

Mein Haus wird verkauft – Was tun?

Eine Handreichung für Mieter*innen in sozialen Erhaltungsgebieten



Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung,
Gruppe Erhaltungsgebiete
vertreten durch Aaron Schaar
Yorckstraße 4-11
10965 Berlin
Telefon: 030 90298 2571
Mail: aaron.schaar@ba-fk.berlin.de

Auftragnehmerin

asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH
Thaerstraße 30d
10249 Berlin
Telefon: 030 293 431 0
Mail: info@asum-berlin.de

Stand 02/2023

Ziel und Zweck dieser Handreichung

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden bei Hausverkäufen in sozialen Erhaltungsgebieten (sogenannten „Milieuschutzgebieten“) Mieter*innenversammlungen durchgeführt. Bei einer Mieter*innenversammlung wird über grundsätzliche Abläufe rund um das Thema Hausverkauf und Mieterschutz in Berlin informiert. Ziel dieser Handreichung ist die übersichtliche Bereitstellung aller wichtiger Informationen zu diesem Thema, die im Falle des Verkaufes Ihres Hauses dabei helfen sollen, den Prozess und Möglichkeiten des Mieterschutzes besser zu verstehen.

Was sind Soziale Erhaltungsgebiete?

Für die meisten innerstädtischen Berliner Wohngebiete besteht 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. Mit dem Milieuschutz können besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränkt werden.

Wann werden die Mieter*innen über den Hausverkauf informiert?

Sobald ein in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegendes Haus verkauft wird, erfährt der Bezirk von dem Verkauf, da die oder der Käufer*in einen Antrag auf ein Negativzeugnis gem. § 28 BauGB stellt. Das vom Bezirk ausgestellte Negativzeugnis sagt u.a. aus, dass für ein verkauftes Grundstück kein bezirkliches Vorkaufsrecht besteht. Das Bezirksamt beauftragt die bezirkliche Mieterberatung asum GmbH eine Mieter*innenversammlung einzuberufen, in der grundsätzliche Informationen an die Betroffenen weitergegeben werden. Erst nachdem der Verkauf formell abgeschlossen ist, ist die oder der neue Eigentümer*in verpflichtet, die Mieter*innen zu informieren.

Wie erfährt die Mieterschaft, wer die oder der neue Eigentümer*in ist?

Der Name der Käuferin oder des Käufers bleibt während des oben beschriebenen Prozesses aus datenschutzrechtlichen Gründen für die Mieter*innen unbekannt. Jedoch

kann der Name der Käuferin oder der Käufers beim zuständigen Grundbuchamt durch die Mieterschaft erfragt werden, da diese ein berechtigtes Auskunftsinteresse nachweisen können. Hierfür wird ein Nachweis benötigt, dass Sie in dem Haus gemeldet sind, ein Ausweis und Mietvertrag reicht aus. Dann können Sie beim Grundbuchamt erfahren, ob es eine Auflassungsvormerkung für die/den Käufer*in gibt. Erst wenn der Eigentümer*innenwechsel formell wirksam geworden ist und die Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist, wird die Mieterschaft in der Regel schriftlich über den Wechsel der Eigentümerin oder des Eigentümers meist über die zuständige Hausverwaltung informiert. Wichtig ist, dass die Mietzahlungen bis zum eventuellen Erhalt einer neuen Kontoverbindung weiterhin auf das gewohnte Konto verbucht werden, damit es nicht zu Mietrückständen und daraus resultierenden Kündigungen kommen kann. Sollten Sie von der Hausverwaltung über eine neue Kontoverbindung informiert werden, muss diesem Schreiben eine Vollmacht der Eigentümerin oder des Eigentümers beiliegen.

**Grundbuch - Einsichtnahme am
Standort Amtsgericht Kreuzberg**

Amtsgericht Kreuzberg
Möckernstraße 130
10963 Berlin
Tel.: 030 90 175-0

Was passiert mit den Mietverträgen?

Der § 566 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) regelt den Grundsatz „Kauf bricht Miete nicht“. Das bedeutet, dass der oder die neue Eigentümer*in an den beim Kauf des Hauses geltenden Mietvertrag gebunden sind. Das bedeutet konkret: Ihr Mietvertrag bleibt bestehen! Überprüfen Sie daher, ob Sie Ihren Mietvertrag vorliegen haben und bewahren Sie diesen gut auf. Falls Sie zusätzliche Vereinbarungen mit den ehemaligen Eigentümer*innen getroffen haben, beispielsweise zu Mietminderungen oder Ergänzungen zum Mietvertrag, dann lassen Sie sich darüber im Nachgang noch eine schriftliche Bestätigung geben. Es ist auch möglich, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bei Ihrem/Ihrer aktuellen Vermieter*in anzufragen.

Wie wirkt sich die soziale Erhaltungsverordnung auf mögliche Modernisierungsmaßnahmen aus?

Der Bezirk kann mit dem Instrument Milieuschutz übermäßig teure Modernisierungen verhindern, indem die Beantragung besonders umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und sogenannte Luxusmodernisierungen durch das Bezirksamt untersagt werden können.

Nicht genehmigungsfähige Baumaßnahmen

- 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 unbedingt, dass jede Maßnahme von Ihnen geduldet werden muss. Der Bezirk hat die Mieterberatung asum beauftragt, die in jedem einzelnen Fall mit den Mieter*innen die Duldungsfrage individuell klären kann. Den Kontakt zur Mieterberatung findet sich am Ende dieses Informationsblattes.

Genehmigungsfähige Baumaßnahmen

- 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.

Grundsätzlich gilt auch hier: Lassen Sie jede Modernisierungsankündigung unbedingt durch die Mieterberatung der asum prüfen. Wie bereits geschildert, sind einige bauliche Maßnahmen nicht genehmigungsfähig und damit ausgeschlossen. Daher ist es hilfreich,

etwaige Bautätigkeiten durch das Bezirksamt auf Genehmigung prüfen zu lassen.

Häufig gestellte Fragen zu sozialen Erhaltungsgebieten:

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-infrastruktur-und-staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/soziale-erhaltungsgebiete-903581.php>

Link zu allen Erhaltungsgebieten im Bezirk:

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-infrastruktur-und-staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/artikel.906624.php>

Kann die/der neue Eigentümer*in die Miete durch Modernisierungsumlagen erhöhen?

Grundsätzlich ist das möglich. Gemäß § 559 Abs. 1 BGB darf bei den von der Modernisierung betroffenen Mieterhaushalten die Jahres-Nettokaltmiete um 8 % der Modernisierungskosten erhöht werden. Jedoch ist hierbei eine Obergrenze von 3 Euro pro Quadratmeter einzuhalten. Zusätzlich gilt: Wer vor einer Modernisierung eine Nettokaltmiete von weniger als 7 Euro/Quadratmeter gezahlt hat, für den gilt eine Kappungsgrenze auf 2 Euro/Quadratmeter (Abs. 3 a des § 559 BGB). Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen. Der Vermieter kann wählen, ob er die Kappungsgrenze durch eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchte oder ob er mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte. Die Miete darf aber - abgesehen von Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel - jeweils insgesamt innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 beziehungsweise 2 Euro/Quadratmeter steigen.

Kann die/der neue Eigentümer*in die Grundmiete erhöhen?

Nach Verkauf des Hauses ist eine Grundmietenerhöhung nach § 558 BGB möglich. Das bedeutet eine Erhöhung der Miete von maximal 15 % innerhalb von drei Jahren und nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete laut Berliner Mietspiegel. Sie können selbst die Online-Abfrage des Senats zum Berliner Mietspiegel nutzen um die für ihre Wohnung zulässige Miete zu erfahren. Für ehemals belegungsgebundene Wohnungen sowie für Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind darüber hinaus natürlich die besonderen Grenzen für Mieterhöhungen zu beachten. Bitte treten Sie bei jeder

Mieterhöhung mit der Mieterberatung der asum in Kontakt und lassen diese kostenlos überprüfen. Das gleiche gilt für die jährlichen Betriebskosten.

Bei Neuvermietungen kann die/der neue Eigentümer*in seit Juni 2015 nach der geltenden Mietpreisbremse bei Wiedervermietung eine Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete fordern. Ausnahmen bestehen hier u.a. bei Neubauten und umfassend modernisierten Wohnungen. Lassen Sie auch hier die Mieterberatung der asum Ihre zulässige Miete bei Neuvermietung prüfen.

Der Abfrageservice des Berliner Mietspiegels im Internet:
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

Kann die/der neue Eigentümer*in einzelne Wohnungen in Eigentum umwandeln?

Am 06.08.2021 ist die sogenannte Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (und damit berlinweit) in Kraft getreten. Die Verordnung tritt spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft. Kern der neuen Regelung ist, dass 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 damit die Begründung oder Teilung von Wohneigentum grundsätzlich verboten. Es gibt Ausnahmetatbestände, bei denen im Einzelfall eine Genehmigung erteilt werden muss: Zum Beispiel, wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers (Stichwort Eigenbedarf) veräußert werden soll oder das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter*innen veräußert werden soll (dies muss der/die Eigentümer*in mit notariell beurkundeten Erklärungen einer entsprechenden Anzahl von kaufwilligen Mieter*innen bestätigen).

Mehr Informationen zur Umwandlungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz:
<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0921/umwandlungsschutz-fuer-ganz-berlin-mit-dem-baulandmobilisierungsgesetz-092122.htm>

Hier finden Sie Unterstützung und Beratung

Mieterberatung asum GmbH

Das Mieterberatungsbüro asum GmbH arbeitet seit vielen Jahren mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zusammen und unterstützt Mieter*innen u.a. bei Hausverkäufen. Parallel hierzu bietet das Büro im Auftrag des Bezirkes an verschiedenen Standorten eine kostenlose Mieterberatung für Mieter*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks an. Bitte informieren Sie sich telefonisch oder auf der Webseite des Büros über Ort und Zeit der Mietersprechstunden.

asum GmbH

Thaerstraße 30d

10249 Berlin

Telefon: 030 293 431 0

Mail: info@asum-berlin.de

Webseite: www.asum-berlin.de



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

In Berlin sind die Bezirksämter für die Prüfung von Modernisierungen und Prüfung von Bautätigkeiten in den Sozialen Erhaltungsgebieten zuständig. In Friedrichshain-Kreuzberg fällt diese Aufgabe in den Verantwortungsbereich der Gruppe ‚Erhaltungsgebiete‘ des Stadtentwicklungsamtes des Bezirkes.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Gruppe Erhaltungsgebiete

Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

Mail: erhaltungsgebiete@ba-fk.berlin.de

Telefon: 030 90298 2571

Website: [https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-](https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-)
[kreuzberg/politik-und-](https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-)

[verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/](https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/)

