

Die Fraktion DIE LINKE. hat sich im Stadtentwicklungsausschuss und in der Bezirksverordnetenversammlung dafür eingesetzt, dass weitere Milieuschutzgebiete ausgewiesen wurden.

Diese acht Gebiete stehen zur Zeit unter Milieuschutz, d.h. sie unterliegen einer sozialen Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung:

- Barbarossaplatz / Bayerischer Platz
- Bautzener Straße
- Grazer Platz
- Kaiser-Wilhelm-Platz
- Schöneberger Insel
- Schöneberger Norden
- Schöneberger Süden
- Tempelhof

Der Milieuschutz bietet nur einen begrenzten Schutz. Er kann bestenfalls die schlimmsten Auswirkungen der profitablen Verwertung privaten Immobilieneigentums einschränken, und auch dies nur, wenn Sie als Mieter_innen aufmerksam bleiben, sich zusammen tun und sich wehren, sobald Sie zum Beispiel von geplanten Verkäufen oder Modernisierungen erfahren.

Die Fraktion DIE LINKE. in der BVV Tempelhof-Schöneberg unterstützt widerständige Hausgemeinschaften in Milieuschutzgebieten und im ganzen Bezirk.

Elisabeth Wissel, Fraktionsvorsitzende
Dr. Christine Scherzinger, Sprecherin
für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Elisabeth Voß, Bürgerdeputierte / sachkundige Bürgerin im Stadtentwicklungsausschuss (parteilos)

Was tun bei:

- Mieterhöhung?
- Modernisierungsankündigung?
- Besuch des Vermieters?
- Wohnungsbesichtigung?
- Handwerkern im Haus?

Am besten:

- Ruhe bewahren und nicht einschüchtern lassen
- niemanden unangekündigt in die Wohnung lassen
- nichts unterschreiben
- mit den Nachbar_innen sprechen
- zur Mietrechtsberatung gehen

kontakt@linksfraktion-ts.de

Hier finden Sie weitere Informationen:
<https://www.linksfraktion-tempelhof-schoeneberg.de/themen/milieuschutz/>

Stand November 2018

Milieuschutz in Tempelhof-Schöneberg



In Tempelhof-Schöneberg gibt es acht soziale Erhaltungsgebiete, auch als Milieuschutzgebiete bezeichnet.

Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen, gelten dort besondere Auflagen für:

- **Modernisierungen**
- **Umwandlung in Eigentumswohnungen**
- **Verkäufe**

Wohnen im Milieuschutzgebiet

Tempelhof-Schöneberg hat acht soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen, auch als Milieuschutzgebiete bezeichnet. Der Bezirk reagiert damit auf steigende Mieten und Verdrängung. Um die Zusammensetzung der Bewohner_innenschaft zu erhalten, können **Modernisierungsmaßnahmen** und die **Umwandlung in Wohnungseigentum** eingeschränkt werden. **Verkäufe** ganzer Häuser sollen mit Auflagen zum Schutz der Mieter_innen möglich sein.

Darüber hinaus darf in der Regel in Milieuschutzgebieten **kein Wohnraum abgerissen** werden. Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke genutzt werden, und nicht in Gewerbe oder Ferienwohnungen umgewandelt werden (dies wäre eine unzulässige **Zweckentfremdung**).

Die Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete ist eine städtebauliche Maßnahme. Sie als Mieter_innen können daraus persönlich keine Rechte geltend machen, denn es werden nicht einzelne Personen geschützt, sondern die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können sich jedoch gemeinsam mit Ihren Nachbar_innen dafür einsetzen, dass die Auflagen zum Schutz der Mieter_innen eingehalten werden.

Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahmen gehen meist mit erheblichen Mietsteigerungen einher. Darum sollten in Milieuschutzgebieten **keine Luxusmodernisierungen** genehmigt werden, die zu übermäßigen Mietsteigerungen führen würden. Dabei ist es wichtig, dass das bezirkliche Bauamt rechtzeitig auf Bauanträge reagiert. Denn wenn ein Antrag auf Modernisierung nicht innerhalb von vier Monaten beantwortet wird, dann tritt eine sogenannte „Genehmigungsfiktion“ ein, was bedeutet, dass der Antrag als genehmigt gilt.

Grundsätzlich nicht genehmigt werden zum Beispiel:

- Grundrissänderungen und Zusammenlegungen von Wohnungen
- besonders hochwertige Ausstattung (z.B. Fußbodenheizung, Kamin, Einbauküche),
- ein Balkon von mehr als 4 Quadratmeter oder ein zweiter Balkon,
- ein zweites Bad

Zulässig ist es jedoch, erstmals einen „zeitgemäßen Ausstattungszustand“ der Wohnung herzustellen. Das kann zum Beispiel eine Zentralheizung oder zentrale Warmwasserversorgung sein, oder ein Badezimmer, wenn die Wohnung bisher kein Bad hat. Auch ein erster Balkon bis max. 4 Quadratmeter ist zulässig. Um neuen Wohnraum zu schaffen, werden auch Dachausbauten genehmigt. Energetische Sanierungen können dann genehmigt werden, wenn sie dazu führen, dass die Mindestanforderungen der EnergieEinsparverordnung (ENEV) erfüllt werden. Nach Prüfung des Einzelfalls kann eine Dämmung der Fassade und der Einbau eines Fahrstuhls zugelassen werden.

Da der „zeitgemäße Ausstattungszustand“ in Berlin mittlerweile recht hoch ist, können die Mieterhöhungen trotzdem dazu führen, dass Nachbar_innen ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können. Dann können evtl. – auch unabhängig vom Milieuschutz – mietrechtliche Härtefallregelungen beansprucht werden.

Umwandlung in Wohnungseigentum

Eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist in Milieuschutzgebieten nicht zulässig. Wenn sich allerdings der Vermieter verpflichtet, in den ersten sieben Jahren nach der Umwandlung die Wohnungen nur an die Mieter_innen zu verkaufen, dann muss die Umwandlung genehmigt werden.

Aber der Eigentümer ist nicht gezwungen an die Mieter_innen zu verkaufen. Wenn Ihnen die Wohnung angeboten wird, und Sie das Angebot ablehnen, behalten Sie trotzdem ihren Schutz. Wenn nach Ablauf dieser sieben Jahre die Wohnung verkauft wird, sind Sie als Mieter_in im Milieuschutzgebiet für weitere fünf Jahre vor Kündigungen, zum Beispiel wegen Eigenbedarf, geschützt. Allerdings nur dann, wenn Sie die Wohnung bereits vor der Umwandlung gemietet hatten.

Verkauf des Hauses

Wenn ein Mietshaus im Milieuschutzgebiet verkauft wird, dann hat der Bezirk ein Vorkaufsrecht, wenn die Mieter_innen nicht anders vor Verdrängung geschützt werden können. Das bedeutet, das Bezirksamt kann in den bereits notariell abgeschlossenen Kaufvertrag anstelle des

Käufers eintreten. Dieses Vorkaufsrecht kann der Bezirk auch für einen Dritten ausüben, zum Beispiel für eine städtische Wohnungsgesellschaft, aber auch für eine Genossenschaft oder einen anderen Zusammenschluss der Mieter_innen. Das muss allerdings schnell gehen, denn dieses Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten geltend gemacht werden.

Zuerst wird der Bezirk jedoch versuchen, mit dem Käufer eine Abwendungsvereinbarung zu schließen. Darin verpflichtet dieser sich, Auflagen zum Schutz der Mieter_innen zu erfüllen, die über die Anforderungen des Milieuschutzes hinausgehen. Beispielsweise kann er auf eigentlich zulässige, aber besonders kostenaufwändige Modernisierungen verzichten, oder zusichern, länger als ohnehin erforderlich keine Umwandlung in Eigentumswohnungen vorzunehmen. Erst wenn der Käufer die Abwendungsvereinbarung ablehnt, kann als letzte Möglichkeit das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Was kann ich tun?

Damit die Möglichkeiten des Milieuschutzes in vollem Umfang genutzt werden können, ist es wichtig, dass die Mieter_innen auch selbst aktiv werden. Wenn in Ihrem Haus modernisiert werden soll, oder wenn Sie Hinweise darauf haben, dass es in Eigentumswohnungen aufgeteilt oder verkauft werden soll, wenden Sie sich an eine Beratungsstelle für Mieter_innen und fragen Sie im Bezirksamt nach, ob dort ein entsprechender Antrag gestellt wurde.

Lassen Sie keine unangemeldeten Handwerker in Ihre Wohnung. Auch Ihr Vermieter muss sich für eine Wohnungsbesichtigung anmelden. Vor allem: Unterschreiben Sie nichts, sondern lassen Sie sich vorher beraten. Eine kostenlose Mieter_innen-Beratung soll noch in diesem Jahr vom Bezirksamt eingerichtet werden.

Das Wichtigste: Sie sind nicht allein! Von den Zumutungen des Immobilienmarktes sind Sie nicht alleine betroffen. Sprechen Sie mit Ihren Nachbar_innen, tauschen Sie Informationen aus und fordern Sie gemeinsam vom Bezirksamt die Umsetzung der Regelungen des Milieuschutzes. Wenden Sie sich an die Bezirksverordneten und nehmen Sie Ihre politischen Rechte wahr, zum Beispiel indem Sie Einwohneranfragen an die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) richten.

(Bildquelle Abbildung 1: Dr. Christine Scherzinger)