

KOMPAKT

BREXIT-REGELN

Verbot für Schinken und Käse im Lkw

Der Brexit hat auch Auswirkungen auf die Verpflegung von Lastwagenfahrern und Reisenden auf dem Weg von Großbritannien in die Europäische Union. Produkte aus Tierfleisch oder -milch dürfen vom 1. Januar an nicht mehr in die EU importiert werden, teilte das Verkehrsministerium in London mit. Als Beispiel nannte die Behörde ein Schinken-Käse-Sandwich. „Gott helfe dem armen Zollbeamten, der die Lebensmittelbox eines Fahrers wegwirft. Es würde mich nicht wundern, wenn es Faustschläge gibt, wenn sie es versuchen“, sagte Spediteur Simon Wilkinson der Zeitung „The Guardian“ (Samstag). „Wenn Fahrer nach Europa fahren, nehmen sie Sachen für Tage und Wochen mit.“ Nach Angaben des Ministeriums gelten Ausnahmen etwa für bestimmte Mengen von Säuglingsnahrung oder speziell verarbeiteten Tierfutter. „Falls Sie verbotene Gegenstände in Ihrem Gepäck oder Fahrzeug mitführen, werden Sie diese vor oder an der Grenze nutzen, konsumieren oder entsorgen müssen.“ Auch die Einfuhr mancher Pflanzensorten in die EU sei dann nicht mehr gestattet.

Heizöl-Preise aktuell

Preise in Euro je 100 Liter bei Kauf von 3000 Litern einschließl. 16 % Mehrwertsteuer

Stadt	Diese Woche	Vorwoche
Berlin	63,95-68,75	50,75-54,70
Hamburg	49,30-60,10	47,90-51,60
Hannover	50,45-58,95	49,05-56,50
Düsseldorf	49,30-57,55	49,05-55,30
Frankfurt/M.	59,05-67,30	50,55-58,30
Karlsruhe	53,05-60,45	49,15-56,85
Stuttgart	54,90-63,65	52,35-55,45
München	57,90-62,50	50,10-56,25
Rostock	49,65-57,55	48,35-55,25
Leipzig	50,90-60,55	48,60-55,80

Bei höherer Abnahmemenge sind Preisnachlässe möglich. Quelle: Energie Informationsdienst

CORONA-KRISE

Nike übertrifft Erwartungen deutlich

Der weltgrößte Sportartikelhersteller Nike profitiert in der Corona-Pandemie weiter von boomenden Verkäufen im Internet. Im zweiten Geschäftsquartal bis Ende November legte der Nettogewinn im Jahresvergleich um zwölf Prozent auf 1,3 Milliarden Dollar (1,1 Mrd Euro) zu, wie der Adidas-Rivale mitteilte. Die Erlöse kletterten angetrieben von einem 84-prozentigen Plus im Online-Geschäft um insgesamt neun Prozent auf 11,2 Milliarden Dollar. Damit übertraf Nike die Erwartungen am Markt deutlich. Wachstumstreiber

war das China-Geschäft, welches um 24 Prozent wuchs, währungsbereinigt lag das Plus bei 19 Prozent. In der Region Europa/Naher Osten/Afrika stiegen die Umsätze währungsbereinigt um zwölf Prozent. In Nordamerika indes nahmen die Erlöse um lediglich ein Prozent zu. Für das laufende Geschäftsjahr geht Nike jetzt von einem Wachstum von etwa 13 bis 15 Prozent aus. Bislang hatte der Sportartikelhersteller ein Erlösplus im hohen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Prozentbereich erwartet. Dabei verwies Nike auf die dynamische Situation im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. So gebe es in Teilen der USA und Europa neue Beschränkungen der Regierungen.

EINE FILIALE

Volksbank und Sparkasse zufrieden

Die bundesweit einmalige flächendeckende Zusammenarbeit von Volksbank und Sparkasse hat sich nach Einschätzung der beiden hessischen Partner bewährt. „Die Sorge, damit den eigenen Markenkern zu beschädigen, ist nach den Erfahrungen eines ganzen Jahres definitiv unbegründet“, bilanzierten die Vorstandsvorsitzenden von Frankfurter Volksbank und Taunus Sparkasse, Eva Wunsch-Weber und Oliver Klink. Am 19. Dezember 2019 hatten Deutschlands zweitgrößte Volksbank und die Sparkasse ihre erste gemeinsame Filiale mit neuer Gestaltung eröffnet. Die Corona-Pandemie verzögert allerdings die Vervollständigung des gemeinsamen Netzes: Den 26 sogenannten Finanzpunkt wollen die beiden Institute nach aktueller Planung im März 2021 in Betrieb nehmen. Noch im September hatten sich die Partner zuversichtlich geäußert, den Aus- und Umbau bis Ende 2020 vollständig abschließen zu können – ein ganzes Jahr früher als ursprünglich vorgesehen.

VERSICHERUNGSSCHUTZ

Nicht ohne Haftpflichtpolice

Die Haftpflichtversicherung zahlt alle Schäden, die jemand fahrlässig oder sogar grob fahrlässig verursacht, bis zu der im Vertrag vereinbarten Summe, erklärt die Verbraucherzentrale NRW. Im Zweifel wehrt sie aber auch unberechtigte Ansprüche ab. Die Deckungssumme – also die Summe, die die im Schadensfall leistet – sollte nach Empfehlung des Bundes der Versicherten (BdV) mindestens 15 Millionen Euro pauschal für Sach-, Personen- und Vermögensschäden betragen. Miet- und Vermögensschäden an unbeweglichen Sachen (zum Beispiel Wohnräumen) sollten mindestens mit 1 Million Euro versichert sein.

So wird man sich künftig mit dem Makler einig



Ein neues Gesetz soll die Maklerkosten beim Haus- und Wohnungskauf gerechter verteilen. Wie vorteilhaft sind die Regelungen für Käufer tatsächlich? Und wo können Konflikte entstehen?

Vor allem in Ballungsräumen wird die Wohnungssuche für viele Menschen immer schwieriger. Insbesondere Familien mit Kindern können passenden Wohnraum kaum finden, weil gerade in Großstädten immer weniger Wohnungen für einen mehrköpfigen Haushalt zur Verfügung stehen. Die angespannte Lage spiegelt sich auch auf dem Markt zum Kauf von Wohnneigentum wider. Hinzu kommt, dass die Kauf-Nebenkosten an die Preise gekoppelt sind und ebenfalls immer weiter steigen – Notarkosten, Grunderwerbsteuer und oft auch noch Maklerkosten. Bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises verlangen Vermittler derzeit für die Vermittlung einer Immobilie.

VON FRIEDEMANN SCHOLTEN

Bundeseinheitliche Regelungen zur Verteilung der Maklerprovision gab es bisher keine. Das hat zur Folge, dass in Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen der Käufer die gesamte Provision trägt. In den übrigen Ländern ist zwar eine Aufteilung der Kosten zu gleichen Teilen vorgesehen. Tatsächlich wird aber auch hier die Provision meist vollständig dem Käufer aufgebürdet.

Konsequenz der derzeitigen Praxis ist, dass auf dem Immobilienmarkt ein Ungleichgewicht herrscht. Weil Wohnraum knapp ist, lässt sich zum einen die geschwächte Verhandlungsposition des Käufers leicht ausnutzen, um die Kosten auf ihn umzuwälzen. Zum anderen findet kein Preiswettbewerb unter den Maklern statt. Wenn ohnehin der Käufer verpflichtet ist, die gesamten Maklerkosten zu zahlen, besteht für den Verkäufer keine Notwendigkeit, sich über die Qualität der Maklerleistung zu informieren oder über die Höhe der Provision zu verhandeln.

Um dieser Situation entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber die Verteilung der Maklerkosten beim Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern neu geregelt. Nach den neuen Regelungen, die am 23. Dezember 2020 in Kraft treten, ist die Weitergabe von Maklerkosten zwar nicht ganz ausgeschlossen. Eine vollständige Kostenumwälzung auf den Käufer soll aber nicht mehr möglich sein. Der Käufer darf nur bis zu einer maximalen Obergrenze von 50 Prozent der gesamten Maklerprovision verpflichtet werden.

Konflikte können hier insofern entstehen, als weder im Gesetz noch in der Gesetzesbegründung geklärt ist, was

genau unter einer Wohnung und einem Einfamilienhaus zu verstehen ist. Die Wohnung umfasst beispielsweise Wohnungseigentum, Wohnungserbaurechte und Dauerwohnrechte. Das Einfamilienhaus meint das typische Grundstückseigentum, aber auch ein Erbbaurecht. Eine weitere Wohnung von untergeordneter Bedeutung, also eine Einliegerwohnung, kann auch dazugehören. Baugrundstücke werden allerdings nicht erfasst, obwohl sich Käufer, die diese für Wohnzwecke erwerben wollen, ebenfalls in einer Zwangslage befinden können.

Die Neuregelung sieht drei verschiedene Typen der Maklerleistung vor: die gemeinsame Beauftragung des Maklers durch Verkäufer und Käufer, die Beauftragung nur durch den Verkäufer und den Alleinauftrag. Für alle Konstellationen ist künftig die Textform vorgesehen, das heißt, eine mündliche Vereinbarung der Maklerprovision gilt nicht mehr. Das erleichtert später den Nachweis, auf welcher Seite und in welcher Höhe die Provision anfällt.

Der künftige Idealfall ist die gemeinsame Beauftragung des Maklers durch Verkäufer und Käufer. Der Makler schließt mit Käufer und Verkäufer einen Vertrag und vertritt danach die Interes-

sen beider Parteien. Dafür zahlen beide die Maklerprovision zu gleichen Teilen. Vereinbart also der Makler eine niedrigere Provision mit dem Verkäufer oder verzichtet er sogar ganz darauf, gilt dies auch für den Käufer. Der Vorteil der gemeinsamen Beauftragung liegt darin, dass der Makler in der Regel die Interessen des Verkäufers und des Käufers gut kennt und diese gleichberechtigt vertreten kann. Er steht mit beiden Parteien in einem Treueverhältnis und ist entsprechend beiden verpflichtet. Ob mit der Regelung der Käufer hinreichend geschützt ist und Streit über die Maklerprovision vermieden werden kann, ist allerdings nicht ausgemacht. Denn der Makler muss in dieser Variante gerade nicht nachweisen, dass der Verkäufer seinen Anteil auch wirklich an ihn gezahlt hat. Verzichtet der Makler gegenüber dem Verkäufer auf die Provision, bleibt dies dem Käufer im Zweifel verborgen und er zahlt doch allein die Provision. Bei einem Verdacht auf einen unseriösen Handel kann der Käufer seine Ansprüche dann nur ins Blaue hinein geltend machen.

Demgegenüber steht die Beauftragung des Maklers nur durch den Verkäufer. Hat der Verkäufer einen Maklervertrag geschlossen, kann er grundsätzlich weiterhin einen Teil der Maklerkosten auf den Käufer abwälzen. Dies erfolgt oftmals dadurch, dass sich der Käufer in einer weiteren Vereinbarung wie etwa dem Kaufvertrag zur Zahlung eines Maklerlohns verpflichtet. Auch hier gilt jetzt, dass der Verkäufer zumindest in hälftiger Höhe der Gesamtprovision verpflichtet bleiben muss. Die Besonderheit liegt in dieser Variante darin, dass der Käufer seine Provisionshälfte erst dann zahlen muss, wenn nachgewiesen ist, dass auch der Verkäufer seinen Teil an den Makler geleistet hat – beispielsweise durch Vorlage eines Kontoauszugs oder eines Überweisungsbelegs. Dies soll den Käufer davor schützen, dass er eine Zahlung an den Makler erbringt, der seinerseits gegenüber dem Verkäufer auf die Zahlung der Provision verzichtet. Dann müsste der Käufer seine Rückforderungsansprüche gegen den Makler gegebenenfalls in einem kosten- und zeitintensiven Prozess geltend machen.

Daneben bleibt auch die einseitige Beauftragung des Maklers weiterhin möglich. Bei einem solchen Alleinauftrag findet keine Verteilung der Maklerkosten statt. Denn der Makler handelt in diesen Fällen ausschließlich im Interesse seines Auftraggebers.

Ob und in welchem Ausmaß die neuen Regelungen die gewünschte Wirkung zeigen, wird sich erst in der Praxis zeigen. Die Neuregelung soll nach spätestens fünf Jahren evaluiert werden. Unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes ist das Gesetz zu begrüßen, wenn gleich in Zukunft wohl noch an der ein oder anderen Stellschraube gedreht werden wird. Die nun erforderliche Textform der Maklerverträge bietet Rechtssicherheit für beide Parteien. Zusätzlich sollte der Gesetzgeber den Nachweis der Zahlung durch den Verkäufer auf die gemeinsame Beauftragung ausdehnen und dem Makler gegebenenfalls eine Auskunftspflicht darüber auferlegen, ob der Verkäufer seinen Teil der Provision gezahlt hat.

Potenziellen Käufern ist zudem zu empfehlen, mögliche Schlupflöcher im Auge zu behalten. Die neuen Vorschriften bergen nämlich das Risiko, dass Verkäufer ihren Provisionsanteil auf den Kaufpreis aufschlagen. Mit der Erhöhung des Kaufpreises steigen dann auch die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten.

Der Autor ist Counsel bei SKW Schwarz Rechtsanwälte in Berlin und spezialisiert auf das Immobilienrecht.

Tesla darf nicht weiter roden

Ein Gericht hat einen Teil der Baumfällarbeiten für die neue E-Auto-Fabrik in Grünheide gestoppt

Der US-Elektroautobauer Tesla ist beim Bau seiner Fabrik in Grünheide bei Berlin bei der Waldrodung vorerst ausgebremst worden. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg entschied, Tesla dürfe bestimmte Randbereiche von Flächen wegen des Artenschutzes von Zauneidechsen nicht roden (OVG n S 127/20).

Damit hatten der Naturschutzbund (Nabu) und die Grüne Liga Brandenburg teilweise Erfolg mit einer Beschwerde gegen die vorzeitige Genehmigung. Die weiteren Rodung ist auch gestoppt, weil Tesla eine geforderte Sicherheitsleistung für mögliche Rückbaukosten noch nicht erbrachte.

Der Zeitpunkt für die Entscheidung über die Genehmigung ist offen. Das Brandenburger Landesumweltamt wer-

te noch eine Anhörung von Naturschützern und Anwohnern aus und prüfe Anträge und Argumente sowie Stellungnahmen von Behörden, teilte die Sprecherin des Umweltministeriums, Frauke Zelt, mit. Minister Axel Vogel (Grüne) halte die Frage der Genehmigung im Januar für möglich. Ein konkreter Zeitpunkt könne aber derzeit noch nicht genannt werden.

Der Autoexperte Ferdinand Dudenhöffer rechnet damit, dass das Projekt „im groben Zeitplan“ bleibt. Tesla will sein erstes europäisches E-Auto-Werk in Grünheide in Brandenburg ab Sommer 2021 in Betrieb nehmen. Dort sollen in einer ersten Phase rund 500.000 Fahrzeuge im Jahr produziert werden. Das Unternehmen baut auf der Grundlage vorzeitiger Bauzulassungen.

Der Nabu Brandenburg dringt darauf, dass Tesla die weitere Rodung aufgibt. „Tesla müsste intensiv darüber nachdenken, ob sie nicht darauf verzichten können, die Flächen zu roden“, sagte Landesgeschäftsführerin Christiane Schröder am Sonnabend. Der Landesgeschäftsführer der Grünen Liga Brandenburg, Michael Ganschow, forderte von dem Unternehmen Nachbesserung beim Artenschutz. Der Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), Marcel Pratzscher, warnte davor, dass Unternehmen wegen rechtlicher Unsicherheiten aus Deutschland vertrieben werden könnten. „Der Fall Tesla zeigt, dass selbst die Gerichte sich nicht einig sind und es keine zuverlässigen Regeln gibt“, sagte Pratzscher dem „Handelsblatt“.

Das OVG entschied, wegen des Schutzes von dort überwinterten Zauneidechsen sei das Fällen in Randbereichen der geplanten Flächen vor allem parallel zu Gleisanlagen untersagt. Das Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder) hatte die Fällung von knapp 83 Hektar Wald genehmigt. Bei einer ersten Rodung war eine Fläche von 92 Hektar abgeholzt worden. Das OVG hatte im Februar die Eilanträge zweier Umweltverbände zurückgewiesen. Weil Tesla eine Sicherheitsleistung für mögliche Rückbaukosten von 100 Millionen Euro nicht fristgerecht erbracht hat, müssen Arbeiten ruhen. Nun hat Tesla Zeit bis 4. Januar, um die Sicherheitsleistung zu entrichten. Sonst wäre die Genehmigung für Rodung und Maschinen-Einbau erst einmal hinfällig. dpa