Eigentum VERNICHTET

Seit Jahren kämpft ein Wohnungskäufer in Berlin um die Erfüllung seines Kaufvertrags – ausgerechnet mit einem Bauträger in Dauer-Schieflage

Der Wind zerrt erbarmungslos am Baugerüst des „Steglitzer Kreisels", eines Gebäudekomplexes aus den 70er-Jahren im Berliner Süden. Das dazugehörige Hochhaus ragt 120 Meter in den grauen Januarhimmel, eingepackt in schwere Planen. Eigentlich soll hier längst der frisch sanierte „ÜBerlin Residential Tower" stehen, ein Bauprojekt der Consus Real Estate, mit rund 330 schicken Eigentumswohnungen und einem Parkhaus daneben. Für Mitte 2022 war die Fertigstellung geplant. Doch hinter dem Baugerüst tut sich wenig bis gar nichts. Viele Ortsansässige fragen sich längst, ob in ihrem Stadtzentrum noch eine Baustelle steht. Oder eher eine Ruine.

VON MICHAEL FABRICIUS

Unten an der viel befahrenen Schloßstraße steht André Gaufer. Der 58-Jährige hat über sein Finanzunternehmen „ProFinance" vor sechs Jahren eine Eigentumswohnung in dem „Residential Tower" gekauft. 69 Quadratmeter im 19. Stock mit Blick nach Südwesten und mit einem Autostellplatz in der Garage neben dem Hochhaus. Der Preis: 623.900 Euro, davon 46.400 Euro für den Parkplatz. „Ich sehe da eigentlich immer noch ein spektakuläres Wohnhochhaus vor mir, mit modernen Apartments hinter einer eleganten, gläsernen und teils versetzten Fassade, so wie es mal in der Projektbeschreibung gezeigt wurde", sagt Gaufer. Der zuständige Stadtrat, Patrick Steinhoff, sagt hingegen: „Für den Bezirk ist der Steglitzer Kreisel ein Schandfleck."

Doch nicht nur das Bauprojekt erweist sich als wackelig. Auch Gaufers Kaufvertrag scheint weniger zuverlässig zu sein, als erwartet. Denn nach der Unterzeichnung strich der Bauträger einfach den Tiefgaragenstellplatz und andere Ausstattungsdetails aus dem ursprünglichen Projektplan. Und der in Berlin inzwischen stadtbekannte Fall Gaufer steht nicht mehr nur für ein weiteres wackeliges Projekt eines wackeligen Bauträgers. Sondern auch für eine juristische Grundsatzfrage: Kann ein Anbieter einfach sein Bauprojekt ändern und einen Käufer dazu zwingen mitzuziehen?

Ursprünglich wollte die CG-Gruppe des Bauunternehmens Christoph Gröner das alte Hochhaus in Steglitz umbauen und vermarkten. Dann übernahm die Consus Real Estate das Projekt, eine Tochtergesellschaft des Immobilienkonzerns Adler Group. Und damit begannen die Probleme. Die Adler Group hat ihren Sitz in Luxemburg, ist ein Zusammenschluss aus ADO Properties, Adler Real Estate und Consus und wird praktisch seit ihrer Gründung von Finanzskandalen erschüttert. Wirtschaftsprüfer verweigerten ein Testat, Aufsichtsbehörden und Staatsanwaltschaft ermittelten unter anderem wegen möglicher Bilanzfälschung. Die Aktie notiert heute unter 40 Cent.

In Steglitz wollte die Consus mehr Geld aus dem Projekt herausholen und beschloss, das Parkhaus in ein Bürogebäude umzubauen – und das, nachdem die ersten 130 Käufer schon unterzeichnet hatten. Consus legte einen Nachtrag zum Kaufvertrag vor, ohne Stellplätze. Laut André Gaufer stimmten manche Käufer zu, viele sprangen ab, einige verweigerten die Zustimmung – und nur er selbst klagte auf Erfüllung des ursprünglichen Kaufvertrags. Vor dem Landgericht bekam er zunächst recht: Mangels Grund habe die Adler Group nicht vom Vertrag zurücktreten können. In einem Berufungsverfahren bestätigte das Kammergericht diese Einschätzung: Zu der gekauften Wohnung gehört ein Stellplatz.

„Mit diesem Beschluss zieht das Gericht deutliche Grenzen gegen die erschreckende Profitgier mancher Konzerne in der Immobilienbranche", jubelte Gaufer noch im Dezember.

Doch ein zweites Problem tut sich auf. Denn anders als sonst üblich kam es zu keiner Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Dieser wichtige Eintrag sichert einem Käufer die Eigentumsrechte an einer Immobilie, noch bevor das Geschäft vollzogen und beispielsweise ein Bauprojekt fertiggestellt wurde. Durch die nachträgliche Änderung des Projekts wurde die Teilung des Parkhausgrundstücks nicht vollzogen. Deshalb und wegen weiterer Änderungen ergaben sich neue Miteigentumsanteile der Käufer an der Immobilie. Nach seiner Schilderung hätte Gaufer einer rein zahlenmäßigen Änderung durchaus zugestimmt, wenn der Parkplatz erhalten geblieben wäre. Das aber lässt die Adler Group nicht zu. Wegen der nun angeblich unklaren Zuordnung von Wohnung und Parkplatz zur entsprechenden Nummer im Grundbuch habe das Grundbuchamt die Vormerkung nicht vornehmen können – so geht es, vereinfacht gesagt, aus einem Beschluss des Amtsgerichts Schöneberg hervor, der Mitte Januar erfolgte: Gaufer hatte einstweilige Verfügung beantragt, um den Eintrag durchzusetzen. Das Gericht lehnte jedoch ab.

Wohnungskäufer André Gaufer (oben). Links: das Hochhaus in Berlin-Steglitz

XAMAX/DPA/PICTURE ALLIANCE; PROFINANCE

Die Adler Group hatte zuvor sogar einige Leerstellen im Grundbuch genutzt, um dort Unternehmensschulden in Höhe von 4,3 Milliarden Euro einzutragen: „Im Rahmen unserer finanziellen Restrukturierung wurden Grundschulden als Sicherheit für unsere Kreditgeber (...) bestellt", teilt Adler auf Anfrage mit. Das sei ein „ganz normaler Vorgang". Ansonsten will sich das Unternehmen nicht zu Details äußern. Fest stehe allerdings, dass für die Fertigstellung des Steglitzer Kreisels ein Kooperationspartner gesucht und dass sich Adler aus allen Bauprojekten zurückziehen werde.

Aus Gaufers Sicht wird durch die Milliarden-Grundschuld versucht, seine Rechte endgültig zu vereiteln. „Dieser Fall veranschaulicht, dass die Eintragung einer Eigentumsvormerkung keineswegs selbstverständlich ist", warnt der Finanzexperte. Der Notar habe falsch gehandelt, das Amtsgericht falsch geurteilt.

Die Sache wird zunehmend heikel. Denn sollte Adler tatsächlich verkaufen, kommt Gaufer auch noch der Vertragspartner abhanden. Jetzt hofft er auf die nächste Instanz – und darauf, dass er seine Wohnung eines Tages doch noch bekommt. Mit Parkplatz: „Allerdings glaube ich nicht, dass Consus die Gesellschaft sein wird, die den Steglitzer Kreisel fertigstellen wird."