

Cuvrystraße 46

Gravierender Leerstand und bevorstehende Baumaßnahmen

**Objekt: Cuvrystraße 46: 2 Häuser: Vorderhaus, Hinterhaus mit Seitenflügel**

**Zahlreiche leerstehende Wohnungen, die seit mehreren Jahren nicht neuvermietet werden.**

**Leerstand Vorderhaus: 4 von 8 Wohnungen**

**Leerstand Hinterhaus und Seitenflügel: 10 von 20 Wohnungen, davon 2 mit Option auf Rückkehr.**

**Leere Wohnungen werden nicht neu vermietet.**

**Eigentümer jetzt:**

Lebensgut Immobilienhandelsgesellschaft mbH & Co. Cuvrystraße 46 KG, Niebuhrstraße 71, 10629 Berlin – ist eine in Deutschland als Kommanditgesellschaft registrierte Firma mit der Register-Nr. HRA46442 BERLIN (CHARLOTTENBURG). Ihr derzeitiger Status ist „eingetragen“. Die Firma wurde 2012-03-02 registriert.

Lebensgut Immobilienhandelsgesellschaft mbH & Co. Cuvrystraße 46 KG hat Ihre Tätigkeit zuvor – nach Einschätzung der Mieter\*innen bis Frühjahr 2014 – unter dem Namen Lebensgut Immobilienhandelsgesellschaft mbH & Co. Boxhagener Straße 104 KG ausgeführt

**Neue Hausverwaltung ab 01.08.2015:**

LIVVE Private Grundvermögen Verwaltungs GmbH Liegnitzer Straße 10, 10999 Berlin und Herbert-Jensch-Straße 15A, 15234 Frankfurt (Oder) vertreten durch Frau Carmen Engler

**Alte Hausverwaltung bis 31.07.2015:**

Engler Hausverwaltung – Herbert-Jensch-Straße 15A, 15234 Frankfurt (Oder) vertreten durch Frau Carmen Engler

**2018**

- Der Mieterservice der Asum GmbH (Angewandte Sozialforschung und urbanes Management) ist vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragt worden, „die Mieter\*innen in den sozialen Erhaltungs-gebieten des Bezirkes zu beraten und unterstützen.“ (Zitat Brief vom 17.01.2018) So laden sie per Brief im Januar 2018 zu einer Mieter\*innenversammlung des gesamten Hauses ein. Dort und im Nachgang werden konkrete Fragen zu dem Bauvorhaben beantwortet. Hierbei stellt sich heraus, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg für Folgendes Baugenehmigungen erteilt hat:

- 6 geschössiger Neubau im Innenhof, mit Aufzug
- Vorderhaus: Aufstockung um 1 Geschoss, Anbau eines aussenliegenden Aufzugs

- Hinterhaus und Seitenflügel: Anbau von Balkonen, Einbau innenliegender Aufzug, Dachgeschoss-Neubau, im Erdgeschoss rechts: Grundrissänderung i.S.d. Erhaltung der Gebäudesubstanz
- Zu nötigen Instandsetzungsmaßnahmen im maroden Haus lagen keine Informationen vor.
- In zwei weiteren Schreiben werden die Mieter\*innen auf die bevorstehende Beeinträchtigung ihrer Mietsache hingewiesen und zum persönlichen Gespräch mit der Hausverwaltung aufgefordert.
- Die wiederholten Bitten verschiedener Mietparteien, eine rechtskräftige schriftliche Modernisierungsankündigung mit konkreten Angaben zu baulichen Maßnahmen, zeitlichem Umfang und evtl. Konsequenzen/Änderungen der bestehenden Mietverhältnisse zu verfassen, wurden abgelehnt. Es wird immer wieder auf ein persönlich zu führendes Gespräch verwiesen.
- Kündigung der Parkplätze im Innenhof im Sommer.
- Weitere Mietparteien ziehen aus.
- Leere Wohnungen werden im Spätsommer komplett entrümpelt.
- Seit August sind Vertreter der Hausverwaltung vermehrt auf dem Gelände und im Gebäude präsent.
- Mitte September: erster Spatenstich im Innenhof.
- Seit Sa, 15. September: Beginn massiver Bauarbeiten. Im Hinterhaus und Seitenflügel werden Wände eingerissen zwischen Wohnzimmer und Küche. Dann auch im Vorderhaus.

Lärmbelästigung und Schmutz.

## **2017**

- Brief der Hausverwaltung im November 2017, betitelt „Ankündigung Baumaßnahmen“. Baumaßnahmen werden darin aber nicht konkretisiert, der voraussichtliche Baubeginn wird mit Frühjahr 2018 angegeben. Da eine normale Nutzung der Wohnungen ab dann nicht mehr gewährleistet sei, werden die Mieter\*innen zu persönlichen Gesprächen mit der Hausverwaltung aufgefordert. Ausgleichswohnungen für die Dauer der Bauarbeiten werden ab sofort in Aussicht gestellt.
- Weitere Mietparteien ziehen aus.

## **2016**

- Im März werden fünf von sieben Birken auf dem Hof gefällt.

## 2015

- Es wird weder mit Sanierung noch mit Modernisierung begonnen. Einige Mietparteien ziehen aus.

## 2014

- Die Hausverwaltung beauftragt ein Architekturbüro mit der Vermessung der Wohnungen und Kellerräume. Nicht alle Mietparteien haben dem zuständigen Architekten Zugang zu den Wohnungen gewährt.
- Bodenproben / Bohrungen an mehreren Tagen im Hof und erste Gerüchte über die Planung eines Neubaus im Innenhof und die Aufstockung des Vorderhauses.

## 2013

- Drei Mietparteien im Seitenflügel wurden aufgefordert, ihre Wohnungen innerhalb kurzer Zeit (wenige Wochen) zu verlassen, da sie weder Hauptmieter waren, noch einen Untermietvertrag hatten. Mit dem bisherigen Vermieter wurden Untermietverhältnisse mündlich abgesprochen und akzeptiert. Der Vermieterwechsel wurde den Mietparteien im Nachhinein bekannt gegeben und somit hatte niemand im Vorfeld die Möglichkeit, sich durch einen schriftlichen Untermietvertrag oder einen Hauptmieterwechsel rechtlich abzusichern.
- **Ankündigung von „Veränderungen“: Folgende Informationen wurden den Mietparteien durch die von der Hausverwaltung beauftragten „agentur für mieter und bauherren“ mitgeteilt:**
  - o Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
  - o Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Balkone, Fahrstuhl, Wärmedämmung „werden geprüft“)
  - o Verkauf der Wohnungen im Ist-Zustand

### **„Möglichkeiten“, die den Mietparteien unterbreitet wurden:**

- o in der Wohnung zu bleiben, die an einen Kapitalanleger verkauft wird – dann **Vorkaufsrecht**
- o Versuch, Druck zu machen: **„Verzichten Sie auf Ihr Vorkaufsrecht, sind Sie als Mieter zunächst durch die gesetzliche Mietschutzfrist geschützt. Es besteht hier jedoch immer das Risiko, dass der neue Eigentümer Ihr Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt.“**

Dabei wurden geltende Gesetzgebungen zur Sperrfrist bei Kündigung wegen Eigenbedarf nicht erwähnt.

- o „Lebensmittelpunktveränderung“ in eine andere Wohnung, u.a. mit „**individuellem finanziellem Start-Up-Paket**„

**Vermittlerinnen:**

amb agentur für mieter und bauherren GmbH,  
Uhlandstr. 20-25

10623 Berlin

Frau Susanne Laaf, Frau Anja Stüven- Smith

Tel. 030 886 14 380; [www.agentur-m-b.de](http://www.agentur-m-b.de)

- Nach kurzer Zeit informierte die Agentur darüber, dass die Bauvorhaben erneut überprüft werden müssen. Danach gab es keine weitere Kommunikation mit der Agentur, die es mittlerweile nicht mehr zu geben scheint.

**2012**

- Verkauf des Objektes von Privat an:

**Lebensgut Immobilienhandelsgesellschaft mbH**

(Angaben s. oben)

Zwei von dem Vorbesitzer genutzte nebeneinanderliegende Wohnungen stehen seitdem leer. In einem der Folgejahre wurden sie zu einer Wohneinheit zusammengelegt.