

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 4. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Dezember 2025)

zum Thema:

Juristische Beratungsleistung (Rechtsgutachten) zur Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz

und **Antwort** vom 17. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24549

vom 04.12.2025

über Juristische Beratungsleistung (Rechtsgutachten) zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Nach § 43a Absatz 4 BRAO darf ein Rechtsanwalt nicht tätig werden, wenn er einen anderen Mandanten in derselben Rechtssache bereits im widerstreitenden Interesse beraten oder vertreten hat. Nach Kenntnis der Fragestellerin wurde das vom Land Berlin beauftragte Gutachten zum Vergesellschaftungsrahmengesetz einerseits von den Anwälten Dr. Christian Schede und Dr. Johann-Frederik Schuldt der Kanzlei Greenberg Traurig Germany, andererseits von den Anwälten Dr. Ulrich Karpenstein und Dr. Matthias Kottmann der Kanzlei Redeker Sellner Dahs erstellt.

Die Anwälte Dr. Schede und Dr. Schuldt hatten zuvor bereits ein Gutachten zur Zulässigkeit der Vergesellschaftung von Beständen großer Wohnungsunternehmen im Auftrag des immobilienwirtschaftlichen Interessenverbands BBU erstellt. Hierin hatten sie vertreten, eine Vergesellschaftung sei wegen vielfältiger Verfassungsverstöße unzulässig. Die Vergesellschaftung sei unverhältnismäßig, sie sei sowohl ungeeignet, nicht erforderlich als auch unzumutbar. Bereits das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen von Artikel 15 GG sei zweifelhaft. Ferner gebe es das Erfordernis einer am Marktwert orientierten Entschädigung, eine Entschädigung deutlich unter Marktwert widerspreche der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Und schließlich sei es auch nicht möglich, Genossenschaften rechtssicher von der Vergesellschaftung auszunehmen.

Nun haben die Anwälte Dr. Schede und Dr. Schuldt erneut gutachterlich Stellung zu dieser Rechtssache bezogen (vgl. zum Vorliegen eines einheitlichen Lebenssachverhalts bei Gesetzgebung und seiner späteren Anwendung Hartung/Scharmer/v. Falkenhausen BRAO § 43a Rn. 277), diesmal im Auftrag des Landes Berlin als "anderen Mandanten" im Sinne von § 43a Absatz 4 BRAO. Diese Interessen sind widerstreitend:

- Die Beratung zur Abwehr der Vergesellschaftung hat eine andere Interessenlage als die Beratung zu ihrer Umsetzung. Verhelfen die Anwälte dem Senat zu einem rechtssicheren Gesetz, schädigen sie die Interessen des BBU. Schützen die Anwälte die Interessen des BBU, können sie den Senat nicht auf rechtssichere Wege zur Vergesellschaftung hinweisen.
- Dies gilt insbesondere mit Bezug auf ihre Argumentation zu Genossenschaften, die Mitglied im BBU sind.

- Die Anwälte sind durch ihre Vorbefasstheit inhaltlich gebunden. Sie können nicht mehr als unabhängige Sachwalter agieren. Eine objektive Interessenwahrnehmung für das Land Berlin ist nicht möglich.
- In der Lektüre des Gutachtens wird diese Konfliktlage überdeutlich. Das Gutachten befasst sich inhaltlich weit überwiegend mit der Vergesellschaftung von Wohnraum. Andere Vergesellschaftungsgüter werden nur beiläufig oder bestenfalls stark nachrangig besprochen. Landesverfassungsrechtliche Vorfragen, die der Senat nicht gestellt hat, machen 30 von 90 Seiten des Gutachtens aus. Nahezu jede erdenkliche Auslegung im Gutachten erfolgt zugunsten einer restriktiven Interpretation und steht regelmäßig im Widerspruch zu der vom Senat eingesetzten Expertenkommission oder auch im Widerspruch zur Stellungnahme des Senats zur Zulässigkeit des Beschlussvolksbegehrens. Die eigentlichen Fragen zur Rahmengesetzgebung werden kaum behandelt. Das Gutachten erscheint im Ergebnis nicht als objektive Beratung zu einem Vergesellschaftungsrahmengesetz, sondern als die Fortführung der Interessenvertretung der renditegetriebenen Immobilienwirtschaft.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Kanzlei Greenberg Traurig Germany schon mehrfach direkt für Unternehmen tätig wurde, die von der Vergesellschaftung von Beständen großer Wohnungsunternehmen betroffen wären (siehe z.B. eine Tätigkeit im Auftrag von Deutsche Wohnen 2019 <https://www.lto.de/recht/kanzleien-unternehmen/k/greenberg-traurig-luther-deutsche-wohnen-akelius-portfolio-immobilien>; 2024 <https://www.juve.de/deals/greenberg-und-dentons-verhandeln-grossen-wohnungsdeal-in-berlin/>; Tätigkeit für Heimstaden 2021 <https://www.juve.de/deals/immobilien-heimstaden-kauft-mit-greenberg-traurig-fuer-91-milliarden-bei-akelius-ein/>); 2022 (unter direkter Beteiligung von Dr. Schede und Dr. Schuldt) <https://www.gtlaw.com/de/news/2022/11/press-releases/greenberg-traurig-assists-heimstaden-bostad-on-joint-venture-with-allianz>).

Nach Kenntnis der Fragestellerin hat wiederum die Kanzlei Redeker Sellner Dahs gegenüber der Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen ein Mandat mit der Begründung abgelehnt, wegen Vorbefasstheit für einen von der Vergesellschaftung betroffenen Konzern das Mandat nicht annehmen zu dürfen.

§ 43a Absatz 4 BRAO ist ein Verbotsgesetz. Ein Verstoß führt zur Nichtigkeit des Mandatsvertrags, zum Verbot der Annahme der Vergütung bzw. zur Rückzahlungspflicht und findet eine strafrechtliche Entsprechung in § 356 StGB (Parteiverrat).

1. In Ziffer 4) der "Leistungsbeschreibung zu einer juristischen Beratungsleistung (Rechtsgutachten) zur Unterstützung bei der Erarbeitung eines Gesetzentwurfs für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz" (im Folgenden: Leistungsbeschreibung) steht: "Zur Abgabe des Angebots an das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen (Auftraggeber), zur Erbringung einer Beratungsleistung durch geeignete Rechtsanwaltskanzleien sind folgende Unterlagen erforderlich:

- a) eine Erklärung zum Nichtvorliegen von Interessenkonflikten"

Wurde eine solche Erklärung vorgelegt? Falls ja, welchen Inhalt hat die Erklärung?

2. Hat der Senat über diese Eigenerklärung hinaus geprüft, ob ein Interessenkonflikt vorliegt? Falls ja, was beinhaltete diese Prüfung?
3. War dem Senat vor der Vergabe bekannt, dass die Kanzleien für den BBU oder für vergesellschaftungsbetroffene Immobilienunternehmen tätig waren?
4. Wie beurteilt der Senat die Interessenkonfliktlage der Kanzleien?

Zu 1. bis 4.:

Die Kanzleien haben im Rahmen des Vergabeverfahrens schriftlich versichert, dass kein Interessenkonflikt vorliegt. Dem Senat liegen keine gegenteiligen Erkenntnisse vor.

Auch aus den Ausführungen der Fragestellerin ergeben sich keine Hinweise, die auf eine Interessenkollision hindeuten. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass ein Interessenkonflikt im Sinne des § 43 a Abs. 4 S. 1 BRAO ein Tätigwerden in „derselben Rechtssache“ voraussetzt. Dies ist hier nicht der Fall.

5. Ist der Mandatsvertrag - insbesondere aus den in der Vorbemerkung genannten Gründen - nichtig?

Zu 5.:

Nein.

6. Prüft der Senat Rückforderungsansprüche, um Schaden vom Land Berlin abzuwenden?

Zu 6.:

Nein.

7. Erwägt der Senat, den Interessenkonflikt einer berufsrechtlichen Prüfung unterziehen zu lassen?

Zu 7.:

Nein.

8. Haben die Kanzleien den Senat über das Vorliegen von Interessenkonflikten getäuscht?

Zu 8.: Aus den zuvor genannten Gründen sieht der Senat keine Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen der beteiligten Kanzleien.

9. War die Vergabe aus den zuvor genannten Gründen rechtswidrig?

Zu 9.:

Nein.

10. Wie viele Angebote lagen zur Abgabefrist der Ausschreibung vor?

11. Wie wurde die Gesamtvergütung jeweils beziffert? Bitte jeweils die einzelnen Angebote inkl. ihrer Kenntnisse und sonstigen Qualifikationen auflisten. Wenn möglich, auch die Gesamtvergütung nach Bearbeitungszeit / Gesamtstundenzahl sowie Höhe des einheitlichen Netto-Stundensatzes für alle Teammitglieder aufschlüsseln.

Zu 10. und 11.:

Das Vergabeverfahren wurde regelkonform durchgeführt. Es lagen vier vollständige Angebote mit detaillierter Kostenkalkulation vor.

12. Wie wurde bei der Bewertung und Gewichtung der Angebote nach der Bewertungsmatrix in Ziffer 5) der Leistungsbeschreibung vorgegangen?
13. Warum hat das Angebot der Kanzleien Greenberg Traurig und Redeker Sellner Dahs den Zuschlag erhalten? Bitte unter Berücksichtigung der Bewertungsmatrix in Ziffer 5) der Leistungsbeschreibung beantworten.
14. Gab es im Vorhinein zur Auswahl des Angebots, das den Zuschlag erhalten hat, Vorgespräche mit denjenigen, die ein Angebot abgegeben haben? Falls ja, was war der Inhalt der Vorgespräche und wer war daran beteiligt?
15. Nach der Bewertungsmatrix in Ziffer 5) der Leistungsbeschreibung wurden die Angebote im Kriterium "Kenntnisse und Erfahrungen der Bearbeitenden Teams" u.a. je zu 15 % im "Immobilienrecht" und zu 15 % im "Energierrecht einschl. Europarechtlicher Bezüge" gewichtet. In den in der Leistungsbeschreibung genannten Fragen, zu denen eine Beratung angefordert wird, sind die Bereiche der Daseinsvorsorge bzw. die Geschäftsfelder Wasser, Energie und Wohnen gleichrangig benannt. Das Gutachten beschäftigt sich an diversen Stellen (Rn. 37f., 44, 111ff. 159) ausschließlich und insgesamt weit überwiegend mit der Frage der Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen in Berlin, obendrein in der Regel ohne konkreten Bezug zu einem Rahmengesetz. Wie ist diese Fehlgewichtung zu erklären und wie bewertet der Senat diese Fehlgewichtung?

Zu 12. bis 15.:

Die Auswahl des Angebots erfolgt regelgerecht im üblichen Verfahren entsprechend der in der Leistungsbeschreibung niedergelegten Kriterien. In der Gesamtschau erzielte das Angebot der Bietergemeinschaft GreenbergTraurig/RedekerSellnerDahs die höchste Punktzahl und erhielt den Zuschlag.

16. In der 72. Sitzung des Hauptausschusses vom 19.02.2025 wurde der Hauptausschuss um die Zustimmung zu einer Gesamtausgabe für 100.000 € für die Beauftragung des Gutachtens gebeten.
 - b) Wie hoch ist der in Rechnung gestellte Betrag der Kanzleien Greenberg Traurig und Redeker Sellner Dahs?
 - c) Wie viele Stunden entfallen auf die Tätigkeit von Greenberg Traurig und wie viele auf die Tätigkeit von Redeker Sellner Dahs?
 - d) Durch wen wurde die Rechnung ausgestellt?
 - e) Um welchen Anteil hat der Senat die Rechnung gekürzt angesichts dessen, dass 30 von 90 Seiten des Gutachtens eine vom Senat nicht aufgeworfene verfassungsrechtliche Vorfrage behandeln und auch im Übrigen die Fragen des Senats zu weiten Teilen gar nicht adressiert werden?

Zu 16.:

Für das Rechtsgutachten hat das Land Berlin 77.000 € bezahlt, die zu gleichen Teilen auf Greenberg Traurig und RedekerSellnerDahs entfallen.

Berlin, den 17. 12.2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen