

# „Von Entmietung kann keine Rede sein“

Wolfgang Oswald wehrt sich im PNP-Interview gegen Vorwürfe – Gesellschafter haben Geschäftsanteile mittlerweile verkauft

**Pfarrkirchen.** Schwer in die Kritik geraten ist durch den SZ-Bericht auch der Pfarrkirchner Ex-Stadtrat, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht, Wolfgang Oswald. Im Interview mit der PNP nimmt er dazu Stellung:

*Was sagen Sie zum Vorwurf der „Entmietung“, der offenbar schon länger in Berlin erhoben wurde und dort im letzten Jahr auch schon Thema in Medien war?*

Von Entmietung kann überhaupt keine Rede sein. Beim besagten Haus von BOW 3 in der Reichenberger Straße 55 herrscht eine Veräußerungssperre nach erfolgter Aufteilung für sieben Jahre, das heißt nach Aufteilung in einzelne Wohnungen und dem entsprechenden Eintrag ins Grundbuch. Zusätzlich besteht nach Verkauf einer Wohnung ein Verbot einer Eigenbedarfskündigung für weitere fünf Jahre. Es besteht somit nach Aufteilung mindestens ein zwölfjähriger Kündigungsschutz. Bis heute gab es eine solche Aufteilung gar nicht. Zudem ist festgeschrieben, dass es in den kommenden 20 Jahren keine Modernisierungsumlagen geben darf.

Dazu gab es seit Beginn der „Entmietungsdiskussionen“ im Frühjahr 2017 eine freiwillige gesellschafterinterne Absprache der BOW, nach der vermietete Wohnungen zum Schutz der Bestandsmieter vor Eigenbedarfskündigungen nicht an Dritte verkauft werden sollten. Und es gab Regelungen, unter welchen Bedingungen Mieter, die ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag in erheblichem Umfang verletzen, durch die Verwaltung gekündigt werden dürfen. Der (einigermaßen) korrekte Mieter besaß also faktisch



Wolfgang Oswald

Kündigungsschutz. Mehr Mieterschutz geht doch gar nicht. ‚Entmietung‘ bedeutet in der Regel eine umfassende Luxus-Modernisierung eines Wohnhauses und die Umlage der dabei entstehenden Kosten auf die Mieter mit der Folge massiver Mieterhöhungen. Tatsächlich wurden nur in einem Objekt (BOW 2) zwei Aufzüge mit Umlage installiert, und es gab mit Ausnahme eines einzigen Mieters Einigungen und Zustimmungen aller Mieter. Weitere Aufzüge wurden wegen größerer Baumaßnahmen ebenfalls nicht umgelegt. Gleiches gilt auch für sonstige Modernisierungen.

Noch einmal: Es ist in der besagten Reichenberger Straße keine Mieterhöhung erfolgt oder angekündigt, keine Modernisierungsmaßnahme erfolgt oder angekündigt, keine Wohnung verkauft worden – schon gar keine vermietete Wohnung verkauft worden.

Dass die Mieten in der Weltstadt Berlin im Durchschnitt nur zwischen vier und sechs Euro liegen, also unter dem Niveau einer niederbayerischen Kleinstadt, sollte nicht unerwähnt sein.

*Balkone ohne Zugangstür und mit Vergitterung; die Rechnung, warum man ein Haus für rund 3,7 Millionen Euro kauft, das „nur“ 76 000 Euro Miete im Jahr bringt und somit 48 Jahre lang keine Rendite abwirft, werden als deutliche Signale für geplan-*

te Entmietung gewertet. Dazu zitierte Aussagen von Ihrem Geschäftspartner Andreas Bahe („sie sind als Mieter massivst unerwünscht“) und Drohungen („dann müssen wir halt kündigen“) – so könnte der Eindruck entstehen, als würde Herr Bahe im entfernten Berlin dafür sorgen, dass Mieter schnell ausziehen? Wie entstand eigentlich die Geschäftsbeziehung zu Andreas Bahe?

Sollte es solche Aussagen gegeben haben, dann ist das bedauerlich. Das hat Herr Bahe auch eingeräumt. Sie sind allerdings zum Teil zehn Jahre alt und von mir nicht zu verantworten. Seit Kenntnis dieser Zitate haben die Gesellschafter dazu klare Regeln vereinbart, dass so etwas nicht mehr vorkommt. Der Kontakt zu Herrn Bahe kam durch die Vermittlung einer Bank zustande. Der Eindruck, dass er dafür sorgen soll, dass Mieter schnell ausziehen, ist falsch. Das zeigt allein schon die freiwillige gesellschafterinterne Absprache zum Schutz der Bestandsmieter.

Zu der aufgemachten Rechnung: Wir haben das Haus, das wir übrigens in keinem guten Zustand gekauft haben, als langfristig werthaltig erachtet. Zum einen steigen die Mieten langfristig im Rahmen der Gesetze ohnehin. Wenn Mieter kündigen, wird die Wohnung saniert und laut aktuellem Mietspiegel und somit zu einem höheren Preis als derzeit vermietet. Wir haben in der Gesellschaft angesichts vieler Immobilien eine Mischkalkulation. Insofern ist diese Rechnung zwar plakativ, aber kein Kriterium. Wenn der Bürger keine Zinsen mehr bekommt, dann kauft er eben auch Immobilien zu (ver-

meintlich) schlechten Renditen, vor allem wenn er sie selbst nutzen will. Meist geht es nur noch um langfristigen Werterhalt, nicht mehr um ‚Rendite‘.

Zu den Balkonen: Die Behauptung, dass Vergitterungen angebracht worden sind, um zu verhindern, dass Mieter Balkone betreten könnten, stimmt einfach nicht. Diese „Vergitterungen“ sind offensichtlich Absturzsicherungen, die der Voreigentümer vor ca. 25 Jahren hat anbringen lassen. Sie waren beim Kauf des Objekts also schon vorhanden. Im Übrigen haben sich die tatsächlich betroffenen Mieter bisher darüber nicht beschwert. Mehr ist mir zu diesem Thema nicht bekannt.

*Kennen Sie die Mieter persönlich?*  
Nein. Mit der laufenden Verwaltung sind, wie allgemein üblich, verschiedene Hausverwaltungen beauftragt. Hier erfolgt grundsätzlich auch der Kontakt mit den Mietern bei Mängeln oder sonstigen Themen.

*Warum ist eigentlich vor allem Pfarrkirchen Sitz dieses Firmengflechts?*

Die BOW-Gesellschaften haben eine Reihe von Investoren, von denen (nur) ein Teil von mir vertreten wird. Zweck und Ziel der Investitionen war der Aufbau eines Immobilienbestandes, welcher grundsätzlich langfristig zur Vermietung ausgelegt war. Viele der Investoren davon kommen aus der Region und ich bin Mit-Geschäftsführer, der zuständig ist für Finanzen und Steuern – alles andere ging auch von Pfarrkirchen nicht aus. Und so ist der Sitz der Firmen hier.

*Wie geht es weiter mit der Reichenberger Straße 55 in Berlin, wo sich die Mieter jetzt wehren und die Öffentlichkeit gesucht haben?*

Gar nicht.

*Wie meinen Sie das?*  
Die Gesellschafter von BOW 2 und 3 haben mittlerweile alle Geschäftsanteile verkauft. Somit haben wir in Kürze mit dem Haus in der Reichenberger Straße und weiteren Immobilien nichts mehr zu tun.

*Warum? Um wieviele Wohnungen geht es dabei und an wen wurden sie verkauft? An die Deutsche Wohnen, wie in der SZ schon angedeutet?*

Zu den Gründen und an wen wir verkauft haben, kann ich an dieser Stelle derzeit nichts sagen. Aber die Mieter selbst wissen laut Medienberichten offenbar schon Bescheid. Zur Anzahl der Wohnungen will ich mich öffentlich nicht äußern.

*Das heißt, sie sind auch nicht mehr Geschäftsführer bei den Firmen BOW 2 und BOW 3? Und was ist mit BOW 1, der das in dem Bericht ebenfalls genannte Haus in Berlin-Kreuzberg gehört?*

Das Mietobjekt ist mittlerweile eine Eigentümergemeinschaft, in der die BOW 1 keine Mehrheit hat. Maßgebend für Entscheidungen im Gemeinschaftseigentum ist somit die Eigentümerversammlung und nicht die BOW selbst.

Mit Übergang der Geschäftsanteile scheiden wir als Geschäftsführer von BOW 2 und 3 aus.

Was sagen Sie zur Kritik an der Sparkasse?

Das, was ich auch der SZ gesagt hatte: Ich lebe in Pfarrkirchen. Die Sparkasse ist seit Jahrzehnten Hausbank. Die BOW hat den Sitz in Pfarrkirchen. Firmen, die am Ort ihren Sitz haben, werden daher auch überregional finanziert. Das ist nichts Ungewöhnliches.

*Sie sehen sich dem Vorwurf ausgesetzt, dass sie sich im Rottal als „Heilsbringer“ feiern lassen, weil sie hier viele soziale Projekte unterstützen, aber in Berlin mithelfen, dass Mieter vor die Tür gesetzt werden. Was sagen Sie dazu?*

Weder wir noch die Oswald-Stiftung fordern von den Empfängern von Leistungen einen öffentlichen Dank, und wir haben uns auch zu keiner Zeit loben oder „als Heilsbringer“ feiern lassen. Ein sehr großer Teil unseres Einkommens fließt laufend in soziale und gemeinnützige Projekte. Wir helfen, nur ohne öffentlich darüber zu reden. Daher ist auch Entmietung nicht unser Ziel. Wer meint, das sei lächerlich, sollte vielleicht zuerst seine eigenen sozialen Leistungen offen legen.

Das Gespräch führte Christian Wanninger