

# „Es ist gut. Die Wilhelminenpassage wird zum Wilhelminenquartier“

Wie gut, dass es die Darmstädter Cityzeitung gibt – eine Beilage zum Darmstädter Echo des Darmstadt Citymarketing e. V. Wie sonst hätten die seit Jahren um ihr Bleiberecht kämpfenden Mieter der Wilhelminenpassage (wir berichteten) sonst erfahren sollen, dass die Wilhelminenpassage jetzt „ein echter Hotspot für alle, die mit ‚angesagt‘ etwas anfangen können“, ist. Denn: „Die Passage bietet Einzigartiges. Vor allem Kulinarisches.“

Was das Darmstadt Citymarketing unter einzigartiger Gastronomie versteht, wird dem Leser mit ansteckender Begeisterung erläutert: „In der L’Osteria wird man – US-like – zu seinem Platz geführt und bekommt dort Pizzen serviert, die weit über den so wieso schon großen Teller hinausragen.“ Da hat doch wohl eher der kleine Gourmand und nicht der bemühte Gourmet aus dem Verfasser der Zeilen gesprochen. Oder gibt es bei der Cityzeitung so wenig Zeilengeld, dass der Verfasser sich mit knurrendem Magen an den Rechner setzen musste?



„Die Passage heißt jetzt Wilhelminenquartier, wird grad richtig fein gemacht und bietet Einzigartiges.“

Klar würde der Investor die Passage auch für eine neue Mieterklientel in den oberen Stockwerken richtig fein machen. Leider passen die angestammten Mieter nicht ins Konzept und wehren sich auch noch gegen ihre Vertreibung

Aber es gibt noch mehr kulinarische Größen, die Darmstadt über seine Grenzen hinaus berühmt machen werden: „Cooa ist längst

eine feste Größe in der Welt der Food-Ketten“ und „Butchers Original komplettiert vorerst den kulinarischen Auftritt des Wil-



„Die Umbauarbeiten laufen noch, aber schon jetzt lässt sich mehr als nur erahnen, wohin das führt ...“  
So ist es!

helminenquartiers.“ (Nur am Rande: Wenn Sie „Butchers Original Recipes“ in Google eingeben, kommen Sie direkt auf eine britische Hundefuttermarke – dass es da bloß mal keine Verwechslung gibt.)

Wie gut, dass die seit Jahren vom Investor mit haltlosen gerichtlichen Klagen terrorisierten Mieter der Wilhelminenpassage jetzt wenigstens wissen: „Das tut der ganzen Umgebung gut.“

(alle Zitate aus der Darmstädter Plapper- ähh, Cityzeitung, Ausgabe 3/2017, Seite 4) ■



„Alles in allem: eine bemerkenswerte kulinarische Vervollständigung der Wilhelminenstraße.“ Das gilt, solange man nicht hinter die Restaurants und das Haus schaut



Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V., Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt, Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Margit Heilmann, Darmstadt

# Vorkaufsrecht von Mietern

Der Gemütszustand von Frau K. wandelte sich recht schnell von Schock über Angst zu ausgemachtem Ärger, als sie den Brief des Vermieters ihrer Vierzimmerwohnung gelesen hatte. Ohne weitere Ankündigung teilte er ihr mit, dass er ihre Wohnung verkauft habe. Der Käufer werde sich zu gegebener Zeit vorstellen.

Nach dem ersten Schreck und der schnellen Erkenntnis, dass sie als Mieterin auch im Fall eines Eigentümerwechsels geschützt ist, blieb der Ärger. Sie hatte erst in der letzten Zeit viel Geld in die Ausstattung der Wohnung investiert, die sie sicher glaubte, und jetzt das.

Vor allem ärgerte sich Frau K. darüber, dass der Vermieter ihr die Wohnung nicht zuerst zum Kauf angeboten hatte. Frau K. suchte die Beratung des Mieterbundes mit dieser Frage auf.

## Steht Frau K. ein Vorkaufsrecht zu?

Frau K. bewohnt eine vermietete Eigentumswohnung. Ihrem Vermieter gehörte bereits zu Beginn

des Mietverhältnisses nur diese eine Wohnung im Haus.

In solchen Fällen hat der Mieter kein Vorkaufsrecht bei einem Verkauf. Mieter, wie Frau K., können lediglich versuchen, in die Vertragsverhandlungen einzusteigen, wenn sie früh genug vom beabsichtigten Verkauf hören. Sie hat bei den Verhandlungen keine bessere Stellung als jeder dritte Kaufinteressent. Wird sie gar nicht erst gefragt, wie im Fall von Frau K., hat sie Pech.

Ähnlich gelagert ist auch der Verkauf von gemieteten Häusern.

## Aber es gibt doch Vorkaufsrechte für Mieter?

Ein Vorkaufsrecht steht dem Mieter nur bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu. Das heißt, bei Abschluss des Mietvertrages gehörte dem Vermieter das gesamte Haus. Nach Abschluss des Mietvertrages teilt er die Wohnungen in Eigentumswohnungen auf und lässt dies ins Grundbuch eintragen. Wird die vermietete Wohnung jetzt einzeln an einen Dritten verkauft,

tritt die sogenannte Umwandlung ein. Da der Mieter ohne sein Zutun plötzlich eine Eigentumswohnung bewohnt, ist er in dieser Situation besonders schützenswert für den Gesetzgeber. Neben weiteren Besonderheiten steht ihm in diesem Fall deshalb auch ein Vorkaufsrecht gemäß Paragraph 577 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu.

## Was ist ein Vorkaufsrecht?

Häufig wird das Vorkaufsrecht mit einem ersten Angebot verwechselt. Viele Mieter glauben, das Vorkaufsrecht schreibe dem Vermieter vor, dem Mieter den ersten Zugriff auf die Wohnung anbieten.

Das wäre keine Bevorzugung des Mieters. Kommt es nämlich nicht zu einer Einigung, weil der Kaufpreis zum Beispiel überzogen ist, hätte der Vermieter seine Verpflichtung aus dem Vorkaufsrecht erfüllt.

Tatsächlich verpflichtet das gesetzliche Vorkaufsrecht den Vermieter dazu, im Fall des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages mit einem beliebigen

Dritten, dem Mieter diesen bereits unterschriebenen Kaufvertrag offenzulegen und auszuhandigen. Der Mieter kann dann nach Kenntnis zum Beispiel des Kaufpreises oder der Person des Käufers entscheiden, ob er statt dieser in den Kaufvertrag eintreten möchte. Entscheidet er sich dafür, das heißt übt er sein Vorkaufsrecht aus, hat der Dritte das Nachsehen.

Auf diese Weise kann der Mieter zunächst getrost abwarten, ob der Vermieter seine Preisvorstellungen auf dem Markt auch tatsächlich realisieren kann. Wenn ihm dies nicht gelingt und auch ein Käufer nur zu einem tatsächlich deutlich geringeren Kaufpreis gefunden wird, kann der Mieter auf diese Weise davon profitieren.

Tatsächlich unterliegen mittlerweile die meisten Verkäufe von Immobilien nicht mehr dem Vorkaufsrecht gemäß Paragraph 577. Die große Welle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen scheint bereits vorüber zu sein. Normale Verkäufe von bereits angemieteten Eigentumswohnungen oder Häusern unterfallen dieser Regelung nicht. ■

# Sommerliche Modernisierungswelle rollt durch Darmstadt

Schon fast wie in jedem Sommer rollt die Sanierungswelle durch Darmstadts Altbauten, und die betroffenen Mieter erleben wenig mehr als Dreck, Staub und Lärm von diesem Sommer 2017.

Derzeit renoviert die Vonovia in ihren Liegenschaften in der Bismarck- und Kasinostraße sowie am Donnersberggring. Die Mieter der bisher preiswerten, wenn auch minder ausgestatteten Wohnungen sind über die Pläne wenig erfreut. Manch einer würde sich durchaus über ein nach 50 Jahren endlich saniertes Bad oder eine Verbesserung der elektrischen Leitungen freuen. Doch die in Aussicht gestellten Mieter-

höhungen treffen die meisten Mieter hart, führen sie doch am Ende zu einer Verdoppelung der Mieten.

Für viele Mieter zu viel. Nachdem jahrzehntelang nichts in die Gebäude investiert wurde, wird jetzt modernisiert, mit den bekannten Konsequenzen für die Bewohner.

Doch einige der Mieter sind streitbar. Sie haben gegen die angekündigte Modernisierung offiziell Einspruch erhoben, denn die erwünschte Badsanierung wird ausdrücklich nicht vorgenommen und auch sonst bleibt wenig Wohnwertsteigerung für die Bewohner übrig. Bei genauer Betrachtung handelt es sich um eine

Form von Luxusmodernisierung. Bei gleichbleibend schlechter Innenausstattung sollen die typischen Altbauwohnungen, zum Teil nur 50 Quadratmeter groß, mit einem zweiten Balkon versehen, der bereits vorhandene Balkon zu einer Loggia verglast werden.

Um den Zugang zu diesem zweiten Balkon zu ermöglichen, muss selbstverständlich der Zugschnitt eines Zimmers komplett verändert werden.

Gleichzeitig soll eine Aufstockung des Dachgeschosses erfolgen und aus diesem Grund ein Aufzug eingebaut werden. Schließlich möchte die Vonovia die neuen Wohnungen als Eigen-

umswohnungen verkaufen. Aus dem gleichen Grund müssen die Elektrosteigleitungen verstärkt werden. Alles auf Kosten der Bewohner.

Die Mieter sind zornig. Manche werden nach der Erhöhung mehr als 50 Prozent ihres monatlichen Einkommens für die Wohnkosten hinblättern müssen, für sogenannte Modernisierungen, die ihren Wohnkomfort kaum steigern. Bleibt nur zu hoffen, dass die ebenfalls angekündigten Wärmedämmmaßnahmen zumindest die Heizkosten senken werden. Auch das ist nicht mehr selbstverständlich nach allen Erfahrungen mit energetischen Sanierungen des Altbaus. ■