

RECHTE

Vorkaufsrecht der Mieter bei Umwandlung

VON TILO KRAUSE

Wird ein Mietshaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt und diese dann verkauft, hat das auch für den Mieter Konsequenzen: So steht diesem grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu. Das bedeutet, er kann in den bereits geschlossenen Kaufvertrag anstelle des eigentlichen Erwerbers eintreten. Ein Nachsehen hat der Mieter jedoch, wenn der Vermieter an Familien- oder Haushaltsangehörige verkauft; in diesem Fall gibt es kein Vorkaufsrecht. Entscheidet sich der Mieter gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts, so sieht das Gesetz einen weiteren Schutz für ihn vor: Der neue Eigentümer darf das Mietverhältnis frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Veräußerung wegen Eigenbedarfs oder der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kündigen. In manchen Bezirken Berlins beträgt diese Frist sogar sieben Jahre. Eine Kündigung vor Ablauf dieser Frist ist unwirksam. Das Vorkaufsrecht steht dem Mieter allerdings nicht zu, wenn eine Grundstücksgemeinschaft ihr Wohnhaus in Eigentumswohnungen aufteilt und diese dann an die Miteigentümer verteilt. In diesem Fall bleibt dem Mieter der Schutz des Kündigungsausschlusses; und auch nach Ablauf dieser Sperrfrist kann der Vermieter nur aus Gründen des Eigenbedarfs kündigen. Erst der Verkauf der Wohnung löst das Vorkaufsrecht des Mieters aus.

Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
Berliner Verlag GmbH
Geschäftsführer: Heinz Kießel
Anzeigenleiter (stellv. Geschäftsführer): Oliver Hauf
Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29
Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax (030) 23 27 - 66 97
Es gilt die Ergänzungspreisliste IMMOBILIEN und im
Weiteren die aktuellen Preislisten (Berlin/Kompakt Nr. 2,
Berliner Zeitung Nr. 21, Berliner Kurier Nr. 24).
Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk
11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de
Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Mehringdamm 57, 10961 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de
Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Daniella Heil, Martin Rümmele (0)

Sauberer siedeln

In China und Abu Dhabi entstehen derzeit Städte ohne CO₂-Ausstoß – manche der hier gewonnenen Ideen eignen sich auch für Berlin

VON PETER ALTMANN

Dass sich die natürlichen Ressourcen unseres Planeten langsam ihrem Ende neigen, ist längst eine Binsenweisheit. Dass man auch im Emirat Abu Dhabi nach Lösungen für die Zukunft sucht, ist dagegen vergleichsweise neu. Was nicht heißt, dass die sonst kaum für ihr ökologisches Engagement bekannten Scheichs damit auch gleich die Gigantomanie der Vergangenheit hinter sich lassen: Denn zum Einstieg in den Umweltschutz spendieren sie sich gleich eine ganze Stadt, die vollständig klimaneutral geplant, gebaut und bewohnt werden soll.

50 000 Menschen wird die Modell-Stadt Masdar am Persischen Golf künftig eine neue Heimstadt sein. Und dennoch soll die Co₂-Bilanz genull gehen – auch dank des Einsatzes regenerativer Energien: „88 Prozent der benötigten Energie werden aus Photovoltaikanlagen kommen, neun Prozent aus Sonnenwärmekraftwerken und drei Prozent aus Müllverwertungsanlagen“, sagt Irene Kyme, Pressesprecherin des Architekturbüros Foster + Partner, das mit der Planung des Projekts beauftragt ist. Zusätzliche Energien sollen Windräder und geothermische Anlagen liefern. Doch damit allein ist es nicht getan: Gleichzeitig soll der Stromverbrauch gegenüber vergleichbaren Städten um 75 Prozent sinken. „Dicht stehende Häuser spenden sich Schatten. Parks und Wasseranlagen kühlen die Stadt zusätzlich“, erklärt Irene Kyme. „Das spart Energie für den Betrieb der Klimaanlage.“

Dass sich die Wüste mit derart einfachen Mitteln klimaneutral urbanisieren lassen soll, klingt verblüffend. Doch auch das zweite große ökologische Siedlungsprojekt – auf der chinesischen Insel Chongming vor Schanghai – wartet kaum mit überraschenden Innovationen auf. Die Rezepte des britischen Planungsbüros Arup für die Stadt Dongtan, die einmal eine Fläche von der Größe Manhattans einnehmen soll, haben zumindest einen vertrauten Klang. „Wir erreichen die Kohlenstoffneutralität, indem wir den Stromver-



Modellprojekt Masdar: Bekannte Techniken werden intelligent kombiniert.

brauch durch Niedrigenergiebauweise reduzieren“, sagt Beth Hurran, Pressesprecher von Arup. „Alle Energie wird aus erneuerbaren Quellen gewonnen.“ Zudem soll der öffentliche Nahverkehr einen Großteil des Personen- und Güterverkehrs leisten und Fahrrad- und Fußgängerwegen besonders viel Platz eingeräumt werden. Motorbetriebene Fahrzeuge dürfen später auf den Straßen der Ökostadt nur verkehren, wenn sie über einen Wasserstoff- oder Stromantrieb verfügen.

Viele Kreisläufe neu durchdenken

Die Impulse beim Entwurf einer klimaneutralen Stadt gehen nicht allein vom technischen Fortschritt aus. Zentrale Bedeutung kommt vor allem der ganzheitlichen Betrachtung des urbanen Systems zu: „Um eine Stadt ökologisch gestalten zu können, müssen viele Kreisläufe neu durchdacht werden“, sagt Irene Kyme von Foster + Partner. Statt ihren Müll einfach auf Deponien zu werfen, werden die Einwohner Masdars deshalb künftig ihren Müll recyc-

eln, ihre Lebensmittel beziehen sie aus regionalem Anbau. Selbst das Baumaterial für die Stadt stammt aus der Region – so reduzieren die Planer bereits vor dem ersten Spatenstich die Transportwege und damit die Kohlenstoffdioxidbelastung für die Umwelt. Hightech, so zeigt sich, spielt bei dem Projekt zwar eine wichtige Rolle – der eigentliche Clou jedoch liegt in der Entscheidung, jeden Schritt im städtebaulichen Prozess auf seine ökologischen Folgen hin abzuklopfen.

Auch in Deutschland zeichnet sich bereits ab, dass man nicht mehr allein auf technische Einzelösungen für den Klimaschutz vertrauen will. So ermöglicht etwa der Bundeswettbewerb „Bioenergie-Regionen“ 25 deutschen Regionen, mit finanzieller Hilfe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ihre Möglichkeiten zur flächendeckenden Nutzung von Bioenergie auszuloten. „Ziel ist die Ver-

netzung von Technologie-Anbietern, Finanziers und interessierter Regionen“, so Wettbewerbskoordinatorin Daniela Rätz.

Eine der geförderten Regionen ist Ludwigfelde. Wilfried Thielicke, Vorsitzender des Wirtschaftsforums Ludwigfelde, sagt: „Uns geht es darum, alle vorhandene Biomasse zu nutzen, anstatt sie kompostiert in einem offenen Gärungsprozess CO₂ ausstoßen zu lassen.“ An einem Label „Ökocity“ ist Thielicke jedoch nicht interessiert. „In einer Stadt mit Industrie von MTU bis Mercedes ist dies nur schwer vermittelbar.“ Denn im Gegensatz zu den Planern von Dongtan und Masdar müssen sich hiesige Entwickler mit dem Bestand auseinandersetzen. Eine vollständige Neuausrichtung der städtebaulichen Substanz nach ökologischen Kriterien ist deshalb gar nicht zu leisten.

„Natürlich ist die Planung im Bestand schwieriger“, sagt die Fraktionschefin der Grünen im Bundestag, Renate Künast, die sich auch für ökologische Modellprojekte in der Hauptstadt einsetzt.

„Aber gerade in Berlin gab und gibt es große Brachen, die wie Inseln in der Stadt liegen und auf denen man ein ökologisches, städtebauliches Experiment wagen kann.“ Dazu zählte zum Beispiel früher der Potsdamer Platz, künftig könnte es das Flughafengelände Tegel sein. „Am Potsdamer Platz wurde die Entwicklung bereits verschlafen. Das ist ein Implantat mit wenig Nutzen für die Bewohner.“ Eine Einschätzung, die in

mancher Hinsicht auch Heike Stock von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilt: „Angesichts des Klimawandels ist es fragwürdig, ob wir uns so große Glasflächen wie am Potsdamer Platz leisten können.“ Nun wird die Nutzung des Flughafengebietes Tempelhof diskutiert. „Ein Wettbewerb der Ideen wäre schön gewesen: eine Aufforderung an alle, ihre ökologischen Pläne auf den Tisch zu legen“, so Künast. Vorbild könnte hierbei zum Beispiel die

finnische Hauptstadt Helsinki sein, die einen solchen Wettbewerb für ihren alten Westhafen ausgeschrieben hat, der sich in einem Modellprojekt zu einem modernen Stadtteil mit CO₂-neutraler Umweltbilanz entwickeln soll.

Untätig in Sachen ökologischer Städtebau ist man indes auch nicht in Berlin. „Gerade haben wir mit dem Umweltatlas die notwendigen Daten für klimapolitische Entscheidungen vorgelegt.

Der Stadtentwicklungsplan „Klima“ für Berlin ist auf dem Weg“, sagt Heike Stock. Und am vergangenen Dienstag hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Masterplan für das Entwicklungsgebiet Heidestraße beschlossen: Der sieht großzügige Grün-, Frei- und Wasserflächen vor. Zur Abkühlung, Durchlüftung und Beschattung der öffentlichen Promenaden. Denn auch in Berlin erwartet man bereits mittelfristig eine Klimaerwärmung um zwei Grad.



Durch Grün- und Wasserflächen sollen die Temperaturen im Entwicklungsgebiet Heidestraße trotz Klimawandel auch künftig erträglich sein.

INFORMATIONEN

Die Öko-Schule

Das Projekt Masdar versteht sich nicht nur als Bau einer ökologischen Stadt. Mit dem Masdar Institute of Science and Technology (MI) wird zudem eine Forschungsinstitution auf den Weg gebracht, die in Sachen erneuerbare Energie und Nachhaltigkeit ausbilden will. Zweijährige Master-Klassen zu Ingenieurwesen, IT, Werkstoffkunde, Maschinenbau, Wasser und Umwelt unter der Schirmherrschaft von Prince Charles werden ab September 2009 angeboten.

Masdar City

Eine Stadt auf sechs Quadratkilometern, 30 Prozent davon mit Häusern bebaut, ist das Ziel. Platz für 1500 Unternehmen, 40000 Bewohner und 50000 Pendler. Nachhaltigkeit in der städteplanerischen Umsetzung inklusive. Informationen unter:

www.masdaruae.com.

Dongtan Eco-City

Die Präsentation der chinesischen Variante einer ökologischen Stadt findet sich auf der Internetseite des britischen Städteplanungsbüros Arup: www.arup.com/eastasia (>Projects, >Urban development, > Dongtan Eco-city).

Diese Themen finden Sie in der kommenden Ausgabe:

FORUM

Berlins Chancen: wie sich der Immobilienmarkt entwickeln wird.

BAUEN

Versteckte Gifte: wer für Asbest-Altlasten im Mauerwerk haftet.

FINANZEN

Wohnen im Alter: wie man den Ruhesitz richtig finanziert.