

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Projekte / Planung / Stadterneuerung / Milieuschutz



Geschäftszeichen: (bitte immer angeben)
Stapl a11

Bearbeiter/in:

Mieterinformation

keine elektronische Zugangsmöglichkeit
gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

<http://www.berlin.de/ba-neukoelln/>

Datum: 11. September 2019

Soziales Erhaltungsgebiet Flughafenstr./ Donastr. (Milieuschutzgebiet) Begründung von Wohn-/Teileigentum Hasenheide 71

Anhörung gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Hasenheide 71 liegt im sozialen Erhaltungsgebiet (besser bekannt als „Milieuschutzgebiet“) „Flughafenstr./ Donastr.“.¹ In solchen Gebieten ist in Verbindung mit der durch den Senat erlassenen Umwandlungsverordnung vom 03.03.2015 die Bildung von Wohnungseigentum genehmigungspflichtig. Konkret bedeutet dies, dass der Eigentümer eine Genehmigung braucht um Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Umwandlung bedeutet, dass der Eigentümer für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt anlegen lässt. Die Anlage dieser Grundbuchblätter ist die Voraussetzung für einen möglichen Verkauf der Wohnungen als Eigentumswohnungen nach Wohneigentumsgesetz.

Der Eigentümer Ihres Mietshauses hat beim Stadtentwicklungsamt einen solchen Antrag auf Begründung von Wohneigentum gestellt. In einem solchen Fall prüft das Stadtentwicklungsamt ob die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In Ihrem Fall hat sich der Eigentümer dazu verpflichtet in den ersten sieben Jahren nach Umwandlung die Wohnungen ausschließlich an Mieter zu verkaufen.

Mit Vorlage dieser Verpflichtung muss das Stadtentwicklungsamt gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB die Umwandlung genehmigen.

¹ Verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) 72. Jahrgang, Nr. 20, S. 468.

Verkehrsanbindungen:

Rathaus: U-Bahn (U7); Bus 104, 166
Dienstgebäude: Rathaus Altbau
Bitte benutzen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel

Sprechzeiten:

Do 10:00 – 13:00 Uhr

Bankverbindungen:

Zahlungen bitte unbar an die Bezirkskasse Neukölln
Geldinstitut IBAN
Postbank Berlin DE 06 1001 0010 0003 3321 03
Berliner Sparkasse DE 10 1005 0000 1410 0038 05

Hierbei wird die Verpflichtung, sieben Jahre nur am Mieter zu verkaufen im Grundbuch eingetragen, um die Regelung auch durchzusetzen. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie darüber informieren, dass in den kommenden sieben Jahren die Wohnung nur an Sie (bzw. Nachmietern) verkauft werden darf. Sollten Sie von unserer Seite keine weitere Benachrichtigung erhalten wurde die Umwandlung entsprechend den gesetzlichen Fristen am 10.10.2019 genehmigt.

Bitte beachten Sie, dass auch Sie keine rechtlichen Möglichkeiten haben, die Umwandlung durch Ihren Einspruch zu verhindern, da der Anspruch auf Genehmigung des Eigentümers gesetzlich geregelt ist.

Bitte beachten Sie ferner, dass die Bildung von Grundbuchblättern nur eine formale Voraussetzung ist, um die Möglichkeit für den Verkauf der Wohnungen als Eigentumswohnungen zu schaffen. **Die Entscheidung, ob und wann ein Verkauf erfolgt und zu welchen Konditionen, liegt beim Eigentümer.**

Auch nach Ablauf der 7 Jahre wird Ihre Wohnung somit nicht zwangsläufig verkauft. Sollte jedoch der Fall eintreten, haben Sie als Mieter auch nach Ablauf der 7 Jahre noch ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Wenn Sie nicht von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen wollen oder können, kann die Wohnung ggf. an einen Dritten verkauft werden. Eine Veräußerung der Wohnung kann einerseits an einen Anleger erfolgen, der Ihnen die Wohnung weiterhin vermietet. Dann würde Ihr bestehender Mietvertrag auf den neuen Eigentümer übergeleitet werden.

Möglich ist jedoch auch, dass die Wohnung an jemanden verkauft wird, der beabsichtigt, die Wohnung für sich selbst zu nutzen (Eigenbedarf). Meldet dieser neue Eigentümer Eigenbedarf an, dann hat man als Mieter noch weitere 5 Jahre Zeit, bis der Eigenbedarf gegenüber dem bestehenden Mietverhältnis durchgesetzt werden kann. Somit sind Sie nach derzeitiger Rechtslage noch mindestens 12 Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt.

Die Umwandlung ändert auch nichts daran, dass weiterhin die baulichen Veränderungen entsprechend der bezirklichen Genehmigungskriterien eingeschränkt sind. Sollten Sie also in Zukunft Modernisierungsankündigungen Ihres Vermieters erhalten, dann informieren Sie uns bitte, damit wir prüfen können ob die geplanten baulichen Vorhaben im Einklang mit den Genehmigungskriterien des Milieuschutzes stehen, oder wenden Sie sich an die kostenlose Mieterberatung des Bezirks. Diese finden sie derzeit:

Für Mieter*innen aus dem Teilgebiet A donnerstags 16:00 bis 18:00 Uhr
- in der Erlanger Straße 13, 12053 Berlin im Büro des Quartiersmanagements Flughafenstraße
- Tel.: 030 / 62 90 43 62

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag