

Tagesthema

IMMOBILIENMARKT IN BERLIN – Weil Vermieter unbewohnte Eigentumswohnungen besser verkaufen können, wollen sie Mieter loswerden. Die finden selten adäquaten Ersatz. Der Senat will per Bundesratsinitiative die Mietpreisbremse verschärfen.

Verdrängen und verkaufen



BERLINER ZEITUNG/MARKUS WÄCHTER

Begehrt und teuer: In Berlin eine bezahlbare Mietwohnung zu finden, wird immer schwieriger.

VON ULRICH PAUL

Mieter in Wohnungen, die verkauft werden sollen, geraten immer mehr unter Druck. Der Grund: Die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin steigen. Unvermietete Eigentumswohnungen bringen beim Verkauf in der Regel aber mehr Geld ein als vermietete Wohnungen. Denn oftmals wollen die neuen Eigentümer gerne selbst in die Wohnung einziehen. Um die alten Mieter zum Auszug zu bewegen, werden sie vom Verkäufer mal mit Umzugsprämien zum Auszug überredet, manchmal aber auch unsanft aus ihrer Wohnung gedrängt.

Mieter an der Kulmer Straße/Ecke Alvenslebenstraße in Schöneberg leben in einer Anlage, in der seit geraumer Zeit Wohnungen verkauft werden. Vor zwei Jahren wurde ihnen schon eine Umzugsprämie von bis zu 5 000 Euro angeboten. Doch viele gingen darauf nicht ein. Jetzt haben die verbliebenen Mieter einen Brief erhalten, in dem ihnen der Vermieter, die Tarsap Bau & Hausverwaltung GmbH, mitteilt, dass sie aus der Wohnungen ausziehen sollen, weil dort eine Asbestsanierung geplant sei. „Wie wir Ihnen in der Vergangenheit bereits mitgeteilt hatten, sind die Fußbodenplatten der von Ihnen bewohnten Wohnung mit asbesthaltigem Kleber auf dem Estrich befestigt“, heißt es in dem Schreiben. Mit zunehmender

der Dauer steige die Gefahr von Beschädigungen des Bodenbelages und „damit die Gefahr von austretendem Asbeststaub, der bekanntermaßen gesundheitsschädigend ist“. Da der Zustand „risikobehaftet“ bleibe, habe sich die Tarsap dazu „entschlossen, in sämtlichen Wohnungen, die sich noch in unserem Eigentum befinden, den asbesthaltigen Fußbodenbelag durch ein Fachunternehmen entfernen zu lassen und den Fußbodenbelag zu erneuern“.

Auszug notwendig

Für die Dauer der Sanierung sei die Wohnung „nicht bewohnbar“. Der Beginn der Arbeiten sei ab „1. Oktober 2017 geplant“ und werde sich auf einen Zeitraum von zirka sechs Monaten erstrecken. „Wir bitten Sie daher uns mitzuteilen, ob Sie während des Zeitraums der Asbestsanierung eine Ersatzwohnung benötigen oder bei Verwandten unterkommen können“, schreibt die Tarsap. Sollten die Bewohner der Räumung und Herausgabe der Wohnung „zur Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen“ nicht zustimmen, sehe man sich „genötigt“, rechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den Ablauf der Sanierungsmaßnahmen nicht zu gefährden, droht der Eigentümer.

Die Mieter reagieren entsetzt. „Ich fürchte, dass wir aus unseren Wohnungen gedrängt werden und hinterher nicht wie-



BERLINER ZEITUNG/SABINE GUDATH

Aus diesem Wohnblock in der Kulmer Straße musste die Mieterin ausziehen.



BERLINER ZEITUNG/SABINE GUDATH

Parthena K. (links, mit Anwältin Karoline Gutöhrlein) will in ihre Wohnung zurück.

der einziehen können“, sagt einer. Grund für die Sorge: Eine Mieterin aus der Wohnanlage war aus ihrer Wohnung ausgezogen, weil dort ein Wasserschaden beseitigt werden sollte. Später kam sie nicht mehr in die Wohnung zurück. Das Schloss war ausgewechselt worden. Als eine Gerichtsvollzieherin die Schlüssel für die Wohnung per einstweiliger Verfügung bei der Tarsap in Empfang nehmen wollte, wurde ihr mitgeteilt, dass dies nicht möglich sei, weil die Wohnung inzwischen einen neuen Mieter habe: einen Herrn Piehler.

Interessant: Bei Uwe Andreas Piehler handelt es sich laut Internetauftritt der Tarsap um den „strategischen Geschäftsführer“ des Unternehmens. Die Mieterin, Parthena K., zog gegen den Entzug der Wohnung vor Gericht. Am Dienstag trafen sich die Streitparteien vor dem Amtsgericht Schöneberg. Richter Daniel Unland machte schnell klar, dass der Vermieter nicht damit rechnen könne, den Prozess zu gewinnen. Es spreche vieles dafür, dass der Mietvertrag mit Herrn Piehler „nur zum Schein“ geschlossen wurde. Der Vermieter dürfe sich den Besitz der Wohnung aber „nicht eigenmächtig verschaffen“. Mieterin Parthena K. berichtet, dass sie mit ihren zwei Kindern seit dem Auszug ohne eigene Wohnung ist. „Meine Familie ist mal hier, mal da.“ Sie habe versucht, eine andere Wohnung zu finden –

ohne Erfolg. Der Richter sagt an die Mieterin gerichtet, selbst wenn sie nun vor Gericht siegen sollte, sei unklar, wie der Streit weiter gehe. Der Vermieter hat nämlich ebenfalls ein Verfahren gegen die Mieterin angestrengt. Sie soll den Wasserschaden in ihrer Wohnung nicht rechtzeitig gemeldet haben. Der Anwalt des Vermieters spricht von 100 000 Euro Schaden.

Vergleich soll den Streit beenden

Der Richter schlägt vor, dass sich beide Seiten auf einen Vergleich einigen – und alle Streitigkeiten beenden. Der Vermieter bietet 10 000 Euro, Rechtsanwältin Karoline Gutöhrlein verlangt für die Mieterin 50 000 Euro. Im nächsten Schritt bietet der Vermieter 20 000 Euro, die Anwältin der Mieterin sagt, „unter 30 000“ mache ihre Mandantin es nicht. Der Richter schlägt schließlich vor, dass sich beide Seiten auf 25 000 Euro einigen und formuliert einen Vergleich. Zwei Tage haben Mieterin und Vermieter nun Zeit, um zu widersprechen. Für den Fall, dass der Vermieter widerspricht, verlangt die Anwältin der Mieterin, die einstweilige Verfügung zu bestätigen – und den Schlüssel für die Wohnung herauszugeben. Ende: offen.

Die Tarsap bietet unterdessen schon die nächste Wohnung an der Kulmer-/Ecke Alvenslebenstraße an: 90,40 Quadratmeter, für 316 000 Euro, „bezugsfrei zum 31.12.17“.