

Milieuschutz - was heißt das eigentlich?

Die sozialen Erhaltungsverordnungen (Milieuschutz) haben gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Dabei sind soziale Erhaltungsverordnungen kein Instrument des aktiven Mieterschutzes, sondern stellen ein städtebauliches Instrument dar, um die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung zu schützen.

Was bedeutet der Milieuschutz für Mieter*innen bzw. Eigentümer*innen?

Eigentümer*innen von Wohnungen im Milieuschutzgebiet müssen den Rückbau von Gebäuden (Abriss) sowie die Veränderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen beantragen und genehmigen lassen. Die Bezirksverwaltung kann diese Anträge ablehnen oder an Auflagen binden.

Solche Auflagen können sein:

- **Begrenzung des Modernisierungsumfangs:** z.B. Panoramafenster, Aufzug, zweites Bad, Fußbodenheizung
- **Untersagung von Grundrissänderungen** wie die Zusammenlegung von Wohnungen
- **Untersagung von Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe- oder Ferienwohnungen**
- **Untersagung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** (Umwandlungsverordnung)

Allerdings verlangt das Baugesetzbuch, dass die Bezirksverwaltung den durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand (z.B. Ersteinbau eines Bades in durchschnittlicher Qualität oder einer Sammelheizung) ohne Auflagen genehmigen muss.

In einem Milieuschutzgebiet können Mieter*innen bei der Bezirksverwaltung nachfragen, ob eine erhaltungsrechtliche Genehmigung in Zusammenhang mit Ihrer Wohnung vorliegt.

Zudem eröffnen soziale Erhaltungssatzungen dem Bezirk die Möglichkeit, bei Veräußerung von Grundstücken von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Die Milieuschutz-Initiative Weitlingkiez ist erreichbar unter der Mailadresse:
milieuschutz-weitlingkiez@t-online.de

