

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 u.a. auf bauliche Maßnahmen zu verzichten, die das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden. Weitere Informationen über das Vorkaufsrecht, in Form einer Broschüre, erhalten Sie unter folgendem Link: <https://www.asum-berlin.de/info-vorkaufsrecht/>

Welche Mieterhöhungen können erhaltungsrechtlich nicht beeinflusst werden?

Der Milieuschutz kann nur modernisierungsbedingte Mietsteigerungen beeinflussen, 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 (Mietspiegel).
- ▲ 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.
- ▲ Modernisierungumlagen nach § 559 BGB, wenn lediglich der zeitgemäße Standard hergestellt wird oder bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen erfüllt werden.

Wenn Sie Fragen zu Ihrer Wohnung haben

Über die Mieterberatung asum 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, Mängeln, geförderten Wohnungen, Heizkosten, Mietverträgen, Schönheitsreparaturen und Kündigungen klären.

Darüber hinaus können Sie Informationen darüber erhalten, 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 Mieterberatung asum 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 in einem sozialverträglichen Rahmen stattfinden.

Herausgeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin

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

erhaltungsgebiete@ba-fk.berlin.de

Telefon: (030) 902 98-25 71 bzw. (030) 902 98-35 20

Hier finden Sie Unterstützung

Kostenlose Mieterberatung der asum GmbH für alle Bewohner*innen in Friedrichshain-Kreuzberg



Eine Terminvereinbarung erfolgt unter der Rufnummer (030) 29 34 31 0 oder per Mail an info@asum-berlin.de.

Auf der Webseite der Mieterberatung asum finden Sie alle Standorte und Sprechzeiten: www.asum-berlin.de

Hauptstandort der asum GmbH

Thaerstraße 30d, 10249 Berlin

AKS Gemeinwohl bietet u.a. Hilfen für Mieter*innen in Vorkaufsprozessen an, bspw. bei der Vernetzung mit gemeinnützigen Wohnungsakteuren.

AKS Gemeinwohl

Telefon: 0176 55 85 08 61

E-Mail: kontakt.aks@gemeinwohl.berlin

Webseite: aks.gemeinwohl.berlin



This leaflet is also available in English. Please check following link: <https://www.asum-berlin.de/info-conservation-areas/>



Text: Jens Sethmann | Titelfoto: asum GmbH | Gestaltung: Susanne Nöllgen | April 2021

MILIEUSCHUTZ

Soziales Erhaltungsgebiet „Samariterviertel“

Informationen für Anwohner*innen

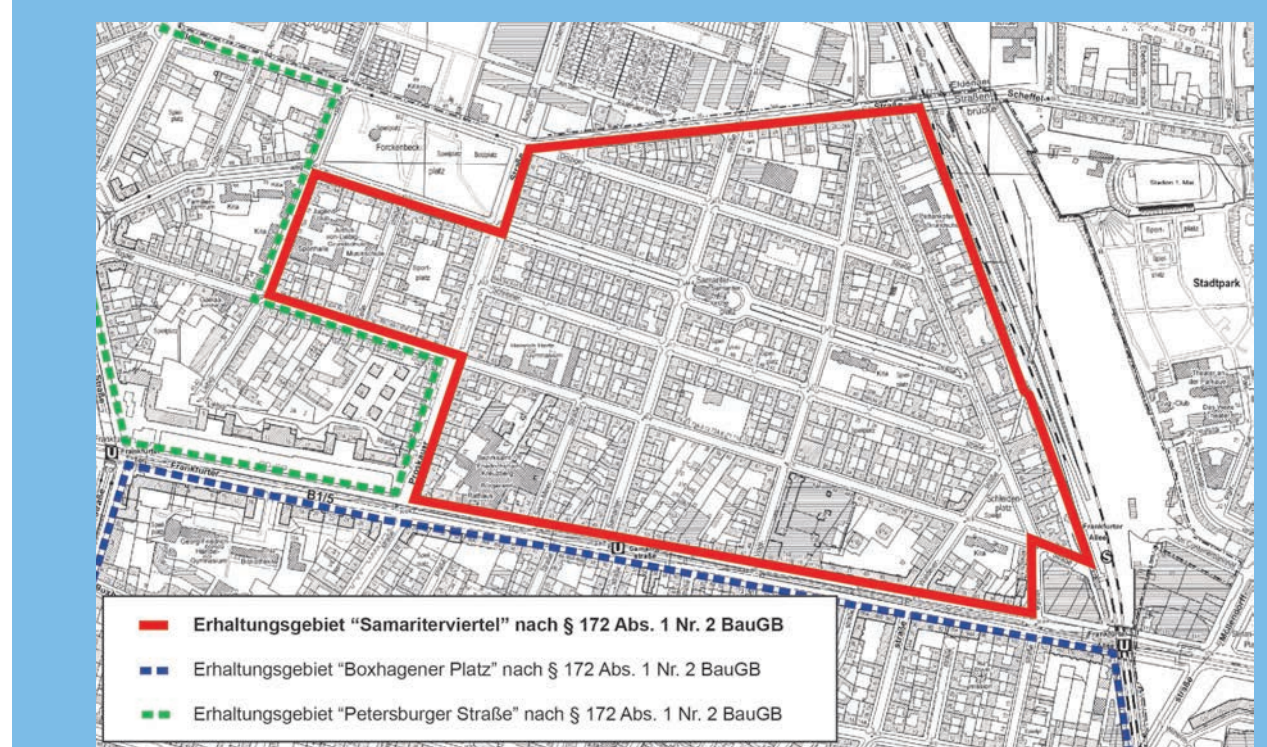
Sehr geehrte Bewohner*innen des Gebietes Samariterviertel,

Seit dem 20.02.2021 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 baulich verursachter Verdrängung zu schützen und negative soziale und städtebauliche Entwicklungen zu verhindern. Das Bezirksamt nutzt alle rechtlichen Mittel, damit viele Menschen in Friedrichshain-Kreuzberg eine Bleibeperspektive haben.

In sozialen Erhaltungsgebieten können besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen beschränkt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt ist ein weiteres Instrument in den Milieuschutzgebieten um Immobilienspekulationen einzudämmen und damit die Wohnbevölkerung vor Verdrängung 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 Samariterviertel ist eines von mehreren sozialen Erhaltungsgebieten in Friedrichshain-Kreuzberg. Rund 16.700 Menschen wohnen hier. Durch seine innerstädtische Lage und seine vielfältigen Angebote ist der Kiez um die Samariterkirche als Wohnquartier sehr begehrt. Die Bewohner*innen des Gebietes sind einem hohen Mietendruck ausgesetzt. Insbesondere nach teuren Modernisierungen werden Umlagen gefordert, die von vielen Menschen im Gebiet nicht zu bezahlen sind. Mit der fortschreitenden Umwandlung in Einzeleigentum 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:

- ▲ Nicht notwendige 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
- ▲ Einbau eines zweiten Badezimmers oder WCs, von Wanne und Dusche, Badsanierungen oberhalb des zeitgemäßen Ausstattungsstandards
- ▲ Die Umnutzung von Wohnen in Gewerbe (z.B. in gewerblich betriebene 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 die Mieterberatung asum 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 Gebäudeenergiegesetz
- ▲ verpflichtende energetische Sanierungen
- ▲ Dachgeschossausbau und Neubau

Der Anbau von Aufzügen muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen steht unter Vorbehalt des Bezirks

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. 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 Mieter*innen ist in den sieben Jahren nicht ausgeschlossen.