

# Das bezirkliche Vorkaufsrecht

## Fragen und Antworten

**Eine Handreichung für  
betroffene Mieter\*innen**  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

# Impressum

## Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung,  
Gruppe Erhaltungsgebiete  
vertreten durch Aaron Schaar

Yorckstraße 4-11  
10965 Berlin

Tel: (030) 90298 2571  
E-Mail: aaron.schaar@ba-fk.berlin.de

## Auftragnehmer

asum  
Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH  
Thaerstraße 30d  
10249 Berlin

Tel: (030) 293 431 0  
E-Mail: info@asum-berlin.de  
Internet: www.asum-berlin.de

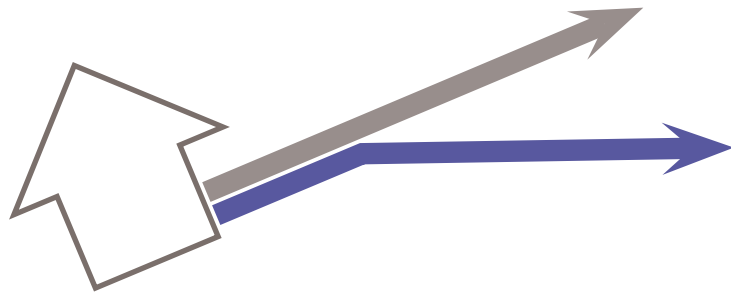
Bearbeitung: Yan Tanevski, Cosima Speckhardt, Rebekka Maul,  
Martin Rohde, Anna Grallath, Felix Lackus

Stand 09/2021

# Inhalt

Grußwort und Einleitung	1-2
Ausgangsbedingungen für den Vorkauf und Ablauf	3-5
Ausübung des Vorkaufsrechtes	6-9
Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechtes	10-12
Organisationen, die Ihnen zur Seite stehen	13

# Grußwort



## Das bezirkliche Vorkaufsrecht

### Liebe Mieter\*innen,

das Vorkaufsrecht des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bewährt sich als effektives Mittel gegen drastische Aufwertungsmaßnahmen oder die Aufteilung in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten, und zwar dort, wo der Verdrängungsdruck am größten ist: In verkauften Häusern. Denn hinter dem Kauf von Immobilien steckt oftmals die Absicht, einen Gewinn zu erzielen, den die Käufer\*innen am schnellsten realisieren können, wenn sie Mieten erhöhen oder Wohnungen als Eigentumswohnungen verkaufen können.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts soll die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, also die Bevölkerungsstruktur, wirksamer geschützt werden. Der Bezirk versucht damit, nachteilige Folgen zu verhindern, die sich aus dem verstärkten Wegzug von Teilen der Bevölkerung aus der Innenstadt ergeben: Den Verlust von sozialer Mischung und die Notwendigkeit, mit öffentlichen Mitteln neue günstige Wohnungen und öffentliche Einrichtungen an anderer Stelle zu schaffen. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes sind besonders einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in den sozialen Erhaltungsgebieten in hohem Maße verdrängungsgefährdet. Das zeigen u.a. die Haushaltsbefragungen, die wir regelmäßig in sozialen Erhaltungsgebieten durchführen. Um der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung entgegenzuwirken, ist die Erhaltung preiswerten Wohnraums mit einem einfachen bis mittleren Wohnstandard erforderlich. Auch die Begründung von Wohneigentum muss eingeschränkt werden, um einen teuren Weiterverkauf und in der Folge Mietsteigerungen oder Eigenbedarfskündigungen zu verhindern.

Eine mietsteigernde Aufwertung ist allein durch das Erhaltungsrecht nicht zu verhindern. Denn der zugrundeliegende § 172 BauGB enthält mehrere Ausnahmen, so dass Maßnahmen wie z.B. Aufzugsanbau oder Fassadendämmung unter Umständen genehmigt werden müssen, selbst wenn sie das Erhaltungsziel gefährden. Neben den Mietsteigerungen, die sich unmittelbar aus diesen Maßnahmen ergeben können, wird ein höherer Ausstattungsstandard geschaffen, der dann auch bei Neuvermietung zu höheren Mieten führt und einen Vorbildeffekt im Gebiet hat.

Eine bleibende Herausforderung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts sind die hohen Kaufpreise. Deshalb haben wir begonnen, den Kreis der Vorkaufsbegünstigten zu erweitern. Dabei sind wir auch bereit, neue Wege zu gehen. Haben wir das Vorkaufsrecht anfangs in der Regel zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt, suchen wir jetzt verstärkt auch die Zusammenarbeit mit Genossenschaften.

Ich schöpfe als Baustadtrat alle Möglichkeiten aus, um die Menschen in ihren Wohnungen und Kiezen vor Verdrängung zu schützen. Ohne die Kooperation mit der Landesebene wäre das nicht möglich. Wir arbeiten eng und gut mit der Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zusammen. Genauso wichtig ist die Zusammenarbeit mit den Mieter\*innen und mietenpolitischen Aktivist\*innen. Diese Broschüre soll Ihnen zur Orientierung im Vorkaufsverfahren dienen. Dabei wünsche ich Ihnen und Ihren Nachbar\*innen viel Erfolg!

Florian Schmidt,  
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen  
und Facility Management

## Einleitung

In dieser Broschüre wird das Vorgehen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bei der Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts vorgestellt. Wie Sie auf den nachfolgenden Seiten sehen werden, müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein und Arbeitsschritte geschehen, damit das Vorkaufsrecht zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder eines gemeinwohlorientierten Dritten ausgeübt werden kann. Dabei ist der Bezirk nicht zuletzt auf die Zuarbeit und das Engagement von Mieter\*innen angewiesen. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen einen Überblick über die verschiedenen Herausforderungen und Verlaufsmöglichkeiten des Vorkaufsprozesses geben.

Bitte prüfen Sie zunächst, bevor Sie näher in die Lektüre einsteigen, ob Ihr Grundstück in einem sozialen Erhaltungsgebiet (auch sog. Milieuschutzgebiet) liegt, da das Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch nur bei der Lage eines Grundstücks in einem solchen Gebiet geprüft werden darf. Durch die Eingabe Ihrer Adresse auf nachfolgender Webseite können Sie dies sehr einfach selbst herausfinden:

Sollte Ihr Grundstück nicht in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegen oder das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden können, stehen Sie als Mieter\*innen dennoch nicht schutzlos einem Verwertungsinteresse der neuen Eigentümer\*innen gegenüber. Insbesondere bricht der Verkauf des Hauses, in dem Sie wohnen, nicht Ihren Mietvertrag. Es gibt gesetzliche Regelungen, die Sie als Mieter\*innen vor negativen Konsequenzen schützen und auch Sie haben Möglichkeiten, Ihre Interessen gegenüber den Eigentümer\*innen zu vertreten.

Grundsätzlich ist es empfehlenswert, sich für ein Vorkaufsverfahren und vor einem Gespräch mit den neuen Eigentümer\*innen immer umfassend beraten zu lassen. Um Informationen schnell austauschen zu können und ein gemeinsames Vorgehen abzustimmen, ist ein

guter Kontakt zu Ihren Nachbar\*innen von Vorteil. Unterstützung bei der Organisation von Hausversammlungen sowie allgemeine mietrechtliche Beratung erhalten Sie bei der für Sie kostenfreien bezirklichen Mieterberatung der asum GmbH und dem AKS Gemeinwohl. Eine nähere Beschreibung dazu und entsprechende Kontaktdaten finden Sie hinten auf Seite 13 dieser Broschüre.

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/>

## Ausgangsbedingungen für das Anwenden des **Vorkaufsrechtes** gem. § 24 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten

Das bezirkliche Vorkaufsrecht kann nur in den sozialen Erhaltungsgebieten (auch sog. Milieuschutzgebiete) angewendet werden. Hier gilt die soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ziel dieser Verordnung ist es, die Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Wenn Ihr Haus verkauft wurde und in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt, erfährt der Bezirk von dem Verkauf und hat nach Eingang des Kaufvertrages drei Monate Zeit zu prüfen, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

Das Prüfverfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts umfasst u.a. die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, die Prüfung des Allgemeinwohls auf Basis einer städtebaulichen Begründung und die Anhörung von Verkäufer\*innen und Käufer\*innen.

Damit das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, müssen sowohl gesetzlich als auch bezirklich festgelegte Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu gehören insbesondere, dass das betroffene Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt sein muss und noch nicht in Wohneigentum (d.h. Eigentumswohnungen, die in diesem Fall für die Vermietung genutzt werden) aufgeteilt ist.

Das Vorkaufsrecht kann gem. § 27 BauGB nicht ausgeübt werden, wenn die Käuferseite eine sogenannte Abwendungsvereinbarung unterschreibt (siehe Seite 9).

Mehr Informationen zum Vorkaufsrecht und zum Anstieg der Umwandlungen in Wohneigentum erhalten Sie hier:

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-infrastruktur-und-staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/vorkaufsrecht-in-sozialen-erhaltungsgebieten-903564.php>

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

§ 566 des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) regelt den Grundsatz „Kauf bricht Miete nicht“: Die neuen Eigentümer\*innen sind an den beim Kauf geltenden Mietvertrag gebunden, das bedeutet, Ihr Mietvertrag bleibt bestehen!

Um den Prozess der Prüfung zu beschleunigen, benötigt das Bezirksamt die Nettokaltmieten und die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen und gegebenenfalls Gewerbeeinheiten. Falls diese noch nicht vorliegen, erstellen Sie eine anonyme Mieterliste mit diesen Informationen und leiten Sie diese Liste an uns weiter.

Vernetzen Sie sich mit Ihren Nachbar\*innen und tauschen Sie sich beispielsweise mit Hilfe eines Emailverteilers aus!

Wenden Sie sich ggf. an Politik und Öffentlichkeit, um die Chancen zu erhöhen, dass das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausgeübt wird.

Überprüfen Sie, ob Sie Ihre Mietverträge vorliegen haben und bewahren Sie diese gut auf.

Falls Sie Vereinbarungen mit den ehemaligen Eigentümer\*innen getroffen haben, beispielsweise zu Mietminderungen oder Ergänzungen zum Mietvertrag, dann lassen Sie sich darüber eine schriftliche Bestätigung geben.

Fragen Sie ggf. eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bei Ihren Vermieter\*innen an.

## Wie ist der **Ablauf** der Vorkaufsrechtsprüfung?

Durch Antragstellung auf Negativzeugnis gem. § 28 BauGB erfährt das Bezirksamt vom Verkauf. Das vom Bezirk erstellte Negativzeugnis sagt u.a. aus, dass für ein verkauftes Grundstück kein bezirkliches Vorkaufsrecht besteht oder das dieses nicht ausgeübt wird. Das Prüfverfahren für ein Negativzeugnis ist somit im Umkehrschluss die Prüfung der Möglichkeit eines bezirklichen Vorkaufs und resultiert ggf. in der Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Das Bezirksamt beginnt unmittelbar mit der Prüfung des Vorkaufsrechtes und hat dazu drei Monate nach Eingang des Kaufvertrages Zeit.

Da der Bezirk nicht selbst Grundstücke erwerben kann, sucht er für den Erwerb einen geeigneten gemeinwohlorientierten Dritten (siehe Seite 6-9).

Das Bezirksamt informiert die zuständige Mieterberatung asum GmbH und die AKS Gemeinwohl, die die Mieter\*innen im gesamten Prozess begleiten. Die Kontaktdaten der beiden Organisationen finden Sie auf Seite 13 dieser Broschüre.

Es wird zu einer ersten Mieterversammlung im Rathaus eingeladen, auf der wichtige Informationen an die betroffenen Mieter\*innen weitergegeben werden.

Im weiteren Prozess finden ggf. weitere Mieterversammlungen statt, in Absprache mit der Mieterberatung asum GmbH und der AKS Gemeinwohl.

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

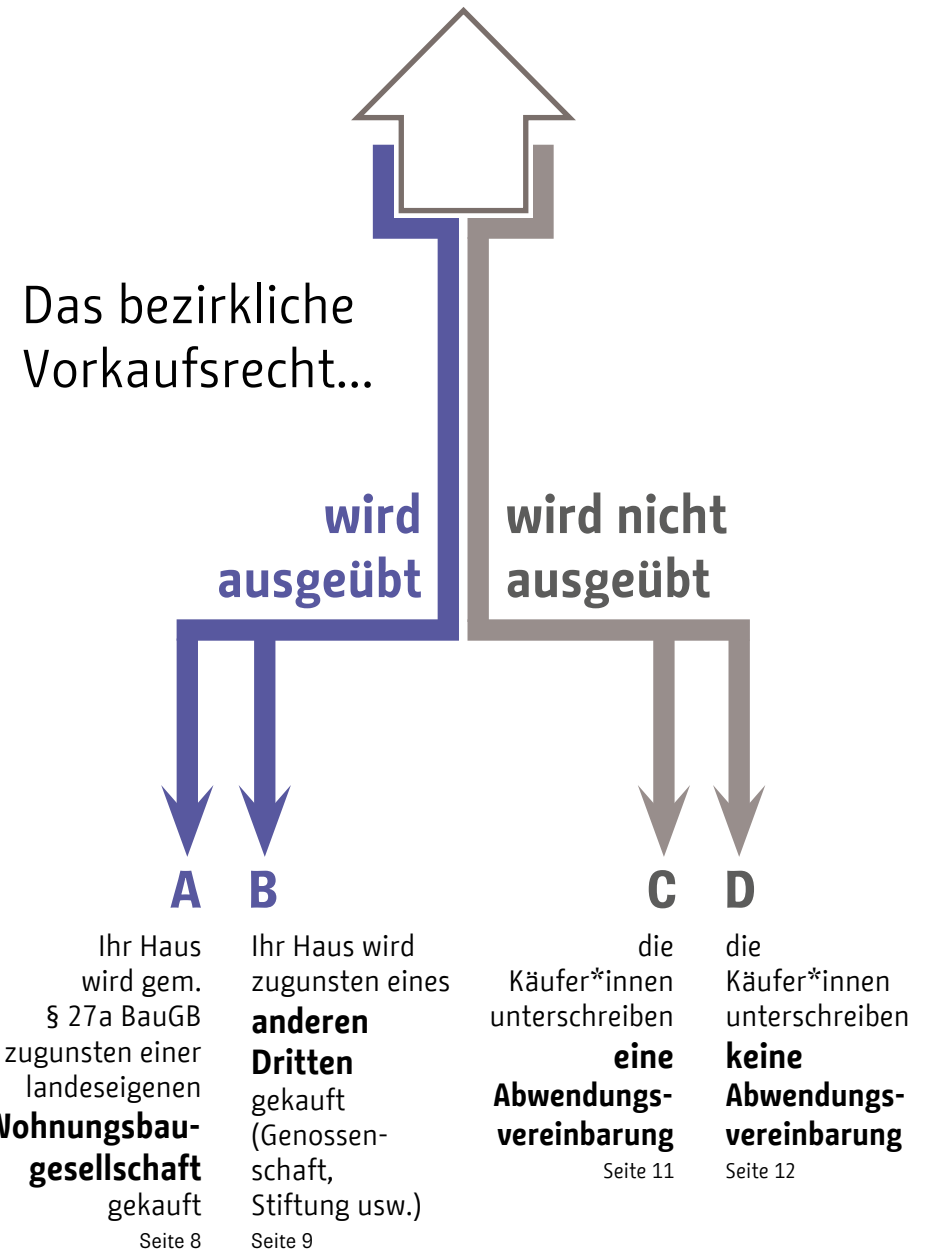
Sie zahlen Ihre Miete weiterhin wie gewohnt, solange, bis die ehemaligen Eigentümer\*innen Sie schriftlich auf ein neues Mietkonto hinweisen.

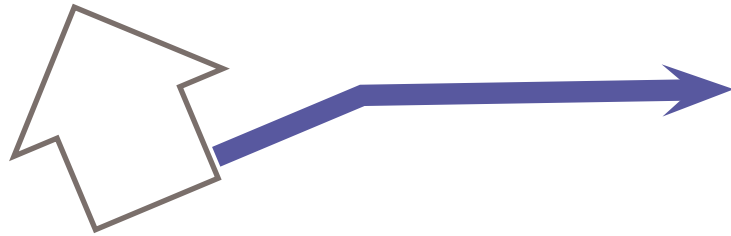
Bei Mängeln oder Problemlagen in Ihrem Haus bleibt die bestehende Hausverwaltung bzw. bleiben die bestehenden Eigentümer\*innen zuständig.

Benennen Sie eine Person als stellvertretende Ansprechperson für alle Mietparteien im Haus, damit wir Sie telefonisch erreichen können.

Füllen Sie den Fragebogen zum Sozialgutachten aus, den Sie im ersten Anschreiben von uns erhalten haben. Die Angaben sind natürlich freiwillig und werden anonymisiert weitergegeben und nach Prüfung Ihrer Angaben gelöscht.

Unterstützen Sie Nachbar\*innen, die Hilfe beim Ausfüllen benötigen und informieren Sie andere über den Inhalt der ersten Mieterversammlung.





Das bezirkliche  
Vorkaufsrecht **wird**  
**ausgeübt...**

Bei **Ausübung** des Vorkaufsrechtes  
gelten **zwei Optionen**:

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt in der Regel nicht zugunsten des Landes Berlin bzw. des Bezirks, sondern gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zugunsten eines Dritten.

Dies kann eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, aber auch eine Genossenschaft, eine Stiftung oder ein Zusammenschluss von Mieter\*innen sein, vorausgesetzt, sie sind in der Lage, die Immobilie zu erwerben.

Der vorkaufsbegünstigte Dritte verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den Zwecken und Zielen der Erhaltungsverordnung zu bewirtschaften und zu verwalten.

Der Dritte sichert in einer Verpflichtungserklärung zu, die erhaltungsrechtlichen Ziele und Zwecke einzuhalten und eine bestandsorientierte Bewirtschaftung für die Dauer von 20 Jahren zu gewährleisten.

Der Inhalt der Verpflichtung entspricht dabei mindestens den Regelungen der Abwendungsvereinbarung (siehe Seite 11), die den Käufer\*innen angeboten wurde und die diese abgelehnt haben.

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

Sie können aktiv die Suche nach Dritten als mögliche Käufer\*innen unterstützen, indem Sie beispielsweise Genossenschaften kontaktieren.

Beraten Sie sich gemeinsam mit Ihren Nachbar\*innen über die beiden möglichen Optionen eines Vorkaufs (siehe nachfolgende Seiten).

## Option A: Ihr Haus wird gemäß § 27a BauGB zugunsten eines „Dritten“ also einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft gekauft

Eine städtische, also landeseigene Wohnungsbaugesellschaft kauft Ihr Haus. Das können beispielsweise die WBM oder die Gewobag sein.

Hier gilt die Verpflichtungserklärung: Der\*die Vorkaufsbegünstigte verpflichtet sich für die Dauer der Erhaltungsverordnung (maximal 20 Jahre) auf folgende Punkte:

- kein Anbau von Balkonen,
- kein Anbau eines Aufzugs,
- keine energetische Sanierung über das gesetzlich Vorgeschriebene hinaus,
- keine Umwandlung in Eigentumswohnungen

Auch sehen landeseigene Wohnungsunternehmen in der Regel von bestimmten konfliktträchtigen Vermietungs- und Verwaltungspraktiken ab, wie bspw. die Kündigung einer Wohnung aus wirtschaftlichen Gründen.

Des Weiteren gilt die Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat. In dieser verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften zu Maßnahmen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bestandteil der Kooperationsvereinbarung ist bspw. die Härtefallregelung, die besagt:

- Mieter\*innen können beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushalteinkommens abgesenkt wird. Hierbei gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächen.

Sie finden die komplette Kooperationsvereinbarung unter dem folgenden Link:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

Die Kooperationsvereinbarung enthält neben der Härtefallregelung weitere Regelungen zur Begrenzung von Mieten und Mieterhöhungen.

Suchen Sie gerne die Mieterberatung der asum GmbH auf, sollten Sie Fragen haben, welche Regelungen genau mit dem Vorkauf durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für Sie relevant werden. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 13 dieser Broschüre.

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

Zusätzlich gilt die Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat. Die Vereinbarung enthält verschiedene Regelungen zu Themen wie Miete, Modernisierung und Partizipation.

## Option B: Ihr Haus wird zugunsten eines anderen Dritten gekauft (z.B. Genossenschaft, Stiftung usw.)

Ein anderer gemeinwohlorientierter Dritter, also eine Genossenschaft oder Stiftung, kauft Ihr Haus.

Auch hier gilt die Verpflichtungserklärung. Der\*die Vorkaufsbegünstigte verpflichtet sich für die Dauer der Erhaltungsverordnung (max. 20 Jahre) auf folgende Punkte:

- kein Anbau von Balkonen,
- kein Anbau von Aufzügen,
- keine energetische Sanierung über das gesetzlich Vorgeschriebene hinaus,
- keine Umwandlung in Eigentumswohnungen

Auch gemeinwohlorientierte Dritte müssen in der Regel auf die Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs achten. Die Wirtschaftlichkeit kann bspw. durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Mieter\*innen in größerer Anzahl beeinflusst werden. Dies beruht auf Freiwilligkeit und sollte nur für Haushalte in Frage kommen, die sich dies leisten können.

## Nach Ausübung des Vorkaufsrechts

Nach der Ausübung des Vorkaufsrechtes können die bisherigen Eigentümer\*innen oder die Käufer\*innen des Grundstücks Widerspruch gegen den Vorkaufsbescheid einlegen. Anschließend können sie gegen das Vorkaufrecht klagen. In diesem Fall kann der Bescheid erst in Kraft treten, wenn ein rechtskräftiges Urteil gesprochen wurde. Dieses kann mitunter viele Jahre dauern.

Wird kein Widerspruch gegen den Bescheid eingelegt, dann wird der vorkaufsbegünstigte Dritte als Eigentümer\*in im Grundbuch eingetragen und tritt ab dann in alle Rechte und Pflichten ein. Zwischen Vorkauf und Eigentumsübertragung vergehen in der Regel aber einige Monate.

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

Lassen Sie sich über die Beitrittsbedingungen zu einer Genossenschaft beraten.

Prüfen Sie individuell, ob Sie finanziell in der Lage sind, die Genossenschaftsanteile zu zeichnen.

Nehmen Sie eine Beratung der AKS Gemeinwohl zu einem Ankauf durch einen anderen Dritten in Anspruch. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 13 dieser Broschüre.

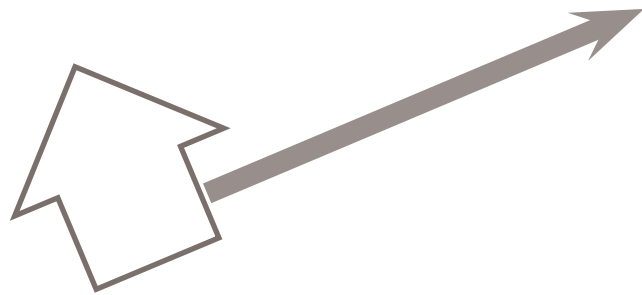
Vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch mit interessierten Dritten (Genossenschaften u.a.). Die Bedingungen der jeweiligen Akteure unterscheiden sich teilweise.

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

Solange der Vorkaufsbescheid nicht rechtskräftig ist, bleiben die bisherigen Eigentümer\*innen Ihre Vermieter\*innen. Solange ändert sich für Sie nichts.

Nach dem Eigentümerwechsel stellen Sie Ihre Mietzahlungen auf die neuen Eigentümer\*innen um, sobald Sie über die neue Kontoverbindung informiert wurden.

Klären Sie, ob sich Ihre Hausverwaltung ändert und welche Auswirkungen dies auf Zuständigkeiten und Ansprechpartner\*innen hat.



Das bezirkliche  
Vorkaufsrecht **wird  
nicht ausgeübt...**

Auch bei **Nicht-Ausübung** des Vorkaufsrechtes  
gelten **zwei Optionen:**

Wollen die Käufer\*innen die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden, haben sie die Gelegenheit, eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen. Darin verpflichten sie sich auf bauliche Maßnahmen zu verzichten, die das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden.

Kommt keine Abwendungsvereinbarung zustande, kann das Vorkaufsrecht durch den Bezirk ausgeübt werden (siehe Seite 6-9). Wenn keine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet wird und der Bezirk auch nicht das Vorkaufsrecht ausübt, bleibt der Kauf zwischen den Verkäufer\*innen und Käufer\*innen unangetastet bestehen.

**Option C:** Das Vorkaufsrecht wird nicht ausgeübt,  
da die Käufer\*innen eine **Abwendungsvereinbarung  
unterschreiben**  
(nicht geltend für Gewerbe)

Die neuen Eigentümer\*innen verpflichten sich in der Abwendungsvereinbarung in der Regel für 20 Jahre u.a. auf den Verzicht von Folgendem:

- auf den Rückbau,
- auf den Anbau von Balkonen,
- auf energetische Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
- und auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum (Umwandlung in Eigentumswohnungen)

Zudem verpflichten sie sich, die Mietpreisbremse in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden und dem Land Berlin auf Verlangen hierüber Auskunft zu geben.

#### **Was bedeutet das und was kann ich tun?**

Die Abwendungsvereinbarung ist ohne Ausnahme bindend.

Zudem müssen sich die neuen Eigentümer\*innen an die Vorgaben des sozialen Erhaltungsrechts halten.

Blieben Sie im Haus in Kontakt mit den anderen Mietparteien und prüfen Sie, ob die neuen Eigentümer\*innen gegen die Inhalte der Abwendungsvereinbarung verstoßen. Sollte dies der Fall sein, informieren Sie das Bezirksamt.



## Option D: Das Vorkaufsrecht wird nicht ausgeübt und die Käufer\*innen **unterschreiben** die Abwendungsvereinbarung **nicht**

Auch wenn der Bezirk das Vorkaufsrecht nicht ausüben konnte und die Käufer\*innen die Abwendungsvereinbarung nicht unterschrieben haben, befindet sich Ihr Haus immer noch im sozialen Erhaltungsgebiet. Das bedeutet, dass der Bezirk übermäßig teure Modernisierungen verhindern kann. Denn alle Modernisierungsmaßnahmen müssen durch den Bezirk genehmigt werden. In sozialen Erhaltungsgebieten werden folgende bauliche Maßnahmen in der Regel nicht genehmigt:

- 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 Bad-Sanierung,
- Ferienwohnungen.

### Umwandlung in Eigentum

Mit Wirkung zum 06. August 2021 ist in Berlin sogenannte Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft getreten. Diese neue Rechtsverordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus und besagt, dass ab sofort eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gilt (§ 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Das heißt, in Berlin ist jetzt die Begründung oder Teilung von Wohneigentum grundsätzlich verboten. Nur bei Vorliegen eines Genehmigungstatbestandes (§ 250 Absatz 3 BauGB) ist die Umwandlung zu genehmigen, beispielsweise wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter\*innen veräußert werden soll.

### Was bedeutet das und was kann ich tun?

Es gelten nur die Vereinbarungen des sozialen Erhaltungsrechts. Dies bedeutet, dass alle baulichen Maßnahmen beim Bezirksamt beantragt werden müssen.

Der Bezirk kann damit übermäßig teure Modernisierungen verhindern.

Modernisierungsmaßnahmen, die nicht über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinausgehen, müssen immer genehmigt werden.

Erfahren Sie von Baumaßnahmen, die in der linken Spalte genannt werden und nicht genehmigt wurden, dann wenden Sie sich an die Gruppe Erhaltungsgebiete des Bezirksamts.

Zu beachten ist ferner, dass die neuen Regelungen in denjenigen Gebieten, für die Soziale Erhaltungsverordnungen („Milieuschutz“) existieren, vorgehen (§ 250 Absatz 7 BauGB). Das heißt, das Umwandlungsverbot richtet sich in diesen Gebieten ausschließlich an den neuen Regelungen des § 250 BauGB und nicht mehr nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der jeweiligen Sozialen Erhaltungsverordnung. Diese sogenannte 7+5 Regelung, die bislang für mindestens zwölf Jahre Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB bot, ist nicht mehr geltend. Die neue Verordnung nach § 250 BauGB tritt spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Hier finden Sie **Unterstützung**.  
Wir stehen Ihnen zur Seite.



### asum Mieterberatung

Das Mieterberatungsbüro asum GmbH arbeitet seit vielen Jahren mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zusammen und unterstützt Mieter\*innen u.a. in Vorkaufsverfahren.

Parallel hierzu bietet das Büro im Auftrag des Bezirks an verschiedenen Standorten eine **kostenlose Mieterberatung** für Mieter\*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirkes (sog. Milieuschutzgebiete) an. Bitte informieren sich telefonisch oder auf der Website des Büros über Ort und Zeit der Mietersprechstunden.

asum GmbH  
Thaerstraße 30d, 10249 Berlin

Tel: (030) 293 431 0  
E-Mail: [info@asum-berlin.de](mailto:info@asum-berlin.de)  
Website: [asum-berlin.de](http://asum-berlin.de)

AKS Gemeinwohl  
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain  
Warschauer Straße 23, 10245 Berlin

Tel: 0157 507 98 158  
E-Mail: [kontakt.aks@gemeinwohl.berlin](mailto:kontakt.aks@gemeinwohl.berlin)  
Website: [aks.gemeinwohl.berlin](http://aks.gemeinwohl.berlin)

Die Organisation „AKS Gemeinwohl“ agiert als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und Politik und ist als ein innovatives Instrument zur Unterstützung einer vielfältigen Stadtgesellschaft, nachhaltiger Bodenpolitik und der Sicherung von gemeinwohlorientierten Projekten und Räumen konzipiert. In diesem Rahmen bietet die AKS u.a. Hilfen für Mieter\*innen in Vorkaufsprozessen an, bspw. bei der Vernetzung mit gemeinnützigen Wohnungsakteuren.



### AKS Gemeinwohl



### Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

In Berlin sind die Bezirksämter für die Prüfung des Vorkaufrechtes zuständig. In Friedrichshain-Kreuzberg fällt diese Aufgabe in den Verantwortungsbereich der Gruppe ‚Erhaltungsgebiete‘ des Stadtentwicklungsamtes des Bezirkes.

Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,  
Gruppe Erhaltungsgebiete  
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin

Website: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/>

Diese Handreichung kann im Falle des Verkaufes Ihres Hauses dabei helfen, den Prozess, der unmittelbar danach beginnt, besser zu verstehen und selbst aktiv zu werden. Ziel dieser Handreichung ist es, Informationen über das Instrument Vorkaufsrecht und die damit verbundenen Optionen zu vermitteln. Bei der Prüfung und der eventuellen Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin handelt es sich um einen laufenden Prozess. Daher ist darauf hinzuweisen, dass diese Broschüre nur als allgemeine Handreichung zu verstehen ist, die sich von der individuellen Situation in Ihrem Haus unterscheiden kann. Ebenso ist immer die Aktualität der Broschüre zu prüfen.

Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Gruppe Erhaltungsgebiete  
Tel (030) 90298 2571  
[aaron.schaar@ba-fk.berlin.de](mailto:aaron.schaar@ba-fk.berlin.de)

Stand 05/2021