

Die grundbuchliche Aufteilung eines Mietshauses kann untersagt werden. Eine Umwandlung muss jedoch genehmigt werden, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen über einen Zeitraum von sieben Jahren ausschließlich den Mietern zum Kauf anzubieten. Die Eigentumsbildung von Mietern wird dadurch also nicht verhindert. In der Regel gilt aber: Mietwohnungen bleiben Mietwohnungen.

Bei Verkauf der Häuser kann der Bezirk das Vorkaufsrecht wahrnehmen

Der Verkauf eines Wohnhauses steht oft am Anfang von Aufwertungsmaßnahmen, an deren Ende sich viele angestammte Mieter*innen die Miete nicht mehr leisten können. Daher ist es das erklärte Ziel des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg spekulative Veräußerungen einzuschränken und somit Bestandsmieter*innen vor Verdrängung zu schützen. Mit dem Instrument des Vorkaufsrechts hat das Bezirksamt eine Möglichkeit den negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Will der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, hat er die Gelegenheit eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen. Darin verpflichtet er sich auf bauliche Maßnahmen zu verzichten, die das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden.

Welche Mieterhöhungen können erhaltungsrechtlich nicht beeinflusst werden?

Der Milieuschutz kann nur modernisierungsbedingte Mietsteigerungen begrenzen, nicht aber sonstige Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verhindern.

Keinen Einfluss hat der Milieuschutz auf:

▲ Grundmietenerhöhungen nach § 558 BGB
Möglich sind in Berlin Erhöhungen um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

▲ Miethöhe bei Neuvermietungen

Nach der seit Juni 2015 geltenden Mietpreisbremse dürfen Mieten bei Wiedervermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, Ausnahmen: Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen.

▲ Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB, wenn lediglich der zeitgemäße Standard hergestellt wird oder bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen erfüllt werden.

Wenn Sie Fragen zu Ihrer Wohnung haben

Über die asum GmbH steht allen Mieter*innen im Auftrag des Bezirksamtes eine kostenlose, individuelle Mietrechtsberatung zur Verfügung. Hier können Sie wohnungsbezogene Fragen, wie z.B. zu Betriebskosten, Mieterhöhungen, Mängel, geförderten Wohnungen, Heizkosten, Mietverträgen, Schönheitsreparaturen und Kündigungen klären.

Darüber hinaus können Sie Informationen bekommen, ob die bevorstehende Modernisierung nach dem Erhaltungsrecht genehmigungsfähig ist. Doch auch wenn eine Genehmigung vorliegt, heißt das noch nicht, dass Sie die Modernisierung nach dem Mietrecht uneingeschränkt dulden müssen. Stimmen Sie nicht vorschnell einer Modernisierungsankündigung oder einer Mieterhöhung ohne mietrechtliche Prüfung zu. Vereinbaren Sie bei der asum GmbH einen Beratungstermin und nutzen Sie Ihre Rechte!

Tauschen Sie sich mit Ihren Nachbar*innen aus, schließen Sie sich zu Hausgemeinschaften zusammen! Dies kann dazu beitragen, dass Modernisierungsmaßnahmen im sozialverträglichen Rahmen stattfinden.

Herausgeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

- Stadtentwicklungsamt, Gruppe Erhaltungsgebiete -
www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/

Frau Schöffler

madeleine.schueffler@ba-fk.berlin.de

Telefon: (030) 902 98-22 42

Mieterberatung der asum GmbH

für alle Bewohner*innen in Friedrichshain-Kreuzberg

Interkulturelles Familienzentrum tam

Wilhelmstraße 116/117, 10963 Berlin

Montag 16 bis 18 Uhr (Anwaltssprechstunde)

Kiezstube, Mehringplatz 7, 10969 Berlin

Montag 16 bis 18 Uhr

info@asum-berlin.de

Telefon für Terminvergabe: (030) 293 43 10



Text: J. Sethmann | Titelfoto: S. Schuster | Gestaltung: S. Nöllgen | Juni 2020

Soziales Erhaltungsgebiet „Hornstraße“

Informationen für Anwohnerinnen und Anwohner

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes Hornstraße,

Seit 2004 besteht für Ihr Wohngebiet eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches. Diese Verordnung ist auch als Milieuschutz bekannt. Ziel ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und negative soziale und städtebauliche Entwicklungen zu verhindern. Die Bevölkerung in Friedrichshain-Kreuzberg muss bleiben können. Dafür nutzt unser Bezirksamt alle rechtlichen Mittel.

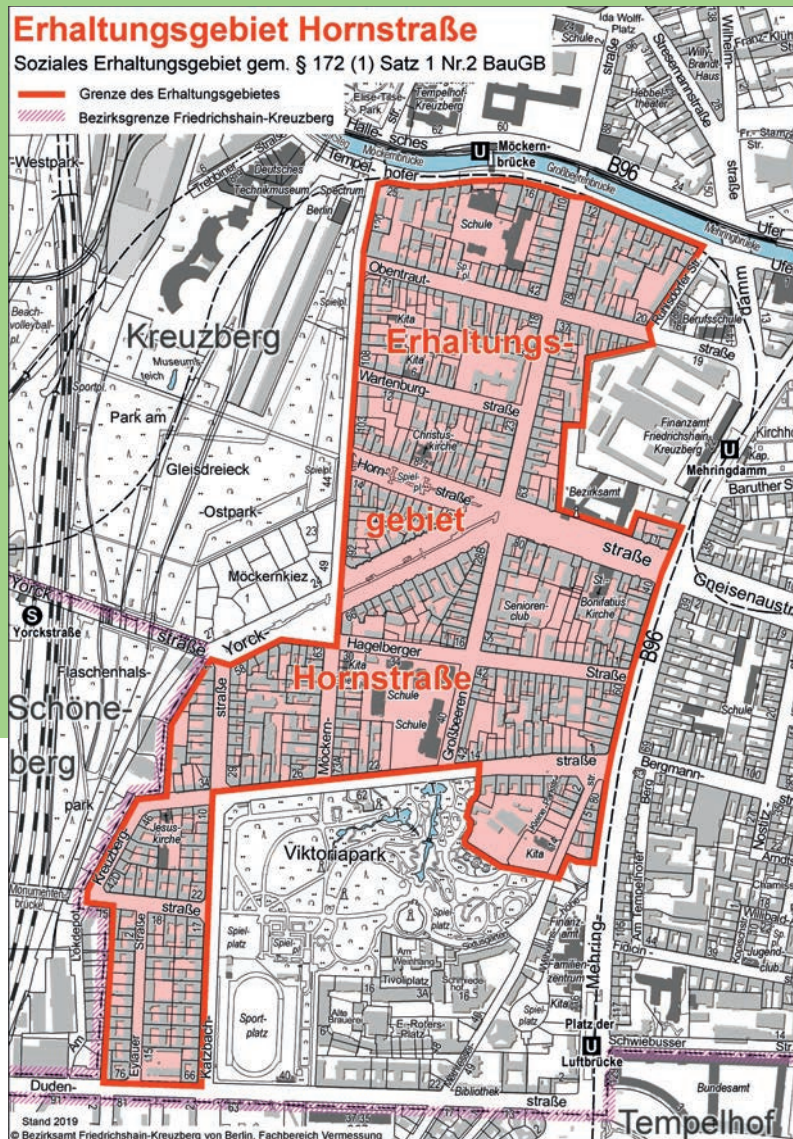
In sozialen Erhaltungsgebieten können besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen beschränkt werden. Die Ausübung des Vorkaufrechts durch das Bezirksamt ist ein weiteres Instrument in den Milieuschutzgebieten um Immobilienspekulationen einzudämmen und damit Mieter*innen vor hohen Kostensteigerungen zu schützen.

Mit diesem Falblatt informieren wir Sie über die Regelungen in dem Milieuschutzgebiet.

Ihr
Florian Schmidt
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management

Das soziale Erhaltungsgebiet

Das Gebiet Hornstraße ist eines von mehreren sozialen Erhaltungsgebieten in Friedrichshain-Kreuzberg. Rund 4 600 Menschen wohnen hier. Durch die innerstädtische Lage und die gut erhaltenen Gründerzeit-Häuser ist das Gebiet als Wohnquartier sehr begehrt. Seit mehreren Jahren ist ein steigender Druck auf dem Mietwohnungsmarkt zu erkennen. Teure Modernisierungen, hohe Mietforderungen bei Neuvermietungen und das Ausschöpfen aller Mieterhöhungsmöglichkeiten schrauben das allgemeine Mietniveau in die Höhe. Mit der fortschreitenden Eigentumsentwicklung verschwinden zudem Mietwohnungen vom Markt. Die soziale Erhaltungsverordnung will erreichen, dass die Bewohner*innen durch diese Entwicklungen nicht aus ihrem Wohngebiet verdrängt werden.



Was kann die soziale Erhaltungsverordnung bewirken?

Der Bezirk kann im Erhaltungsgebiet übermäßig teure Modernisierungen verhindern.

Besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen treiben die Mieten stark in die Höhe und führen dazu, dass viele Mieter*innen sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können und ihren Kiez verlassen müssen. Sogenannte Luxusmodernisierungen werden deshalb untersagt.

Nicht genehmigt werden unter anderem:

- ▲ Grundrissänderungen
- ▲ Zusammenlegen oder Teilen von Wohnungen
- ▲ Anbau von Balkonen, Loggien oder Terrassen mit mehr als vier Quadratmetern Grundfläche
- ▲ Anbau eines zweiten Balkons, Loggia oder Terrasse
- ▲ Einbauküchen
- ▲ Einbau eines zweiten Badezimmers oder WC's, von Wanne **und** Dusche, aufwändige Badsanierung
- ▲ Ferienwohnungen

Modernisierungen, die lediglich den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ herstellen, müssen jedoch immer genehmigt werden. Das heißt aber nicht unbedingt, dass Sie jede Maßnahme dulden müssen. Der Bezirk hat eine Mieterberatung beauftragt, die in jedem einzelnen Fall mit den Mieter*innen die Duldungsfrage individuell klären kann (siehe letzte Seite).

Genehmigt werden müssen unter anderem:

- ▲ Ersteinbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- ▲ Ersteinbau eines Bades
- ▲ Ergänzung eines vorhandenen Bades mit einer zeitgemäßen Ausstattung
- ▲ Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen, Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (audio)
- ▲ Erneuerung bestehender Fenster gemäß Energieeinsparverordnung
- ▲ verpflichtende energetische Sanierungen
- ▲ Dachgeschossausbau und Neubau

Der Bau von Aufzügen muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen steht unter Vorbehalt

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat seit einigen Jahren Hochkonjunktur. Mieter*innen stehen dabei unter einem besonders hohen Druck: Zur Vorbereitung des Verkaufs der Eigentumswohnungen werden die Wohnhäuser oft besonders aufwändig saniert und nicht selten sogar komplett „entmietet“. Seitdem der Senat im März 2015 eine Umwandlungsverordnung erlassen hat, können die Bezirke in sozialen Erhaltungsgebieten diese Umwandlungstätigkeit einschränken.