

Bundesregierung prüft derzeit, ob die Rechtsgrundlagen des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten verändert werden, um den Kommunen erneut die Möglichkeit zu geben das Vorkaufsrecht effektiv im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts auszuüben.

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 Bezirksamts 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

Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

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

Tel.: 030 - 902 98 25 71

Mail: erhaltungsgebiete@ba-fk.berlin.de

Hier finden Sie Unterstützung

Hauptstandort der asum GmbH
Thaerstraße 30d, 10249 Berlin



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 GmbH finden Sie alle Standorte und Sprechzeiten: www.asum-berlin.de
Oder unter dem folgenden QR-Code:



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



Text: asum GmbH | Teilfoto: S. Schuster | Gestaltung: Susanne Nöllgen | Stand: Oktober 2022

Soziales Erhaltungsgebiet
„Graefestraße“
Informationen für Anwohner*innen

Sehr geehrte Bewohner*innen des Gebietes Graefestraße,

Seit 1995 besteht für das Gebiet Graefestraße 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.

Mit diesem Faltblatt informieren wir Sie über die Regelungen in dem sozialen Erhaltungsgebiet.

Ihr
Florian Schmidt
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)

Das soziale Erhaltungsgebiet

Das Gebiet Graefestraße ist eines von mehreren sozialen Erhaltungsgebieten in Friedrichshain-Kreuzberg. Rund 15.500 Menschen wohnen hier. Durch seine innerstädtische Lage und seine gut erhaltenen Gründerzeit-Häuser ist der Graefekiez 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 bezahlbar sind. 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, von Wanne und Dusche, Fußbodenheizung
- ▲ 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, 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).

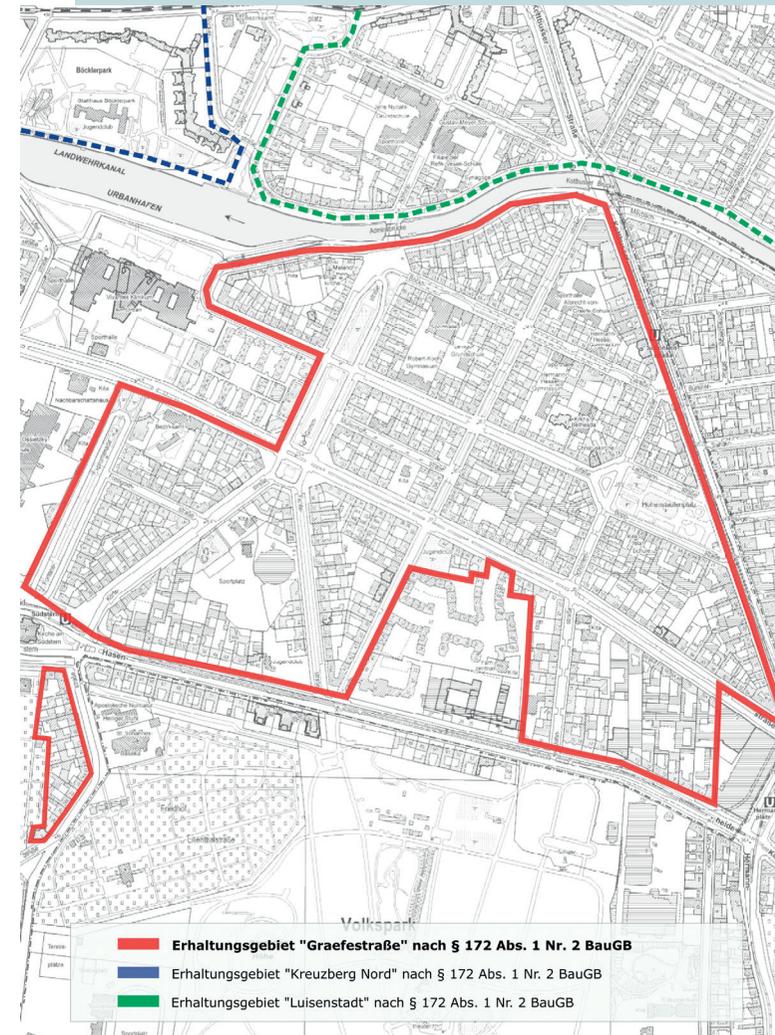
Genehmigt werden müssen unter anderem:

- ▲ 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.

Umwandlung in Eigentum

Mit Wirkung zum 06.10.2021 ist in Berlin die 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 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. Die neue Verordnung nach § 250 BauGB tritt spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Hausverkauf im sozialem Erhaltungsgebiet

Seit November 2021 sind aufgrund eines Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichts die Möglichkeiten der Kommunen das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten umzusetzen, stark eingeschränkt. Dennoch prüft der Bezirk in jedem Fall, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Die