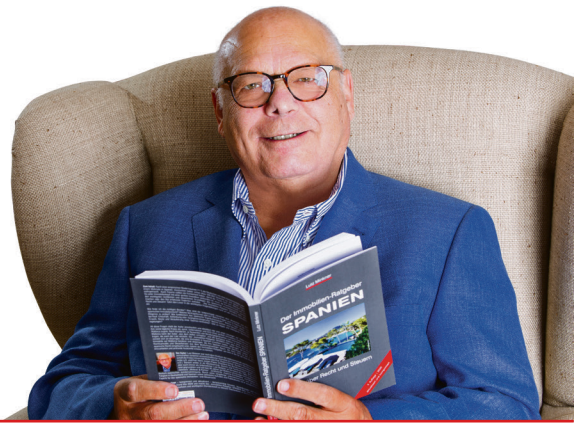

WAHLVERSPRECHEN ALS ROHRKREPIERER

VON LUTZ MINKNER

Linke und populistische Parteien sind mit wohlfeilen Wahlversprechen leicht bei der Hand: weniger Arbeit bei gleichem Lohn, Erhöhung von Mindestlohn und Renten, Deckelung von Preisen und Mieten und immer wieder gern „Vermögensumverteilung von oben nach unten durch Enteignung von Produktivvermögen und Immobilien“. So hatte die Linke bei den Wahlen 2016 ihren Wählern versprochen, ein Gesetz zu erarbeiten, nach dem leerstehender Wohnraum enteignet und zu sozialem Wohnraum umgewandelt werden könnte.

Und so geschah es auch: Die linken Parteien setzten am 19.06.2018 das Balearen-Wohnungsgesetz (Gesetz 5/2018) durch, auf dessen Grundlage „Großgrundbesitzer“ – das sind Eigentümer, die mehr als 10 Wohnungen besitzen (gemeint waren vorrangig Banken und Investmentfonds) – enteignet werden können, wenn sie Wohnungen länger als 2 Jahre leer stehen ließen. Verfassungsjuristen äußerten große Bedenken, ist doch neben „dem Recht auf menschenwürdiges Wohnen“ auch das „Recht auf Eigentum“ durch die spanische Verfassung geschützt. Eine gerichtliche Überprüfung des Gesetzes fand mangels Anwendung des Gesetzes seit 2018 nicht statt. Seither waren die Linken aber fleißig und erarbeiteten einen Katalog mit 800 Wohnungen, die sie als „enteignungsfähig“ ansahen. Und Anfang März 2021 bliesen die Linken zur Attacke auf das Wohnungseigentum und leiteten die ersten Maßnahmen zur Enteignung von 56 Wohnungen ein: 27 auf Mallorca, 23 auf Menorca und 6 auf Ibiza. Den Eigentümern soll die Nutzung ihrer Wohnungen für die Dauer von 7 Jahren entzogen werden. Um der Verfassung zu genügen, sollen die Eigentümer eine Entschädigung erhalten, die deutlich unter der Marktmiete liegt. Und wenn die Wohnungen saniert werden müssten, würde der Staat das verauslagen und mit der Miete verrechnen. Enteignung light.

Hoffentlich werden die Gerichte diese Enteignungsmaßnahmen reparieren. Allerdings hindern gerichtliche Auseinandersetzungen den Vollzug der Enteignungsmaßnahme nicht.

Verfassungsjuristen, Eigentümerverbände und Unternehmen der Immobilienwirtschaft äußerten nicht nur verfassungsrechtliche Bedenken. Bei einem Bedarf von etwa 5.000 Sozialwohnungen sei die Maßnahme nicht geeignet, das Wohnungsproblem auf den Balearen zu lösen. Die Anordnung sei populistisch und ziele allein darauf, die Erfüllung des linken Wahlversprechens zu dokumentieren und solle nur vom Versagen der Regierung bei der Schaffung von Wohnraum ablenken. Es sei auch nicht die Aufgabe von Banken, Fonds und Bauwirtschaft sozialen Wohnraum zu schaffen. Dies sei ausschließlich Aufgabe der Regierung. Und schließlich würden derartige Enteignungsmaßnahmen Vertrauen zerstören und Investoren abhalten, auf den Balearen im Wohnungsbau zu investieren. Es wird auch auf eine Entscheidung des Obersten Gerichts der Balearen zur Enteignung der Betreiber-Gesellschaft des Sóller-Tunnels verwiesen. Das Gericht schrieb der Regierung ins Stammbuch: „Mit der Begründung, ein Wahlversprechen einzuhalten, dürfe nicht Recht gebrochen werden“.

Einem Teil der Enteignungsanordnung dürfte wohl eo ipso der Boden entzogen sein, da die linken Eiferer ihren Katalog der Enteignungsobjekte offenbar keiner Tiefenprüfung und Aktualisierung unterzogen hatten: Von den 23 auf Menorca enteigneten Wohnungen erfüllen zumindest 9 die Enteignungsvoraussetzungen (Großgrundbesitzer, 2 Jahre Leerstand) nicht. Diese Wohnungen waren im Frühjahr 2020 von einer Bank verkauft worden. Der neue Eigentümer sanierte diese Wohnungen und erhielt im Oktober 2020 für alle Wohnungen die behördliche Endabnahme und schon die meisten der für den Weiterverkauf erforderlichen Bewohnbarkeitsbescheinigungen.

Von wegen zwei Jahre Leerstand. Im Übrigen besitzt der neue Eigentümer nur neun Wohnungen, und neun sind nicht „mehr als zehn“, wie es das Balearen-Wohnungsgesetz vorsieht. Die Enteignungsanordnung ist damit ein Rohrkrepierer, und wie sagte das Gericht im Falle des Sóller-Tunnels? „Mit der Begründung, ein Wahlversprechen einzuhalten, darf nicht Recht gebrochen werden.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, www.minkner.com