

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/02/aspire-wohnungen-berlin-verkauf-israel-anleger.html>



Video: Abendschau | 18.02.2019 | Jana Göbel | Bild: rbb/Göbel

Rundum-Sorglos-Paket für Immobilien-Anleger

Wie Berliner Wohnungen ins Ausland verkauft werden

18.02.19 | 06:02 Uhr

Ein Unternehmensverbund um die Firma Berlin Aspire kauft 30 Häuser in sozial schwachen Gebieten - und verkauft die Wohnungen an Anleger im Ausland. Eine Gemeinschaftsrecherche des rbb und der "Berliner Zeitung" deckt auf, was das für die Mieter bedeutet. Von Jana Göbel

- [45 Kommentare](#)
- [bei Facebook teilen](#)
- [bei Twitter teilen](#)
- [via E-Mail teilen](#)
- [Seite drucken](#)

Aspire operiert von der Friedrichstraße aus, als Teil eines Firmenverbunds, der Berliner Immobilien international anbietet. Reihenweise schön fotografierte Gebäude im Gründerzeitstil. "Der Berliner Immobilienmarkt ist sehr attraktiv", heißt es auf einer der Web-Seiten der dazugehörigen Unternehmen. Und: "Sie müssen keine Deutschen oder Europäer sein, um Grundbesitz in Berlin zu erwerben."

Auch wenn der Internetauftritt international wirkt - die Angebote richten sich vorzugsweise an israelische Interessenten. Den potenziellen Käufern wird ein Rundum-Sorglos-Paket angeboten. Sie unterschreiben in einem Büro in Israel eine "Absichtserklärung" und erteilen Vollmachten für Anwälte und Notare in Berlin. Häufig zahlen sie die Wohnung schon an. Danach müssen sie fast nichts mehr tun. Die mit Aspire verbundenen Firmen kümmern sich in

Berlin zum Beispiel um Finanzierung, Kaufvertrag und Eigentumsübertragung. Und auch nachdem die Wohnungen verkauft sind, verdienen Firmen des Unternehmensverbands weiter daran: Verwaltung, Sanierung und immer häufiger auch die Vermietung von möblierten Apartments – all das wird vermittelt.

Vorkaufsrecht: Gar nicht einfach durchzusetzen

Meist sind die angebotenen Wohnungen vermietet, und die Mieter haben im Fall der Umwandlung in Eigentumswohnungen eigentlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Doch das durchzusetzen, ist gar nicht so einfach. Eine Mieterin, die ihren Namen nicht nennen möchte, erzählt: "Letztendlich ist es daran gescheitert, dass ich nicht an die Informationen ran gekommen bin, die ich brauche, um so eine Investition zu tätigen. Also wie sind Dach und Keller beschaffen, wer sind die anderen Käufer? All die Informationen, die man für eine solche Entscheidung braucht, wurden mir verwehrt."

Eine andere Kaufinteressentin in einem anderen Haus berichtet: "Ich hatte den Vertrag erhalten, dann hab ich mich gemeldet und keine Antwort bekommen. Ich hab mich immer wieder gemeldet, immer war jemand anderes dran. Ich hab geschrieben, aber ich bekam lange keinen Termin." Sie hatte den Eindruck, dass man sie hinhalten wollte. Die erste Mieterin hat aufgegeben und die Wohnung nicht gekauft. Die zweite Mieterin hat es dann doch geschafft und ihre Wohnung, in der sie wohnt, erworben.

Laut Gesetz kann ein Mieter das Vorkaufsrecht ausüben, indem er in den bereits ausgehandelten Kaufvertrag einsteigt. Dafür hat er zwei Monate Zeit. Mieter und Kaufinteressent müssen dieselben Vertrags-Konditionen vorgelegt bekommen. Das ist auch vorschriftsmäßig geschehen.



Rechtsanwalt Philippe Koch | Bild: Jana Göbel

Fünf Prozent Rendite für Anleger im Ausland

Doch was die Berliner Mieter, die wir gesprochen haben, nicht wussten, in Israel wurden zusätzlich zum Kaufvertrag weitere Vereinbarungen geschlossen. Mehrere dieser "Vereinbarungen" liegen rbb und "[Berliner Zeitung](#)" vor. Darin wird dem jeweiligen israelischen Käufer eine Art "Einkunfts-Garantie" von jährlich bis zu fünf Prozent des Preises beziehungsweise der Anzahlung über drei Jahre versprochen, unabhängig davon, ob die zu kaufende Wohnung vermietet ist oder nicht.

"Das ist nicht rechtens", erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund, "denn der Mieter hat das Recht, zu genau den Konditionen in den Kaufvertrag einzutreten, den der Verkäufer und der Käufer ausgehandelt haben."

Zusatzvereinbarungen wie diese seien nicht erlaubt. Oder sie müssten mit im Vertrag stehen. Aufgrund der

Zusatzvereinbarung würde der israelische Käufer die Wohnung günstiger bekommen. "Ob die Wohnung ins Ausland geht oder beispielsweise nach Nordrhein-Westfalen, spielt dabei überhaupt keine Rolle."

rbb und "Berliner Zeitung" haben Kontakt zu mehr als 20 israelischen Käufern aufgenommen - Lehrer, Ärzte, Manager, die ihr Geld anlegen wollten. Ausnahmslos alle bestätigten die Praxis mit den "Vereinbarungen". Ein Architekt erzählt: "Ich wollte den Immobilienboom in Berlin nicht verpassen. Zufällig bin ich auf Aspire gestoßen und habe einen Vorvertrag unterschrieben und die Hälfte angezahlt. Die fünf Prozent Rendite habe ich erhalten."

Investoren kennen das Berliner Mietrecht nicht

Rechtsanwalt Phillippe Koch hatte in den vergangenen Jahren immer wieder mit Aspire zu tun. Das Firmengeflecht bewege sich in einem gesetzlichen "Graubereich", sagt er. "Es funktioniert, weil im Grunde zwei Rechtsordnungen verknüpft werden". Die deutschen Mieter wüssten nichts von der Nebenabrede in Israel, wenn sie sich um den Kauf der eigenen Wohnung bemühen. Und die meist israelischen Käufer wüssten nicht viel über das deutsche Mietrecht und können schnell eine böse Überraschung erleben.

Eine Berliner Mieterin berichtet, kürzlich hätten die neuen Eigentümer ihrer Wohnung die von ihnen gekaufte Immobilie besichtigen wollten. Sehr enttäuscht seien die gewesen, erzählt sie. Sie hätten die Wohnung für ihre Tochter gekauft. "Die sind davon ausgegangen, dass sie diese Wohnung selbst nutzen können. Und das geht nicht, weil ich die nächsten neun Jahre hier noch Mieterschutz genieße."



Schlüsselkästen für die vermieteten Apartments | Bild: Jana Göbel

Aus Mietwohnungen werden teure Gäste-Apartments

Der Unternehmensverbund rund um Aspire verdient weiter, nachdem die Wohnungen verkauft sind. Eine Firma bietet die Verwaltung an, eine andere Sanierungen, eine weitere die Vermietung leer gewordener Wohnungen als Gäste-Apartments an Berlin-Besucher. Die meisten Eigentümer sind schließlich weit weg und können sich darum nicht kümmern.

Für die Apartments werden dann bis zu 30 Euro Miete je Quadratmeter genommen. An vielen der "Aspire-Häuser" hängen deshalb außen Schlüsselboxen mit Zahlenschloss. In einem berichten die verbliebenen Bewohner, dass inzwischen mehr als ein Dutzend Wohnungen in Apartments umgewandelt worden sein sollen. "Das Negative für den Wohnungsmarkt ist, dass eine Wohnung quasi zum Renditeobjekt wird", sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund, "und dass mit dem Mieter, der jetzt noch in der Wohnung lebt, in Anführungszeichen: 'gespielt' wird."

"Aspire-Häuser" vor allem in einfachen Lagen

Das "Firmennetzwerk" rund um Aspire kaufte in Berlin mehr als 30 Häuser (rot markiert, die Adresse wird durch Klick auf den Punkt angezeigt). Die Wohnungen werden oft an israelische Anleger veräußert. Die Mehrheit der Häuser befindet sich in sogenannter einfacher Wohnlage (dunkel). Hier waren die Kaufpreise für Immobilien vergleichsweise günstig. Die Aussicht auf eine Wertsteigerung ist demzufolge besonders hoch. In diesen Gebieten haben die Bewohner zumeist auch niedrigere Einkommen als in besseren Wohnlagen (weiß). Das ist mit ein Grund, warum viele von ihnen das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht wahrnehmen können.

Sendung: Abendschau, 18.02.2019, 19:30 Uhr

Beitrag von Jana Göbel, Redaktion Investigatives und Hintergrund

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/02/aspire-wohnungen-Betroffene-Berlin-Mieter.html>



Bild: dpa/Steinberg

Umstrittene Immobilien-Praktiken von Aspire

Wie sich betroffene Mieter wehren können

21.02.19 | 10:24 Uhr

Die Firma Berlin Aspire kauft Immobilien in sozial schwachen Gebieten und hofft auf finanzstarke Käufer im Ausland. Die bekommen attraktivere Angebote als die Mieter, obwohl die ein Vorkaufsrecht hätten. Wie können sich Betroffene wehren? Von Jana Göbel

- [2 Kommentare](#)
- [bei Facebook teilen](#)
- [bei Twitter teilen](#)
- [via E-Mail teilen](#)
- [Seite drucken](#)

Huttenstraße in Moabit, Karl-Kunger-Straße in Treptow, Helmholtzstraße in Charlottenburg: Es sind vor allem einfache Wohnlagen in Berlin, in denen der Unternehmensverbund um die Firma Berlin Aspire gut 30 Häuser gekauft hat. Die Mietwohnungen sollen in Eigentum umgewandelt werden. Ausgerechnet den teilweise langjährigen Mietern droht, dass sie dabei nur schwer zum Zuge kommen – trotz gesetzlich verbrieften Vorkaufsrechts.

BLICK ZURÜCK



Rundum-Sorglos-Paket für Immobilien-Anleger **Wie Berliner Wohnungen ins Ausland verkauft werden**

Zum Vorkaufsrecht ein Rundum-Sorglos-Paket

Die Recherchen des rbb und der Berliner Zeitung haben ergeben, dass die Wohnungen auch Anlegern im Ausland, meist in Israel, angeboten werden. Dort gibt es zum Kaufvertrag ein "Rundum-Sorglos-Paket": Der Kaufinteressent braucht sich in Israel um nichts zu kümmern und erteilt Vollmachten für Anwälte und Notare in Berlin. Gleichzeitig wurde israelischen Käufern eine Art "Einkunfts-Garantie", eine Rendite von jährlich bis zu fünf Prozent des Preises beziehungsweise der Anzahlung über drei Jahre versprochen, unabhängig davon, ob die zu kaufende Wohnung vermietet ist oder nicht. Von solch lukrativen "Angeboten" wussten die Altmieten nichts. Dabei sichert ihnen das Vorkaufsrecht zu, ihre Wohnung zu den gleichen Bedingungen zu erwerben, die auch ein Investor erhält.

Beweislast über möglichen Nachteil liegt beim Kläger

Wie können sich Betroffene dagegen wehren? Solche maßgeblichen Nebenabreden müssten notariell beurkundet werden, sonst seien diese Kaufverträge nichtig, betont der Berliner Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Philippe Koch. "Es bedarf allerdings eines enormen Aufwandes von Mieterseite, den Sachverhalt zu ermitteln und dann juristisch zu prüfen", schränkt Koch ein. Die Beweislast, dass ein Schaden entstanden ist, liege beim Kläger: "Wenn der Beweis nicht gelingt, verliert man den Prozess und trägt die Kosten." Die Höhe der dann anfallenden Kosten würde vom Streitwert abhängen, also dem Kaufpreis der Wohnung. Da wäre man schnell bei mehreren tausend Euro.

Mögliche Schadenersatzansprüche wegen Verweigerung des Vorkaufsrechts

Unter Umständen könne aber die Staatsanwaltschaft den Sachverhalt im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens aufklären, wenn ein Anfangsverdacht für eine Straftat vorliege, so Philippe Koch. Der Mieter sollte aktiv werden, wenn es Anhaltspunkte für Nebenabreden gibt, die sich nicht im notariellen Kaufvertrag wiederfinden. Eventuell bestehen Schadenersatzansprüche "wegen Vereitelung des Vorkaufsrechts". Ein Anwalt müsste prüfen, ob eine Strafanzeige ratsam sei, so Koch.

Sollte sich bereits ein Mieter gegen die Konkurrenz aus Israel durchgesetzt und die Wohnung gekauft haben, dann kann er grundsätzlich Schadenersatzansprüche geltend machen, rät Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund: "Wenn er die Wohnung zu einem überhöhten Preis gekauft hat, könnte man sagen, die Differenz ist der Schaden. Den müsste der Mieter zurückerstattet bekommen." Die Beweislast liegt auch hier wieder beim Kläger.

Forderung nach weiteren Regelungen an die Politik

Wesentlich schwieriger wird es für Mieter, die gerne gekauft hätten, so Ropertz: "Der Mieter müsste vor Gericht nachweisen, dass er die Wohnung selbst gekauft hätte, wenn er gewusst hätte, dass sie auch preiswerter angeboten wurde. Und weil er sie zum höheren Preis nicht gekauft hat, ist ihm ein Schaden entstanden", meint Ropertz. "Doch es ist sehr schwer, diesen Schaden zu beziffern."

Und was kann oder muss die Politik tun? Immerhin hat sie einst Gesetze verabschiedet, die klar festlegen, dass beim Vorkaufsrecht für beide Kaufinteressenten finanziell gleiche Bedingungen herrschen müssen. Werden diese Gesetze nicht eingehalten, ist das zunächst eine juristische Angelegenheit. Allerdings könnten die Politiker die Position der

Mieter beim Vorkaufsrecht stärken. Möglich wäre zum Beispiel eine schärfere Ahndung, wenn das Vorkaufsrecht unterwandert wird, eventuell sogar eine Rückabwicklung des Verkaufs der Wohnung.

Und: Das Firmengeflecht rund um Aspire nutzt wohl zwei verschiedene Rechtssysteme. Wohnungen würden zu einem globalen Kaufgegenstand, sagt Fachanwalt Koch. Unser Mietrecht sei aber national: "Wenn man den Erwerb von Immobilien ins Ausland unter Umgehung des deutschen Rechts verlagert, kann es passieren, dass das deutsche Mietrecht mit seinen Schutzmechanismen unterlaufen wird."

"Aspire-Häuser" vor allem in einfachen Lagen

Das "Firmennetzwerk" rund um Aspire kaufte in Berlin mehr als 30 Häuser (rot markiert, die Adresse wird durch Klick auf den Punkt angezeigt). Die Wohnungen werden oft an israelische Anleger veräußert. Die Mehrheit der Häuser befindet sich in sogenannter einfacher Wohnlage (dunkel). Hier waren die Kaufpreise für Immobilien vergleichsweise günstig. Die Aussicht auf eine Wertsteigerung ist demzufolge besonders hoch. In diesen Gebieten haben die Bewohner zumeist auch niedrigere Einkommen als in besseren Wohnlagen (weiß). Das ist mit ein Grund, warum viele von ihnen das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht wahrnehmen können.

Beitrag von Jana Göbel, Redaktion Investigatives und Hintergrund

<https://leute.tagesspiegel.de/neukoelln/macher/2019/02/20/73250/wie-die-immobilienfirma-aspire-das-vorkaufsrecht-umgeht/>

Namen & Neues

Wie die Immobilienfirma Aspire das Vorkaufsrecht umgeht

Veröffentlicht am 20.02.2019 von Maria Kotsev

Die Firma Aspire ist Teil eines Firmengeflechts, das Berliner Immobilien kauft und an internationale Anleger weiterverkauft. Vorzugsweise sind das Häuser, die zum Kaufzeitpunkt noch nicht modernisiert sind und in Gebieten, wo die Kaufpreise noch relativ niedrig sind – also welche mit „Potenzial“. Auf der [Website](#) von Aspire wird Berlin als „sich am schnellsten entwickelnde und vielversprechendste Stadt Europas“ bezeichnet. Aspire kaufte bereits 30 Immobilien in Berlin, darunter sechs in Neukölln: Genauer sind das die Hobrechtstraße 40, die Donaustraße 10, die Wildenbruchstraße 6, die Hermannstraße 232, die Weisestraße 21 und die Emserstraße 102.

Wie Recherchen des RBB und der Berliner Zeitung ergeben, richten sich die Angebote vorwiegend an israelische Interessent*innen. Ihnen wird ein „Rundum-Sorglos-Paket“ angeboten, das heißt Aspire kümmert sich um die Finanzierung, den Kaufvertrag und die Eigentumsübertragung. Der Käufer muss dafür nur Vollmachten an Notare und Anwälte in Berlin erteilen. „Und auch nachdem die Wohnungen verkauft sind, verdienen Firmen des Unternehmensverbunds weiter daran: Verwaltung, Sanierung und immer häufiger auch die Vermietung von möblierten Apartments – all das wird vermittelt“, schreibt der rbb.

Oft werden die Wohnungen als Ferienwohnungen oder „möbliertes Wohnen auf Zeit“ zu horrenden Preisen vermietet. Eigentlich fällt diese Praxis unter das Zweckentfremdungsverbot. Doch das gilt nur für Wohnungseigentümer*innen, die einen Wohnsitz in Deutschland haben. Die Praxis ist auch dem Bezirksamt Neukölln durch Beschwerden von Mieter*innen bekannt. Sie ist dem Bezirk „ein Dorn im Auge“. Diese Vermietungspraxis finde man recht häufig, wenn aus Eigentumswohnungen das Maximum an Rendite herausgeholt werden solle. „Diese Gesetzeslücke muss geschlossen werden“, sagt Baustadtrat **Jochen Biedermann** (Grüne) dem Tagesspiegel.

Noch lukrativer wird der Wohnungskauf für Anleger*innen durch diesen illegalen Kniff: Aspire schließt mit den israelischen Käufer*innen Nebenvereinbarungen ab. Diese versprechen etwa eine Einkunftsgarantie von jährlich bis zu fünf Prozent des Kaufpreises. In den deutschen Kaufverträgen werden die Nebenvereinbarungen nicht erwähnt. So wird es Mieter*innen erschwert, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Denn nach deutschem Recht steht ihnen der Vorkauf zu – und zwar unter den gleichen Konditionen, die der ursprüngliche Käufer hat. Davon, dass diese Praxis nach deutschem Recht illegal ist, wissen die israelischen Anleger*innen meist nichts.

Mieter*innen berichteten dem RBB und der Berliner Zeitung auch, dass Aspire ihnen die Ausübung ihres Vorkaufsrechts erschwerte: Nötige Informationen wurden nicht herausgegeben, oder sie wurden hingehalten und die Kontaktaufnahmen wurde hinausgezögert. Auch das Aspire Wohnungen in Kiezen kauft und verkauft, wo Anwohner*innen relativ niedrige Einkommen haben, ist kein Zufall: So sinkt automatisch die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter*innen ihr Vorkaufsrecht anwenden können.

Davon weiß das Bezirksamt nichts: „Der Bezirk spielt in diesen Verfahren keine Rolle und uns haben auch keine Anfragen betroffener Mieter*innen erreicht. Das Mieter*innenvorkaufsrecht greift nur, wenn die Bewohner*innen schon zum Zeitpunkt der Aufteilung in Eigentumswohnungen dort gewohnt haben. Das ist aber ganz häufig nicht der Fall“, erklärt Biedermann. Doch auch hier gilt: Das ist Bundesgesetzgebung, die geändert werden müsste. „Meine Position: wer eine vermietete Wohnung kauft, darf grundsätzlich kein Recht zur Eigenbedarfskündigung haben“, fordert Biedermann. Sollten sich die Vorwürfe aus der Berichterstattung erhärten lassen, so der Stadtrat weiter, hoffe er auf Konsequenzen für Aspire. Die Mieter*innen sollten sich dafür juristische Unterstützung holen, so sein Rat.