

DAS MILIEUSCHUTZGEBIET RIXDORF

Wussten Sie schon, dass Sie in einem Milieuschutzgebiet wohnen? Das Gebiet Rixdorf ist eins von sieben Milieuschutzgebieten im Bezirk Neukölln. Das Quartier hat sich in den letzten Jahren zunehmend zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt und einen hohen Einwohnerzuwachs erfahren.

Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Quartier steigt. Ebenso werden viele Wohnungen saniert. Eine Folge davon sind steigende Mieten und die Bildung von Eigentumswohnungen.

Am 13. Juli 2016 hat die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Rixdorf zu erlassen. Diese ist durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 27. Juli 2016 in Kraft getreten.

Der Milieuschutz soll dazu beitragen, dass die Bewohner*innen durch diese Entwicklungen nicht aus ihrem Wohngebiet verdrängt werden.

Mit diesem Flyer möchte das Stadtentwicklungsamt Sie informieren, welche Regelungsmöglichkeiten der Milieuschutz bietet und was Sie tun können, wenn Ihre Wohnung modernisiert wird oder in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden soll.

WAS REGELT DER MILIEUSCHUTZ ?

Abriss und Veränderung von Wohnraum bedürfen einer Genehmigung. Hierbei hat der Gesetzgeber bereits einen rechtlichen Rahmen gesetzt. Maßnahmen sind in der Regel zu genehmigen, wenn:

- > ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard hergestellt wird (z.B. erstmaliger Einbau eines Bades)
- > die Maßnahmen nach anderen Rechten vorgeschrieben ist (z.B. Mindestanforderungen der EnEV bei der Fassadendämmung)
- > es sich um Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen handelt (z.B. Malerarbeiten im Treppenhaus)

Alle anderen Maßnahmen werden daraufhin geprüft, ob von ihnen eine erhöhte Verdrängungsgefahr ausgeht. Ein unmittelbarer Einfluss auf die Miethöhe ist hierbei rechtlich nicht möglich. Mit der Begrenzung der zulässigen Maßnahmen wird aber gleichzeitig die mögliche Mieterhöhung (Modernisierungumlage) indirekt begrenzt.

Jedes Vorhaben ist einzeln zu prüfen. Hierzu hat das Bezirksamt Genehmigungskriterien beschlossen. Diese sollen den Prüfvorgang nachvollziehbar machen.

EINE AUSWAHL DER GENEHMIGUNGSKRITERIEN

Einbau bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern

-> ist unzulässig, wenn diese besonders groß sind oder besonders teure Materialitäten aufweisen.

Einbau eines zweiten Bades, Dusche oder WC

-> ist unzulässig, mit der Ausnahme von Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert wird.

Nicht erforderliche Grundrissveränderungen und Zusammenlegung/Teilung von Wohnraum

-> ist unzulässig, wenn Grundrissänderungen nicht erforderlich sind, um einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard herzustellen.

-> ebenso unzulässig sind Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen, auch von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum.

Maßnahmen zur Energieeinsparung

-> ist unzulässig, wenn sie über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) an bestehende Gebäude hinausgehen.

Anbau von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten

-> ist unzulässig, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist oder es sich um einen besonders kostenaufwändigen Erstanbau handelt oder dieser größer als 4 qm ist.

Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung

-> ist unzulässig. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Fußbodenheizung, Gegensprechanlagen mit Videoübertragung, den Einbau eines Innenkamins, bodentiefe Fenster sowie repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.

Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen

-> ist unzulässig, wenn die Wohnung nur zusammen mit dem Stellplatz angeboten und vermietet wird. Eigenständige Mietverträge für Stellplätze bleiben davon unberührt.

Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten

-> ist unzulässig, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe

-> ist unzulässig, z.B. Umwandlung einer Wohnung in eine Arztpraxis.

Diese Genehmigungskriterien gelten für alle Wohnungen, unabhängig davon ob es sich dabei um Leerwohnungen, selbstgenutztes Wohneigentum oder Mietwohnungen handelt.

Abbildung 3



*Mit dem Milieuschutz im Gebiet Rixdorf nutzt der Bezirk seine rechtlichen Möglichkeiten, aufwändige Modernisierungen und daraus resultierende Mieterhöhungen zumindest zu begrenzen. Milieuschutz ist kein Allheilmittel gegen steigende Mieten, aber ein wichtiger Baustein gegen die Verdrängung der Bewohner*innen.*

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste

Abbildung 2

Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Grenze des Erhaltungsgebietes



Abbildung 4,5,6

Abb. 1:
Geoportal
Berlin /
Digitale
Orthophotos
2014 (DO-
P20RGB)

Abb. 2:
Bezirksamt
Neukölln,
Fachbereich
Stadtplanung

Abb. 3
Bezirksamt
Neukölln

Abb. 4,5,6:
Julian
Thomas

WAS SIE TUN SOLLTEN, WENN SIE EINE MODERNISIERUNGS-ANKÜNDIGUNG ERHALTEN!

Der Bezirk Neukölln bietet allen Mieter*innen eine kostenlose und offene Mieterberatung zu allen mietrechtlichen Themen an (z.B. Mietpreisbremse, Mieterhöhungsverlangen, Betriebskosten). Somit können Sie dort auch Ihre Modernisierungsankündigung überprüfen lassen. Die Mieterberatung klärt mit Ihnen in jedem einzelnen Fall, was Sie dulden müssen und was nicht. Die Beratung findet derzeit an den folgenden Terminen statt:

Für Mieter*innen aus dem Teilgebiet A (siehe Abbildung 2) dienstags 17:00 bis 20:00 Uhr

- in der Donaustraße 78, 12043 Berlin im Büro des Quartiersmanagements Ganghoferstraße
- Tel.: 030 / 68 08 56 85 0

Für Mieter*innen aus dem Teilgebiet B (siehe Abbildung 2) montags & donnerstags 16:00 bis 18.00 Uhr

- in der Richardstraße 5, 12043 Berlin, im Büro der Aktion Karl-Marx-Straße
- Tel.: 030 / 621 28 36

Alle Mieter*innen werden vor der Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen schriftlich vom Stadtentwicklungsamt informiert. Sollten Sie eine Modernisierungsankündigung von Ihrem Vermieter erhalten haben, wenden Sie sich bitte an das Bezirksamt um zu prüfen, ob überhaupt ein Antrag gestellt wurde.

ZUSTÄNDIG IM FACHBEREICH STADTPLANUNG

Sprechzeiten: Di und Do 9:00 - 12:00 Uhr

Herr Thomas (bauliche Vorhaben)

julian.thomas@bezirksamt-neukoeln.de
Telefon: 030 90239 2259
Raum: A420

Frau Bothe (bauliche Vorhaben)

monika.bothe@bezirksamt-neukoeln.de
Telefon: 030 90239 3465
Raum: A421

Herr Stiehler (Umwandlung)

michael.stiehler@bezirksamt-neukoeln.de
Telefon: 030 90239 3467
Raum: A420

INHALTE UND BEARBEITUNG

Bezirksamt Neukölln
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

DAS UMWANDLUNGSVERBOT

Was ist eine Umwandlung?

Um eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umzuwandeln, wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

Im März 2015 hat der Berliner Senat eine Umwandlungsverordnung erlassen, wonach Umwandlungen in Milieuschutzgebieten genehmigungspflichtig sind. Die Voraussetzungen zur Genehmigung regelt das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Stadtentwicklungsamt prüft, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle einer Genehmigung bedeutet dies nicht zwangsläufig den sofortigen Verkauf der Wohnungen. Vielmehr erlaubt die Genehmigung nur die Anlage eines eigenen Grundbuchblattes je Wohnung.

Die Umwandlung muss vom Bezirksamt genehmigt werden, wenn Eigentümer*innen sich verpflichten sieben Jahre nur an Mieter*innen zu verkaufen. Nach Ablauf der sieben Jahre haben die Mieter*innen, im Falle eines Verkauf der Wohnung an Dritte, nach derzeitiger Rechtslage weitere fünf Jahre Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung.

Auch hier gilt, dass die Mieter*innen vor einer Genehmigung informiert werden.

Muss ich nach einem Wohnungsverkauf ausziehen?

Grundsätzlich nein, da der neue Eigentümer den Mietvertrag mit übernimmt. Sollten Sie zu diesem Thema Fragen haben oder wenn Ihnen etwas merkwürdig vorkommt, können Sie sich an die Mieterberatung oder das Stadtentwicklungsamt wenden.

Auf welche Mieterhöhungen hat der „Milieuschutz“ keinen Einfluss?

Erhaltungsrechtlich können nur Mieterhöhungen begrenzt werden, die modernisierungsbedingt sind. Sonstige Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kann der Milieuschutz nicht verhindern. Dazu gehören:

Grundmietenerhöhungen nach § 558 BGB

In Berlin sind Erhöhungen von 15% innerhalb von drei Jahren möglich, jedoch höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Miethöhe bei Neuvermietungen

Seit Juni 2015 dürfen, aufgrund der Mietpreisbremse, Mieten bei Neuvermietungen maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmen bilden Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen.

Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB

Wenn lediglich der zeitgemäße Standard hergestellt wird oder bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen erfüllt werden.



Bezirksamt
Neukölln

be  Berlin



Abbildung 1

Informationsbroschüre für Anwohner*innen im Milieuschutzgebiet
(soziales Erhaltungsgebiet)
RIXDORF

Stand Dezember 2017