalten werde und die Beratung und Information des Verbrauchers eindeutig geregelt sei. Es solle versucht werden, eine Bundesratsinitiative zu ergreifen, damit dieses Verfahren in allen Bundesländern angewendet werden könne. Der Koalitionsantrag fasse eindeutig kürzer und exakter die Ergebnisse der Anhörung zusammen. Die Informationspolitik habe sich zwischenzeitlich schon deutlich verbessert. Der Antrag gehe noch einmal darauf ein, dass die Verbraucherzentralen und das Internetportal des zuständigen Senatsressorts weiterhin Aufklärung betrieben.

Dirk Behrendt (GRÜNE) begründet den Antrag seiner Fraktion. Die Präsidentin der Berliner Notarkammer habe anlässlich der Anhörung berichtet, dass der Handel mit Schrottimmobilien und die Mitwirkung von Notaren an diesem Handel im Land Berlin in den letzten Jahren nie-

mals Thema gewesen sei. In einer Kleinen Anfrage habe er die Frage gestellt, was eigentlich im Rahmen der Notaraufsicht überprüft werde. Es sei nicht gelungen, über die Notaraufsicht vom Landgerichtspräsidenten dem Schrottimmobiliengeschäft und der notariellen Beurkundung desgleichen im Land Berlin Einhalt zu gebieten. Über die Ursachen lasse sich streiten, ob im Rahmen der Schwerpunktprüfung die Falschen geprüft worden seien oder ob die Indikatoren, die auf den Schrottimmobiliengeschäft hindeuten könnten – der typische Überrumpelungseffekt – bei der Prüfung überhaupt berücksichtigt worden seien. Diese Indikatoren seien Beurkundungen zur Unzeit – während der Woche abends oder auch am Wochenende – sowie die Aufspaltung in Angebot und Annahme, um zu verschleiern, dass eine rechtswirksame Erklärung abgegeben würde. Die Notarkammer habe die Anregungen immerhin zum Anlass genommen, ihre Richtlinien der bundesdeutschen Praxis anzupassen. Dies laufe jedoch ins Leere, wenn keine Überprüfungen stattfänden. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung verärgere jedoch im Ton. Für die Zukunft bitte er, zu einem sachlichen Umgang miteinander zurückzukehren. So sei aufgeführt, „es werde bereits jetzt regelmäßig geprüft, ob es zu einer gehäuft Aufspaltung von Grundstückskaufverträgen in Angebot und Annahme kommt“. In der Antwort auf seine Kleine Anfrage, im Rahmen derer genau danach gefragt worden sei, habe der Senat geantwortet, dass dem Senat keine entsprechenden Daten vorlägen, weil zur Vorbereitung und Überprüfung der ordnungsgemäßen Erledigung der notariellen Amtsgeschäfte keine Statistik über diese Punkte erstellt werde. Dies stehe im Widerspruch zu den jetzigen Behauptungen. Auch hinsichtlich der 14-Tagesfrist sollte besonders darauf geachtet werden – bislang sei der Notar nicht verpflichtet, dies in den Akten zu vermerken –, insbesondere in den Fällen, in denen sich aus den Notarakten Hinweise insbesondere wegen sehr kurzfristiger Termine ergäben. Würde auf diese Punkte nicht geachtet, könne die Notaraufsicht diese Funktion, die Verbraucher schützende Vorschrift, die der Gesetzgeber mit Bedacht ins Gesetz geschrieben habe, nicht hinreichend würdigen. Die Notare übten immerhin ein öffentliches Amt aus und unterlägen der Kontrolle. Insofern müsse die Kontrolle auf diese Punkte fokussieren, damit sie die Wirksamkeit auch entfalten könne. Dabei werde in der Stellungnahme mitgeteilt, es sei nicht so, dass der Schwerpunkt auf Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit der Bücher und die Korrektheit der Siegel liege. Dabei sei ihm dies von Notaren bestätigt worden. Teilweise werde eine zum Teil kleinkrämerische Überprüfung vorgenommen. Die wichtigen Punkte, auf die es ankomme, um Schrottimmobiliengeschäftler zu stellen und die wenigen Notare, die mit denen zusammenwirkten, feststellen zu können, seien zu beachten.

Dr. Simon Weiß (PIRATEN) spricht über den Änderungsantrag der Koalition. Es sei begrüßenswert, dass es einen Antrag gebe, der einige wesentliche Punkte der Anhörung – 14-Tages-Frist bei Beurkundungen, unabhängige Beratung von Verbrauchern in diesen Fällen – herausgreife. Seiner Ansicht nach sei es jedoch nicht so, dass darüber hinaus gehende Anliegen, wonach beispielsweise die Banken bei der Kreditvergabe mehr in die Verantwortung genommen werden sollten, umsetzbar seien. Dieses Anliegen habe sich bei der Anhörung als schwierig und kaum machbar herausgestellt. Herr Dr. Lischke von der Verbraucherzentrale habe explizit auf diesen Punkt hingewiesen. Gegenargumente seien, dass in vielen Fällen solche Wertgutachten gar nicht erstellt würden. Er verstehe allerdings den vorliegenden Antrag nicht so, dass die Einführung solcher Wertgutachten verpflichtend sei, sondern diese nur zur Verfügung gestellt werden sollten, sofern sie vorlägen. Zu überlegen sei, welche anderen Informationen auf Bankenseite vorlägen oder erstellt würden und ob diese zur Verfügung gestellt werden könnten.

Claudio Jupe (CDU) betont die Wichtigkeit, Problembewusstsein entwickelt zu haben. Dieses stelle sich auch in den Anträgen dar. Er schließe sich im Wesentlichen dem Antrag der Koalition und den Ausführungen von Frau Abg. Köhne an, stelle jedoch die Frage anheim, in I Ziff. 1 das Wort „kostenfrei“ einzufügen. Nach der Kostenordnung § 136 und § 137 könnte ein Nebengeschäft vermutet und dafür eine zusätzliche Gebühr angesetzt werden. Dies könnte einen gewissen Abschreckungseffekt haben. Zu den von Abg. Behrendt angesprochenen Hinweisen könne er aus eigener Erfahrung als Beteiligter, als Notar in Notarrevisionen, nur sagen, dass er eine solche Prüfung noch nicht erlebt habe. Normalerweise spiele sich die Prüfung in der Weise ab, dass die Notariate für einen ganzen Tag geprüft werden. Dabei werde im Wesentlichen darauf geachtet, ob die Verträge, die der Notar beurkundet habe, inhaltlich in Ordnung seien, ob er sie richtig vollzogen und seiner Neutralitätspflicht genügt und beide Seiten in ihren jeweiligen Interessen, wie sie im Vertrag zum Ausdruck kämen, sichergestellt habe. Er habe auch noch keinen Notarrevisor erlebt, der die Prüfung nach einem halben Tag abgeschlossen habe. Insofern könne er den Vorwurf nicht nachvollziehen, dass nur die Siegelpresse geprüft würde.

Irene Köhne (SPD) schließt sich den Ausführungen an. Hinsichtlich der Uhrzeiten wolle sie keine Einschränkung. Bei Betrachtung auch ihrer eigenen Arbeitszeiten könne sie sich vorstellen, dankbar für einen späteren Termin zu sein.. Aus einer späten Uhrzeit könne nicht geschlossen werden, dass es sich um Schrottimmobiliengeschäfte handle, die notariell beglaubigt werden sollten. Nach Gesprächen mit Banken würden diese eine Herausgabe der Wertgutachten an die Käufer ablehnen, weil sich dann die Käufer darauf berufen könnten. Auch würden nicht bei jeder Immobilie Wertgutachten erstellt. Der Antrag der Fraktion der Grünen Drucksache 17/330 habe sich nach ihrer Auffassung erledigt, wenn davon ausgegangen werde, dass sich zur Frage Nr. 3 die Notarkammern inzwischen geeinigt hätten, die Aufspaltung zwischen Kauf und Angebot möglichst unterbinden zu wollen; die Problematik sei bewusst. Auch sollten die Dokumentationspflichten erweitert werden.

Staatssekretär Alexander Straßmeir (SenJustVer) erklärt, mit der Stellungnahme Verärgerung zu erzielen sei nicht beabsichtigt gewesen. Kern der Aussage sei, dass die Notare selbstverständlich darauf achteten, ob Angebot und Annahme auseinanderfielen. Es gebe darüber keine Zahlen. Zur Justizministerkonferenz im Frühjahr sei die Initiative, die mit dem Fünf-Punkte-Plan von Senator Heilmann begonnen worden sei, angemeldet worden. Es sei versucht worden, für das Vorhaben eine möglichst große Zustimmung unter anderen Ländern zu erhalten. Die Reaktion sei verhalten gewesen, weil die anderen Länder mitgeteilt hätten, dass es diese Problematik wie in Berlin nicht gebe. Damit sei eine Bereitschaft, das Recht zu ändern, ausgesprochen gering. Gleichwohl sei das Land Berlin aufgefordert worden, eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Die Ergebnisse seien vergangene Woche der Konferenz der Justizstaatssekretäre vorgetragen worden. Es sei weitgehende Übereinstimmung erzielt worden, dass eine breite Zustimmung auch anderer Länder gewiss sei, wenn Berlin eine Bundesratsinitiative starte. Dazu zähle, dass das Beurkundungsgesetz geändert werde. § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 solle so gefasst werden: „.....künftig bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311 Abs. 1 Satz 1 Abs. 3 BGB unterliegen, soll dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts vom beurkundenden Notar oder einem Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat – das seien Beschreibungen für den Sozium; dieser dürfe das auch tun – kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Dies hat im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zu erfolgen. Wird diese Frist unterschritten, sind die Gründe hierfür in der Niederschrift anzugeben.“ Der Notar versende kostenfrei

zwei Wochen vorher. Nur aus gutem Grund könne von dieser 14-Tages-Frist abgewichen werden. In diesem Fall seien in der Urkunde die Gründe hierfür niederzulegen. Es sei darüber hinaus gelungen, eine breite Zustimmung für eine Änderung der Bundesnotarordnung zu erreichen, um bei einer Verletzung dieser Beurkundungsvorschrift eine schärfere Sanktion durchführen zu können. Danach solle § 50 Abs. 1 Nr. 9 der Bundesnotarordnung ergänzt werden: „Der Notar ist seines Amtes zu entheben.... 9. wenn er wiederholt grob gegen Mitwirkungsverbote gemäß § 3 Abs. 1 des Beurkundungsgesetzes oder Pflichten gemäß § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 des Beurkundungsgesetzes verstößt.“ Darüber sei mit der Bundesnotarkammer diskutiert worden, die das auch unterstützen werde. Die Frage, wie mit der Aufklärung und Beratung weiter zu verfahren sei, habe insoweit Erledigung gefunden, als die Länder eine gesetzliche Regelung nicht für nötig erachteten, weil es untergesetzlich praktiziert werden könne. Absicht sei, dass die Bundesnotarkammer sowie die Notarkammern der Länder durch Änderung ihrer Richtlinien oder durch Zurverfügungstellung eines Aufklärungsblattes dieses Informationsmaterial dem jeweiligen Notar an die Hand gäben, das er mit dem Text des beabsichtigten Rechtsgeschäfts 14 Tage vorher an den Verbraucher versende. Es gebe Einigkeit unter den Justizstaatssekretären, dass die Notare nur einen Teil des Problemkreises darstellten. Die Banken trügen bei der Immobilienfinanzierung eine bedeutende Verantwortung und damit auch für die Verbraucher. Das Thema der Inanspruchnahme der Banken werde im Zusammenhang mit der zur erwartenden EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge geregelt. Der Rat der EU habe einen solchen Richtlinienentwurf verabschiedet. Er befinde sich im Stellungnahmeverfahren bei dem Europäischen Parlament.

Johannes Lang (SenJustVer) ergänzt, hinsichtlich der Frage, ob regelmäßig geprüft würde, ob es zu einer gehäuftten Aufspaltung von Angebot und Annahme komme, stehe nach seiner Auffassung sowohl in der Stellungnahme des Senats als auch in der Beantwortung der Kleinen Anfrage jeweils das Richtige; es gebe keinen Widerspruch. Es komme auch bei den jetzigen Notarrevisionen regelmäßig zu einer Prüfung, ob es zu einer Aufspaltung in Angebot und Annahme gekommen und ob diese Aufspaltung unsachgemäß gewesen sei. Dies lasse sich bei der Notarrevision einfach prüfen und sei aus der Urkundenrolle ersichtlich. Die Revisoren hätten auch deshalb einen Grund, darauf zu achten, weil es sofort dem Finanzamt anzuzeigen sei, wenn sie ein Angebot auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags beurkundeten. Eine numerische Aufstellung, wie viele Aufspaltungen es bei den einzelnen Notaren gebe, nähmen die Revisoren nicht vor, weil allein anhand der Anzahl einer Aufspaltung keine Rückschlüsse gezogen werden könnten. Die Fälle müssten jeweils einzeln auf den sachlichen Grund hin überprüft werden.

Die regelmäßigen Geschäftszeiten, die in § 58 Abs. 3 KostenO genannt seien, seien dem heutigen Dienstleistungsbedürfnis des rechtssuchenden Publikums nicht gerade angepasst. Wenn nun eine Leistung außerhalb der angegebenen Geschäftszeit geleistet würde, sei zu fragen, wie dieses als möglicher Schrottimmobilienindikator zu ermitteln sei. Es müsste den Notaren aufgegeben werden, den Zeitpunkt der Beurkundung in den Niederschriften der Urkunden niederzulegen. Aus diesem Grund könnten die Revisoren derzeit nur kontrollieren, indem die Kostenberechnung geprüft werde. Die Frage, ob an diesem Punkt eine Änderung erfolgen und den Notaren aufgegeben werden solle, die Uhrzeit in die Urkundenrolle einzutragen, werde verneint, da die Indizwirkung anhand der Zeit – werktags 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Samstag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr – relativ gering sei. Entscheidend sei jedoch, dass bei den kritischen Fällen bei den Schrottimmobilien gemeinsam sei, dass der Verbraucher überrumpelt werde. Das Geschäftsmodell sei, dass der Verbraucher in eine Art Beratungsisolation gedrängt wer-

de. Es gebe keinen ordentlichen Vorlauf, bei dem der Verbraucher nachdenken oder nachfragen könne. Im Interesse des Verbraucherschutzes sei daher nicht der Zeitpunkt der Beurkundung entscheidend, sondern vielmehr die Frage, ob gewährleistet sei, dass ein hinreichender Vorlauf zur Beurkundung bestehe, um sich intensiv mit dem beabsichtigten Kauf auseinanderzusetzen zu können. Wann die Beurkundung letztlich stattfinde, sei zweitrangig.

Zur Frage einer regelmäßigen Prüfung, ob sich aus den Notarakten ergebe, dass die Zwei-Wochen-Frist eingehalten werde, weise er darauf hin, dass dies bereits jetzt geprüft werde und auch Gegenstand mehrerer Verfahren der Notaraufsicht gewesen sei. Das Problem sei jedoch ein anderes: Nach derzeitigem Recht reiche es für das Ingangsetzen dieser Zwei-Wochen-Frist, dass nicht immer der später beurkundende Notar, sondern auch irgendein Dritter diesen Vertragsentwurf dem Verbraucher zur Verfügung stellen könne. Wie solle der Notar aber prüfen, ob der Verbraucher den Vertrag auch wirklich zwei Wochen vorher erhalten habe, wenn der Verbraucher den Vertragsentwurf von einem anderen erhalten habe? Der Notar könne die Plausibilität nicht prüfen und müsse auf die Angaben des Verbrauchers vertrauen. Es habe Fälle gegeben, in denen die Käufer – angestiftet durch die Vertriebsmitarbeiter – den Notar angelogen hätten. Nach jetziger Rechtslage habe der Notar keine Möglichkeit einer Prüfung. Deswegen werde eine Änderung des Beurkundungsgesetzes angestrebt, wonach es nur reichen solle, wenn der Notar oder der Sozius den Vertragsentwurf übersendeten. Diese Zwei-Wochen-Frist sei auch nur eine Regelfrist; es gebe Ausnahmen davon. Gerade bei den Schrottimmobilienfällen hätten sich die Notare auf eine Ausnahme berufen. Im nachhinein sei der Grund, der zu dieser Ausnahme geführt habe, nicht mehr ohne Weiteres nachprüfbar. Insofern solle das Beurkundungsgesetz auch an diesem Punkt geändert werden, dass der Notar die Gründe in der Urkunde aufführen solle, wenn von der Regelfrist abgewichen würde. Damit würde auch dem Verbraucher noch einmal vorgelesen, warum abgewichen werden solle. Bei späteren Prüfungen sei dies aus der Urkunde auch ersichtlich.

Dr. Turgut Altug (GRÜNE) wirft ein, er widerspreche den Ausführungen der SPD und den Piraten bezüglich dem, was die Anhörung ergeben habe; es sei Teil der Anhörungen gewesen. Herr Dr. Lischke von der Verbraucherzentrale Berlin habe am 16. Mai 2012 gesagt, dass die Verbraucherzentrale das Problem der Einbindung der Banken bewege. Diese Modelle, Schrottimmobilien oder Erwerbmodelle oder wie auch immer man sie benannt würden, liefen nicht ohne die Finanzierung durch die Banken. Wenn die Banken nicht finanzierten oder in ihrer Finanzierung sorgfältiger wären, weil sie unter Umständen für bestimmte Risiken haften müssten, würde eine Vielzahl dieser eher dubiosen Geschäfte nicht zustande kommen. Dazu gebe es drei Gesichtspunkte: Zum einen sei dringend notwendig, diese sogenannte Trennungstheorie, die Trennung zwischen Immobilienkaufvertrag und Kreditfinanzierung, wieder aufzuheben. Auch sei dringend erforderlich, dass die Banken im Rahmen der Kreditberatung die Unterlagen, die sie selbst hätten, beispielsweise das Wertgutachten, dem Verbraucher mitteilten, damit der Verbraucher einen klaren und deutlichen Überblick hat. Nur weil es schwer sei, die Banken in die Haft zu nehmen, könne nicht darauf verzichtet werden. Zu dem zweiten genannten Begriff der Trennungstheorie sei gesagt worden, dass der Begriff Trennungstheorie vom Bundesgerichtshof entwickelt worden sei. Es gehe darum, dass es sich bei dieser Art der Kreditfinanzierung nicht um das eigentlich im Verbraucherkreditrecht übliche verbundene Geschäft handele, sondern es zwei unterschiedliche Aspekte, zwei unterschiedliche Rechtsgeschäfte, seien. Es gebe einen Immobilienkaufvertrag und einen Kreditvertrag. Die Banken hafteten im Prinzip nur, wenn der Anleger der Bank nachweisen könne, dass sie einen Wissensvorsprung oder mit dem Vertriebsunternehmen professionell zusammengearbeitet hätten

oder ähnliches, was der Anleger im Prinzip aber nie beweisen könne. Es gehe darum, die etwas künstliche Trennung, die damals durch das Oberlandesgericht Vertretungsgesetz in das BGB implementiert worden sei, wieder aufzuheben und die Banken auch in die Haftung zu nehmen, wenn über die Kreditfinanzierung und die mit der Finanzierung verbundenen Probleme falsch beraten werde. Auch wenn der Koalitionsantrag einige Punkte vom Antrag seiner Fraktion übernommen habe, gehe dieser Antrag nicht weit genug. Er halte es für wichtig, dass das Land Berlin in diesem Bereich aktiv werde.

Dirk Behrendt (GRÜNE) merkt an, Abg. Dr. Weiß habe die Position seiner Fraktion stützen wollen und sei missverstanden worden. Im dem Änderungsantrag werde explizit aufgefordert, das Land Berlin solle mit dem Land Brandenburg das Vorgehen besonders eng abstimmen. Welche Gründe gebe es dafür? Er nehme erfreut zur Kenntnis, dass es offenbar Bewegung bei den anderen Ländern gebe, bitte jedoch, darauf zu achten, bei diesem Vertrag, den der Notar vorher zu übersenden habe, in der Begründung darauf zu achten, dass es ein individualisierter Vertrag sei, insbesondere hinsichtlich der wertbildenden Faktoren wie Größe der Wohnung und des Preises. Sehr erfreulich sei die Verschärfung der Sanktion. Dies sei der Änderungsantrag zum Antrag seiner Fraktion; diesen würde er insofern zurückziehen. Der Ausgangsantrag bleibe bestehen. Es sei der Justizsenator gewesen, der ursprünglich in seinem Vier-Punkte-Plan eine Zwangsbesichtigung haben wollen. In jedem Fall habe eine Begutachtung durch einen unabhängigen Experten stattfinden sollen. Wenn die Banken ermessen könnten, mit wie viel die Immobilie belastet werden könne, sollte dem Kunden diese Begutachtung auch mitgeteilt werden. Die dagegen vorgetragenen Argumente überzeugten ihn nicht. Hinsichtlich der Aussage, statistische Erhebungen brächten nichts, ob in Angebot und Annahme aufgespalten werde, verweise er auf einen Beschluss der Zivilkammer vom 2. März, 82. Zivilkammer im Rahmen der Notaraufsicht, in dem genau auf diese Statistik abgestellt werde. Es werde ausgeführt, dass es auf diese statistischen Werte genau ankomme. Nach dem Landgericht Berlin, das die Notaraufsicht überprüfe, komme es auf eine statistische Einschätzung an. Insofern wäre eine statistische Auswertung hilfreich. Das Argument, wonach es eben nicht auf die Statistik ankomme, überzeuge überhaupt nicht. Es sei wünschenswert, die Notaraufsicht immer wieder darauf hinzuweisen, dass sie auf diese Faktoren zu achten habe. Es müsse immer wieder scharf kontrolliert werden. Die Notaraufsicht habe in den letzten Jahren nicht überzeugen können, dass es an diesem Punkt eine besondere Prüfung gegeben habe, um diesen Schrottimmobiliengeschäft einschränken zu können.

Dr. Simon Weiß (PIRATEN) trägt vor, die Einschätzung, dass der Änderungsantrag der Koalition wesentliche Punkte aus der Anhörung, aber eben nicht alle, aufgreife, insbesondere in Bezug auf die Verantwortung von Banken, sei richtig. Ihn überrasche die Aussage nicht, die Banken würden freiwillig nicht die Unterlagen hergeben. Es könne nicht Maßgabe sein, die Banken nur den Regulationen zu unterwerfen, die sie auch wollten.

Irene Köhne (SPD) erklärt, sie würden das freiwillig tun, wenn der Kunde bezahle. Die Gutachten seien jedoch sehr teuer. In Punkt 2 sei eine Beratung enthalten. Sie umfasse auch die finanzielle Beratung. Der potenzielle Käufer solle sich mit der Gesamtsituation befassen und solle sich auch beraten lassen. Sie gehe davon aus, wenn er zwei Wochen Zeit habe, dass dieses auch geschehe. Dies sollte auch nachgewiesen werden. Da eine bundeseinheitliche Regelung nicht möglich sei, werde zumindest eine Regelung mit Brandenburg angestrebt, weil es, eher bezogen auf die Randbezirke, Notare gebe, die im Umland arbeiteten und die dann nicht unter die Regelung fielen.

Der **Ausschuss** beschließt, dem Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU zuzustimmen. Der Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird zurückgezogen. Der Drucksache 17/0109 in der Fassung des Änderungsantrags der Koalition wird zugestimmt. Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Drucksache 17/0330 wird abgelehnt.

Punkt 4 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 17/0464

Bestehende Wohngebäude dürfen nicht abgerissen werden – Senat und Bezirke müssen handeln

[0078](#)

Recht

BauVerk(f)

Dr. Klaus Lederer (LINKE) führt aus, der Antrag zielle insbesondere darauf, im Innenstadtbereich existierende Bebauung vor erst einzelnen, dann sukzessive flächendeckenden Abrissmaßnahmen zu schützen. In der Wilhelmstraße gebe es die aktuelle Diskussion, dass Mieter die Kündigung erhalten hätten und Sozialplanverfahren eingeleitet worden seien, weil das Gebäude wegen besserer Verwertbarkeit durch den Immobilieneigentümer abgerissen und durch ein neues ersetzt werden solle. Inwieweit sei das Land Berlin in der Lage, solchen mit der Vernichtung von Wohnraum verbundenen Abrissmaßnahmen mit entsprechenden Maßnahmen entgegen treten zu können? Er könne nicht nachvollziehen, warum der Antrag im Rechtsausschuss behandelt würde, weil nach seiner Einschätzung der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss darüber diskutieren müsste.

Roman Simon (CDU) erklärt, die Intention des Antrages sei zweigeteilt. Zum einen gehe es um Gebäude, zum anderen um bezahlbare Mieten. Der zweite Punkt treffe die volle Zustimmung der Koalition. Dies sei auch Grund dafür, dass die Koalition das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten ausgehandelt habe und umsetze. Die Sinnhaftigkeit des ersten Punktes dränge sich nicht wirklich ganz auf. Es seien zwar eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen worden, um diese Punkte sicher zu stellen. Diese seien jedoch nach Einschätzung der Koalition nicht geeignet, um bezahlbare Mieten sicherzustellen. Die Miethöhe in den Wohnungen bestimme sich nach der Marktentwicklung und sei praktisch durch die Vorschläge nicht beeinflussbar. Sie griffen aber gravierend in Eigentumsverhältnisse ein. Zu den Punkten 1 und 2 weise er darauf hin, dass die Genehmigung einer bauordnungsrechtlichen Maßnahme nur dann versagt werden könne, wenn die Standsicherheit von Nachbargebäuden durch den Abriss nicht gegeben wäre. Dies sei ein Einzelfall. Hier solle jedoch grundsätzlich der Abriss von Wohngebäuden unterbunden werden. Bei Punkt 3 lasse sich die Sicherung von Bestandsgebäuden nicht durch Bebauungspläne erreichen. Eine bestandsorientierte Baukörperausweisung schreibe nur die überbaubare Fläche und die höhenbezogene Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes fest. Zulässig wäre jedoch die Errichtung eines neuen Baukörpers in der Konfiguration des bisherigen Bestandes. Zu Punkt 4 werde insbesondere die Erhaltungsverordnung hervorgehoben. Dies werde jedoch nicht dazu führen, dass die Mieten nicht in dem Maß stiegen, wie es wünschenswert sei. Auch in Hamburg habe es in den 90er Jahre etliche Gebiete mit Erhaltungssatzungen gegeben; auch dort habe dies nicht zu einer Begrenzung des Mietanstiegs geführt.

Uwe Doering (LINKE) führt aus, wenn es die Einschätzung gebe, dass es einen immer knapper werdenden Wohnungsmarkt gebe, müsse überlegt werden, wie dafür gesorgt werden könne, dass bezahlbare Wohnungen erhalten blieben. Die Wohnungen in der Wilhelmstraße seien 1990 fertig geworden und seien für viele bezahlbar. Diese sollten nun abgerissen werden, um das Grundstück für eine bessere wirtschaftliche Verwertung nutzen zu können. Dies sei momentan möglich. Insofern sollte die Aufforderung an den Senat gehen, sich mit den Bezirken zusammenzusetzen und einen Überblick über die diesbezügliche Situation zu verschaffen. Es gehe darum, bezahlbaren Wohnraum vor der Vernichtung zu schützen. Ferner gehe es darum, dass es bis vor nicht allzu langer Zeit eben nicht möglich gewesen sei, ohne weiteres Wohnraum abzureißen und diesen durch höherwertigen Wohnraum zu ersetzen. Heute könne jederzeit bezahlbarer Wohnraum abgerissen werden, wenn sich der Vermieter eine bessere wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes erhoffe.

Dr. Klaus Lederer (LINKE) erinnert an die geringe Präsenz der Senatsmitglieder sowie der Abgeordneten der Koalition anlässlich der Aktuellen Stunde zum Thema Mietbündnis. Daran lasse sich das Interesse an den Mietern ableiten. Der Antrag habe keine zweigeteilte Intention, sondern eine klare eindeutige Intention, die darin bestehe, Verdrängung aus den Innenstadtbezirken in die Außenbezirke zu vermeiden, indem existierender preiswerter Wohnraum in der Innenstadt gesichert werde. Es gebe Menschen, die darauf spekulierten, aus ihrem Grundeigentum doppelte oder dreifache Gewinne erzielen zu können, indem preiswerter Wohnraum abgerissen und stattdessen teurer Wohnraum neu errichtet werde, der für die derzeit dort wohnenden Mieter nicht erschwinglich sei. Die Bestandssicherung hänge mit dem Ziel zusammen, Verdrängung und soziale Spaltung der Stadt durch Abriss, Neubau und Umbauprozesse im Innenstadtbereich zu vermeiden. Ihn verwundere der Antrag, der zunächst nur eine Problembeschreibung, einen Prüf- und Kommunikationsauftrag mit dem Ziel beinhalte, die rechtlich möglichen Schritte zu gehen, um Bestandssicherung in der Innenstadt zu betreiben. Bislang sei kein Argument vorgetragen worden, das im Rechtsausschuss eine Ablehnung des Antragsrechts rechtfertigen würde.

Dirk Behrendt (GRÜNE) teilt die Verwunderung von Abg. Dr. Lederer, warum dies im Rechtsausschuss diskutiert werde. Hier werde zum größten Teil eine wohnungspolitische Diskussion geführt, die wichtig sei und in jedem Ausschuss diskutiert werden sollte. Da Abg. Simone keine rechtlichen Probleme aufgeworfen habe, verweise er auf Ziffer 2 Satz 3: „bis zu diesem Zeitpunkt“ – bis zum Erlass der Zweckentfremdungsverbotsverordnung – unterbreite der Senat den bezirklichen Genehmigungsbehörden eine Handreichung zur Verhinderung von Abrissbegehren. Was stelle sich die antragstellende Fraktion darunter vor?

Dr. Simon Weiß (PIRATEN) bemerkt, die Ausführungen von Abg. Weiß seien zwar nicht uninteressant, aber dennoch Argumente gewesen, die auf die mietenpolitische Geeignetheit dieser Steuerungsinstrumente abgezielt hätten. Es sei kein Argument dabei gewesen, wonach dies rechtlich nicht möglich sei. Insofern könne er nicht nachvollziehen, warum darüber im Rechtsausschuss diskutiert werde. Ihm erscheine der Antrag sinnvoll und die Instrumente nicht grundsätzlich ungeeignet, die Intention zu erreichen.

Vorsitzende Cornelia Seibeld weist darauf hin, dass der Ausschuss keine Stellungnahme abgeben müsse, wenn die Auffassung bestehe, dazu keine Stellung nehmen zu wollen.

Der **Ausschuss** beschließt, zu diesem Antrag keine Stellungnahme abzugeben.

Punkt 5 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.