

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 Lichtenberg spekulative Veräußerungen einzuschränken und somit Bestandsmieter*innen vor Verdrängung zu schützen. Mit dem Instrument des Vorkaufsrechts hat das Bezirksamt im Milieuschutzgebiet künftig eine Möglichkeit, den negativen Entwicklungen effektiver 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.

Welche Mieterhöhungen können erhaltungsrechtlich nicht beeinflusst werden?

Die soziale Erhaltungsverordnung kann nur modernisierungsbedingte Mietsteigerungen beeinflussen, nicht aber sonstige Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verhindern.

Keinen Einfluss hat die soziale Erhaltungsverordnung 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 Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit,
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, 10360 Berlin
stadt@lichtenberg.berlin.de

Hier finden Sie Unterstützung



Kostenlose Mieterberatung der asum GmbH für alle Bewohner*innen in Lichtenberg

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

Zweigstelle Lichtenberg
Tel. 030 - 510 865 4
Lückstraße 66
10317 Berlin



Text: asum GmbH | Titelfoto: Bezirksamt Lichtenberg | Gestaltung: Susanne Nöllgen | Stand: September 2021

**Soziales Erhaltungsgebiet
„Fanningerstraße“
Informationen für Anwohner*innen**

