

**Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 BauGB Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches im Bezirk Neukölln**

**(Barrierearme Fassung)**

*Hinweis: Diese Fassung ist auf die Belange behinderter Menschen optimiert und im Vergleich zur Beschlussfassung redaktionell überarbeitet. Die Originalfassung zum Beschluss ist im Internet ebenfalls verfügbar.*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>GENEHMIGUNGSKRITERIEN DES BEZIRKS NEUKÖLLN .....</b>                 | <b>3</b>  |
| 1. Aufzüge oder Fassadengleiter .....                                   | 5         |
| 2. Zweites Bades oder zweite Dusche .....                               | 6         |
| 3. Grundrissänderungen.....   | 6         |
| 4. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen.....                  | 9         |
| 5. Energetische Sanierung .....   | 9         |
| 6. Balkone Loggien, Wintergärten und Terrassen.....                     | 12        |
| 7. Wohnungs- und Gebäudeausstattung .....                               | 12        |
| 8. Stellplatzanlagen .....  | 13        |
| 9. Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten .....           | 13        |
| 10. Nutzungsänderung in Gewerbe .....                                   | 14        |
| 11. Maßnahmen mit überdurchschnittlicher Verdrängungsgefahr.....        | 14        |
| 12. Ersteinbau Bad.....   | 14        |
| <b>ÜBERLEITUNG DER GENEHMIGUNGSKRITERIEN UND RECHTSGRUNDLAGEN .....</b> | <b>16</b> |

## **Genehmigungskriterien des Bezirks Neukölln**

Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts (Milieuschutz) erfolgt in Neukölln seit Mitte 2016. Da es keine praktischen Erfahrungen mit dem Instrument gab, musste sich zunächst eine „allgemeine Neuköllner Genehmigungspraxis“ herausbilden, aber auch das Bewusstsein für die in Neukölln maßgeblichen Problemlagen geschärft werden.

Hierbei kann zunächst festgestellt werden, dass sich die Neuköllner Genehmigungskriterien im Grundsatz bewährt haben. Mit der Fortschreibung der Genehmigungskriterien wird den Erfahrungen aus über einem Jahr Genehmigungspraxis Rechnung getragen und die Kriterien entsprechend der lokalen Erfordernisse präzisiert.

Grundlage der Genehmigungspraxis sind zunächst die Vorschriften der §§ 172 und 173 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie die auf ihnen fußenden Rechtsverordnungen. Ziel ist insbesondere der Erhalt kostengünstigen Wohnraums. Das soziale Erhaltungsrecht ist ein städtebauliches Instrument, das nicht dem individuellen Mieterschutz dient. Dies zeigt sich auch daran, dass Eigentümer einen Rechtsanspruch auf eine Genehmigung von Maßnahmen haben, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards dienen oder der Anpassung einer baulichen Anlage an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Dabei kommt es aber auch nicht darauf an, ob ein ganz konkretes Vorhaben allein geeignet ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern, sondern insbesondere, ob es aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.

Um dies zu beurteilen und einen „roten Faden“ zu haben, an dem sich auch Antragsteller\*innen orientieren können, hat das Bezirksamt Genehmigungskriterien beschlossen. Diese stehen als Verwaltungsvorschriften aber nicht für sich allein und können und sollen eine Einzelfallprüfung nicht ersetzen. Somit können sich Antragsteller\*innen nicht allein auf diese Kriterien berufen, entscheidend ist vielmehr, ob eine Maßnahme den Erhaltungszielen entgegensteht oder nicht. Mit den Genehmigungskriterien werden somit die Zielstellungen des sozialen Erhaltungsrechts lediglich präzisiert und auf die Rechtslage sowie die Angemessenheit des Verwaltungshandelns abgestellt.

Eine schlüssige, transparente und zugleich praktikable Genehmigungspraxis folgt dem grundlegenden Handlungsprinzip, Maßnahmen entweder zu versagen oder aber zu genehmigen. Hierbei erfolgt eine Beeinflussung der Mieten und Umlagen nur indirekt. Da der Schutz der städtebaulichen Struktur im Vordergrund stehen muss, können daher auch keine Erklärungen zum Verzicht auf Umlagen eine Genehmigungsfähigkeit herstellen, welche dann bei Mieterwechsel nicht mehr greifen und somit kostengünstiger Wohnraum verloren gehen

könnte. Auf der anderen Seite kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch zulässige Maßnahmen die Miete stark erhöht. Dies kann nicht einem öffentlich-rechtlichen Genehmigungsanspruch entgegengehalten werden. Mieter\*innen können sich aber gegenüber Vermieter\*innen auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB (z.B. Härtefallregelung) berufen, um ihre Interessen zu wahren.

Bauliche Maßnahmen dürfen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes. Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung ist, abhängig von den geplanten Maßnahmen, insbesondere die Einhaltung des allgemein üblichen Standards von Wohnraum im Land Berlin und die Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung Berlin sowie der Erhalt des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots.

Die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsgrößen ist eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Erforderlichkeit und die Legitimität dieser Zielsetzung wurden in den Voruntersuchungen der einzelnen festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiete nachgewiesen. Um die Wohnungsstruktur im Einklang mit der vorhandenen Bevölkerung zu erhalten, finden alle Regelungen ausnahmslos sowohl auf bewohnte Wohnungen (vermietete Wohnungen, selbst genutztes Eigentum) als auch auf Leerwohnungen – unabhängig von der Eigentumsform – Anwendung.

Die Rechtsprechung der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die Anzahl an Ausstattungsstandards, die als überdurchschnittlich bezeichnet werden, reduziert wurde. Hiervon betroffen ist beispielsweise der Einbau oder Anbau von Aufzugsanlagen oder Beschaffenheitsmerkmale wie Heizkörper, WC, Bodenbeläge oder Wand- und Deckenverkleidungen. Ebenso kommt es zum Teil auch darauf an, in welcher Qualität die Maßnahmen durchgeführt werden (z. B. Marmorfliesen).

Insbesondere die folgend aufgeführten Ausstattungsstandards werden als überdurchschnittlich angesehen und sind in ihren Folgewirkungen (z. B. Mietentwicklung) geeignet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden.

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung vom 07. November 2017 beschlossen, bei der Bearbeitung von Anträgen in Gebieten mit einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Aufstellungsbeschlüssen zu solchen Verordnungen in bewohnten wie leerstehenden Wohneinheiten folgende Genehmigungskriterien anzuwenden.

Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhal-

tungsrechtliche Genehmigung bzw. erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

## **1. Aufzüge oder Fassadengleiter**

*Einbau bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.*

Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.

In seinem Urteil vom 31. Mai 2012 geht das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg davon aus, dass Aufzugsanlagen im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung grundsätzlich genehmigungsfähig sind (Aktenzeichen OVG 10 B9.11). Hierbei geht das OVG davon aus, dass Aufzüge Teil der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind, für die nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB ein Genehmigungsanspruch besteht. Gleichzeitig weist es aber darauf hin, dass durch diese Maßnahmen ein unerwünschter Verdrängungseffekt erfolgen kann. Daraus folgt, dass eine sorgfältige Einzelfallprüfung erforderlich ist, in der geprüft und beurteilt werden muss, ob eine Maßnahme für sich genommen oder im Zusammenwirken mit anderen besonders kostenaufwändig ist und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorrufen würde, die zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung beitragen könnten. Bei der Beurteilung sind alle Interessen gegeneinander abzuwägen, so können Aufzüge z. B. auch dazu dienen, mobilitätseingeschränkten Personen den Verbleib in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Ebenfalls betrifft die Bezugnahme auf bauordnungsrechtliche Vorschriften nur das „ob“ bezogen auf die Genehmigungsfähigkeit, aber nicht das „wie“, z. B. in Bezug auf die Größe oder stufenlose Erreichbarkeit.

Zu versagen sind somit Aufzugsanbauten, die baulich überdimensioniert und nicht dem eigentlichen Zweck dienlich sind und / oder aus besonders hochwertigen Materialien bestehen, die die Umlage auf die Mietkosten somit deutlich erhöhen. Entsprechend der Genehmigungskriterien soll die Errichtung von nicht besonders kostenaufwändigen Aufzügen zulässig sein. Hiermit sind solche Aufzüge gemeint die sich als Standardlösungen im Altbau bereits bewährt haben. Als in der Regel nicht besonders kostenaufwändig gelten hierbei im Rahmen der Kostenprüfung insbesondere Aufzüge, die folgende Kriterien nachweislich (z.B. durch die Vorlage eines Angebotes) erfüllen:

- Anbau an die Fassade mit Halt auf den Zwischenpodesten des Treppenhauses.
- Es werden unnötige Haltestellen vermieden. Hierunter fällt insbesondere der

Halt zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss, sowie Haltestellen, die nicht erforderlich sind, um eine Wohnung binnen einer halben Treppe nach oben oder unten zu erreichen.

- Der Aufzug ist eine Standardausführung (keine Glaskabine und sonstige kostentreibenden Ausstattungselemente, max. 1m/s Geschwindigkeit).
- Der Aufzug überschreitet in der Grundfläche ein Schachtmaß von 2,25 qm nicht
- Die Lage des Aufzuges führt nicht zu wesentlichen Kostensteigerungen (z.B. unterkellertes Fundament, erforderliche Durchbrüche und Abrisse).

Hiervon abweichende Aufzugsanlagen bedürfen einer vertieften Prüfung. Hierbei sind dann alle Kosten zu berücksichtigen, die im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Bauweise entstehen (z.B. Metallstege). Nicht erforderliche Kosten sind zu vermeiden.

Aufzüge können im Einzelfall nach sozialem Erhaltungsrecht nicht genehmigungsfähig sein, wenn ihre Errichtung auf Grund besonderer Verhältnisse des Grundstücks oder der baulichen Anlage im Vergleich zum Standardfall ungewöhnlich kostenaufwändige Anforderungen beinhaltet.

## **2. Zweites Bades oder zweite Dusche**

*Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche. Ebenfalls der Einbau eines zweiten WCs, mit Ausnahme von Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert wird.*

Hierdurch sollen kostenintensive nachträgliche Einbauten, insbesondere von Gäste-WCs, die zu hohen Modernisierungsumlagen führen können vermieden werden, da sie nicht dem üblichen Wohnungsstandard entsprechen und bei kleinen Wohnungen nur einen sehr begrenzten Mehrwert für die Bewohner\*innen haben. Ausgenommen von der Beschränkung auf ein WC sind große Wohnungen, in denen üblicherweise mehrere Bewohner\*innen wohnen. Hierdurch darf aber kein Aufenthaltsraum für den Umbau verloren gehen.

## **3. Grundrissänderungen**

*Nicht erforderliche Grundrissänderungen. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfliesung, sind bereits vorhanden) beinhalten. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.*

Unter dieses Kriterium fallen insbesondere Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfließung, sind bereits vorhanden) beinhalten. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

Anträge, die sich auf die Veränderungen von Grundrissen beziehen, nehmen einen erheblichen Raum im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsalltag ein. Diese Maßnahmen sind erhaltungsrechtlich sehr bedeutend, da sie sich unmittelbar auf die im Gebiet lebende Bevölkerung auswirken können. Dies betrifft verschiedene Veränderungen, wie die Herstellung von besonders großzügigen Grundrissen, z.B. durch die Zusammenlegung von Zimmern oder die Schaffung von Wohnküchen durch Zusammenlegung der Küche mit angrenzenden Räumen. Aber auch Veränderung und Verlagerungen der Bäder und Küchen im allgemeinen, da dann zentrale Teile der Wohnung längere Zeit nicht nutzbar sind und die Wohnung, welche in einem bestimmten Zustand angemietet wurde, im veränderten Grundriss ggf. nicht mehr den Bedürfnissen der Mieter\*innen entspricht. Denn solche Maßnahmen können den Charakter einer Wohnung erheblich verändern und sich z. B. eher an Wohngemeinschaften statt an die ansässige Bevölkerung richten oder auch wohnwerterhöhend im Sinne des Mietspiegels sein.

Durch die Voruntersuchung wurde in allen Erhaltungsgebieten festgestellt, dass die vorhandene Bevölkerung und ihre Wohnungsnachfrage weitgehend im Einklang mit der vorhandenen Wohnungsstruktur liegt sowie eine hohe Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum besteht. Daher ist es ein wesentliches Erhaltungsziel diese Struktur zu erhalten, insbesondere wenn es sich um bestehenden kostengünstigen Wohnraum handelt. Aus den Haushaltsbefragungen der Voruntersuchungen konnte auch abgeleitet werden, dass typische Merkmale des Altbaubestandes in Nord-Neukölln, wie z. B. Schlauchbäder, von den alteingesessenen Bewohner\*innen nicht als besonderer Makel wahrgenommen werden. So haben in den verschiedenen Voruntersuchungen im Schnitt nur 3 % der befragten Haushalte angegeben, mit ihren Bädern unzufrieden zu sein.

Gerade Grundrissveränderungen bei Bädern und Küchen können viele Folgekosten nach sich ziehen, wie die Verlegung von Strängen, Neuaufbau von Fußböden usw. Somit sind diese Maßnahmen besonders geeignet, eine Verdrängung der Gebietsbevölkerung auszulösen und sind mit besonderem Augenmaß zu prüfen. Auch eine hohe Vorbildwirkung ist anzunehmen, da bestimmte Merkmale wie schmale Bäder nicht die Ausnahme darstellen, sondern regelmäßig vorhanden sind. Eine Genehmigungspraxis, wonach die Grundrisse bis auf die tragenden Wände beliebig geändert werden können, würde die sozialen Erhaltungsziele verfehlen.

Dies gilt umso mehr, da ein Grundriss der optimierbar wäre, für sich genommen nicht bereits automatisch einen Substandard darstellt, insbesondere wenn die vorhandene Bevölkerung, die ja durch die soziale Erhaltungssatzung geschützt

werden soll, dies nicht als Mangel sieht. Es gibt auch keine Definition wie ein „zeitgemäßer Grundriss“ gestaltet sein muss. Hierbei ist auch zu beachten, dass die städtebauliche Struktur geschützt wird und Maßnahmen, die in leerstehenden Wohnungen als genehmigungsfähig betrachtet werden auch in bewohnten Wohnungen zugelassen werden müssten.

Entscheidend für die erhaltungsrechtliche Beurteilung ist daher nicht, ob ein Wohnungsgrundriss bei einem Neubauvorhaben heute anders gestaltet werden würde oder ob eine Wohnung mit einem anderen Grundriss besser vermarktable wäre, sondern allein, ob eine Wohnung bereits über die heute üblichen funktionalen Ausstattungsstandards, z.B. ein voll ausgestattetes Bad im Sinne des Genehmigungskriteriums 12 verfügt. Sofern ein solcher Standard nur mittels einer Grundrissveränderung ermöglicht werden kann, ist diese so gering wie möglich zu halten, z. B. durch das Versetzen einzelner Wandteile oder das Zuschlagen einer benachbarten Kammer. Ebenfalls ist die Lage der vorhandenen Stränge zu berücksichtigen und eine Lösung zu wählen, die keine unnötigen Kosten verursacht.

Schließlich kann dem Erhaltungsziel auch nicht entgegengehalten werden, dass eine Sanierung in alten Grundrissen nicht wirtschaftlich ist, wenn Wände z. B. aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Schwammbefall ohnehin erneuert werden müssen. Hierbei besteht durchaus ein Anspruch auf Erneuerung innerhalb des bestehenden Grundrisses. Aufgrund der negativen strukturellen Auswirkungen kann hierbei aber nicht allein maßgeblich sein, dass innerhalb der ohnehin anfallenden Kosten ein besserer Grundriss möglich wäre. Durch die Einschränkung soll auch erreicht werden, dass es möglichst wenig Anreize gibt Wohnungen leer zu ziehen oder gezielt Instandhaltungen zu unterlassen, um möglichst große Freiräume bei einer Sanierung / Modernisierung zu erhalten.

Somit sind Grundrissveränderungen insbesondere in folgenden Fällen unzulässig:

- wenn die Veränderungen nicht erforderlich sind, um einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen (z. B. ein voll ausgestattetes Bad als Kleinst- und/oder Schlauchbad ist bereits vorhanden oder im derzeitigen Grundriss herstellbar).
- wenn die Veränderungen erforderlich sind, um einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen, ist eine Grundrissveränderung unzulässig wenn es eine Grundrissgestaltung gibt, die einen geringeren Eingriff darstellt (z. B. Erweiterung Schlauchbad durch anliegende Kammer, Versatz einer Wand oder eines Wandteils).
- wenn durch die Grundrissveränderung ein vorhandener Ausstattungsstand nur an anderer Stelle neu errichtet wird (z. B. Verlegung Kammer).
- wenn die Grundrissveränderung insbesondere dazu dient den Ausstattungsstandard nach Mietspiegel zu erhöhen (z. B. Einbau einer Kammer).

- wenn durch die Grundrissveränderung der Charakter der Wohnung wesentlich verändert wird.
- wenn sich durch die Grundrissveränderung die Anzahl der Zimmer verändert.

#### **4. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen**

*Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z. B. Dachgeschoss-Maisonetteeinheit).*

Die Erhaltung der Wohnungsstruktur in ihrer Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Lagekriterien ist Grundvoraussetzung für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Anzahl korrespondieren die derzeitige Wohnungsstruktur und die Bevölkerungsstruktur miteinander. Eine Veränderung der Wohnungsstruktur hat zwangsläufig Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, da die oben genannten Maßnahmen fast immer mit einem Bewohnerwechsel einhergehen.

Die Wohnungsstruktur ist daher im Hinblick auf Bestand, Größe und Ausstattung zu erhalten. Insbesondere die Zusammenlegung von Wohnungen kann dazu führen, dass Wohnungen in großer Zahl verloren gehen. Aber auch die Teilung von Wohnungen ist problematisch, insbesondere wenn diese mit der Errichtung von neuen Bädern und Küchen verbunden ist (siehe Begründung zum Genehmigungskriterium 3). Hierdurch geht in der Regel bestehender kostengünstiger Wohnraum verloren.

Die Verhinderung der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnraum sorgt dafür, dass der Aufwertungsdruck im Gebiet gemindert wird und auch weiterhin bezahlbarer Wohnraum für die angestammte Bevölkerung zur Verfügung steht. Auch die Zusammenlegung von Wohnungen im Bestand mit neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss fällt unter diese Regelung, da hierdurch ebenfalls die Wohnungsgrößenstruktur im Gebiet und damit die Passgenauigkeit zur vorhandenen Bevölkerungsstruktur generell verändert wird.

#### **5. Energetische Sanierung**

*Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen.*

Energetische Maßnahmen sind in der Regel umlagefähig und können sich stark auf die Mietentwicklung auswirken. Gleichzeitig kann und soll aber nicht grundsätzlich eine energetische Modernisierung verhindert werden. Vielmehr sind entsprechend § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB Änderungen zu genehmigen,

welche die Mindestanforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht überschreiten. Verpflichtende Maßnahmen nach § 10 der Energieeinsparverordnung sind grundsätzlich genehmigungsfähig.

Je nach Art und Umfang der Maßnahme können unterschiedliche Nachweise erforderlich werden, wie Bauteilnachweise, Nachweise zum Zustand von Bauteilen oder eine Gebäudebilanzierung. Da ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB nur besteht, wenn die Mindestanforderungen der EnEV einschlägig sind, ist der Nachweis vom Antragsteller zu erbringen.

Ebenso soll durch den Eigentümer ein Nachweis erbracht werden, dass die Maßnahmen so ausgeführt werden können, dass sie auch den in der EnEV genannten Effekt aufweisen. Damit sollen z.B. nicht notwendige Wärmedämmungen verhindert werden, da diese kostenintensiven Maßnahmen zu einer hohen Modernisierungskostenumlage und damit zu einem Anstieg des Mietniveaus führen, das in seinen Folgewirkungen geeignet ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden.

#### 5 a) Fallkonstellation flächenhafte energetische Sanierung

Hiermit ist die Dämmung von Fassaden allgemein und Dächern sofern sie nicht erstmalig als Dachraum ausgebaut werden gemeint. Die energetische Dämmung von Fassaden und Dächern ist entsprechend der Erfahrungen aus der Praxis besonders kostenintensiv und führt regelmäßig zu Umlagen von mehreren Euro je Quadratmeter. Die energetischen Einspareffekte bei der Betriebskostenabrechnung bleiben jedoch in der Regel deutlich unterhalb der Mehrkosten durch die Umlage. Auch die aktuelle Rechtsprechung tendiert dazu, dass eine kostenneutrale energetische Modernisierung seitens der Mieter\*innen nicht gefordert werden darf. Somit kann insbesondere von diesen Maßnahmen eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung ausgehen. Sie bedürfen daher einer besonderen Prüfung.

Gemäß §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB sind Änderungen einer bauliche Maßnahmen zulässig, wenn diese der Anpassung an die anlagetechnischen und baulichen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient. In § 9 Abs. 1 der EnEV werden in Verbindung mit Anlage 3 der EnEV die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude, die nicht unterschritten werden dürfen, verbindlich definiert. Hierbei wird in § 9 Abs. 3 EnEV ferner bestimmt, dass § 9 Abs.1 EnEV nicht anzuwenden ist, wenn eine Änderung weniger als 10 % des geänderten Außenbauteils betrifft (die sogenannte Bagatellgrenze). Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB unterhalb der Bagatellgrenze der EnEV nicht einschlägig ist, da es dann an einer „Mindestanforderung“ im Sinne des BauGB fehlt.

Somit unterliegen solche Maßnahmen nicht mehr dem § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB, sondern sind in Bezug auf ihre Auswirkungen bezüglich der sozialen Erhaltungsziele zu bewerten. Da, wenn nicht einmal 10 % des Bauteils Fassade / Dach nachweislich schadhaft sind, es als intakt anzusehen ist und es ferner keine Verpflichtung zu einer Wärmedämmung gibt, stehen die negativen Auswirkungen auf die sozialen Erhaltungsziele regelmäßig in keinem Verhältnis zu

den energetischen Verbesserungen. Daher sind solche Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten unzulässig. Es kann lediglich eine Reparatur genehmigt werden.

Der Flächennachweis muss sich auf die bestehenden Oberflächen und ihre tatsächlichen Schäden beziehen. Der Nachweis muss hierbei folgende Anforderungen erfüllen:

Anrechenbar auf die 10 % sind unverputzte Fassadenteile. Ebenfalls Fassadenteile mit minderwertigen Putzen (wie z. B. Pinselputz). In diesem Fall sind der Putz und seine Beschaffenheit genau anzugeben.

Sollten sich aus den obigen Ansätzen nicht bereits 10% ableiten lassen, ist eine vertiefende Betrachtung erforderlich. Die Schäden sind dann einzeln, konkret zu benennen, nachvollziehbar flächig zu ermitteln und darzustellen (z. B. vermaßte Bilder, Zeichnungen) sowie fotografisch zu dokumentieren. Es sind keine pauschalen Angaben zulässig (z. B. 2 qm unterhalb jeden Fensters).

Da der Bezirk kein Interesse daran hat, dass Eigentümer\*innen ihre Fassaden absichtlich verfallen lassen, können auch Flächen angerechnet werden, die repariert oder / und provisorisch instandgesetzt wurden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Erforderlichkeit zur Reparatur auch im Nachgang noch nachvollziehbar ist. Daher empfiehlt es sich, diese Maßnahmen mit dem Stadtentwicklungsausschuss im Vorfeld abzustimmen und sorgsam zu dokumentieren.

Sofern Schäden nicht offensichtlich sind, besteht die Möglichkeit den Schaden durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestätigen zu lassen. Andernfalls können nicht offensichtliche Schäden (z.B. Hohlstellen) nicht anerkannt werden.

Die Referenz für die 10 % ist ausschließlich das betrachtete Außenbauteil, also ohne Fenster und nicht beheizbare Anbauten wie Balkone etc.

Hierbei sind alle baulich zusammenhängenden Flächen des Außenbauteiles Fassade / Dach (z. B. Fassade Straße und Fassade Seitenflügel) zusammenzurechnen.

Sofern der Nachweis erbracht wurde, dass die Bagatellgrenze der EnEV überschritten wurde, ist ferner ein Einzelbauteilnachweis zu erbringen, dass die Mindestanforderungen der EnEV (Wärmedurchgangskoeffizient) nicht unterschritten werden, sofern keine Gebäudebilanzierung erfolgt.

5 b) Fallkonstellation Einzelbauteile / Einzelmaßnahmen (z. B. Austausch der Fenster)

Für diese kann die flächenhafte Vorprüfung entfallen. Hier ist ein Einzelbauteilnachweis zu erbringen, der belegt, dass die Mindestanforderungen der EnEV (Wärmedurchgangskoeffizient) nicht unterschritten werden, sofern keine Gebäudebilanzierung erfolgt.

## **6. Balkone Loggien, Wintergärten und Terrassen**

*Anbau von besonders kostenaufwändigen Erstbalkonen sowie Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist. Die Versagung eines Erstbalkons kommt dann in Betracht, wenn er hinsichtlich der verwendeten Konstruktion oder der Materialien besonders kostenaufwändig ist und / oder eine Grundfläche von 4 Quadratmetern überschreitet.*

Ob und inwiefern Balkone dem zeitgemäßen Ausstattungsstandard zuzurechnen sind, ist in der Rechtsprechung noch strittig. Im hochverdichteten Neukölln sind wohnungsnah Grünflächen oft jedoch knapp und überbelegt. So stehen, bezogen auf die üblichen Richtwerte der Senatsverwaltung in Nordneukölln, nur rund ein Viertel der rechnerisch erforderlichen wohnungsnahen Grünanlagen zur Verfügung. Diese können aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen auch nicht beliebig vermehrt werden. Daher können Balkone, Terrassen, Loggien und Wintergärten eine wichtige Ergänzung des Freiraumangebotes darstellen und maßgeblich zur Wohnqualität beitragen.

Die Errichtung von Erstbalkonen wird daher grundsätzlich nach sozialem Erhaltungsrecht zugelassen, sofern sie nicht eine Grundfläche von 4 Quadratmetern überschreiten und aufgrund ihrer Konstruktionsweise und Art besonders kostenaufwändig sind. Als im Rahmen der Kostenprüfung nicht besonders kostenaufwändig gelten hierbei in der Regel Balkone die folgende Kriterien nachweislich (z.B. durch die Vorlage eines Angebotes) erfüllen:

Es handelt sich um einen handelsüblichen vorgeständerten Balkon (keine Sonderlösung, feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Streben als Geländer, Boden aus Standardholz oder WPC).

- Der Balkon verfügt über nur einen Zugang
- Hiervon abweichende Balkone bedürfen einer vertieften Prüfung. Hierbei sind dann alle Kosten zu berücksichtigen, die im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Bauweise entstehen (z.B. auskragende Balkone). Nicht erforderliche Kosten sind zu vermeiden.

Die obigen Kriterien sind sinngemäß auch auf Loggien, Terrassen und Wintergärten anzuwenden, so sind z. B. auch Terrassen größer als 4 Quadratmeter grundsätzlich unzulässig.

Die Errichtung eines Zweitbalkons bzw. Loggia, Terrasse und Wintergartens ist unzulässig, unabhängig von der Lage und Größe des Erstbalkons bzw. der Loggia, Terrasse und des Wintergartens.

## **7. Wohnungs- und Gebäudeausstattung**

*Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, z. B. Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau*

*eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.*

z. B. Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.

Alle Maßnahmen, die wesentlich über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen, werden in der Regel versagt. Die Maßnahmen sind in aller Regel so kostenaufwändig, dass sie einen höherwertigen Ausstattungszustand der Wohnungen und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorrufen, die zur Verdrängung der Wohnbevölkerung beitragen können. Sie sind besonders geeignet den Wohnungsbestand so zu verändern, dass sein Preisniveau die Zahlungsfähigkeit der vorhandenen Bevölkerung übersteigt und insofern eine für diese Bevölkerungsstruktur destabilisierende Wirkung hat.

Hierunter zählen Erneuerungen und der Austausch von vorhandenen Elementen (z.B. bei Badarmaturen, Fliesen) und Küchen, wenn diese den zeitgemäßen Standard überschreiten.

Dies gilt auch für gemeinschaftlich genutzte Räume außerhalb der Wohnungen, wie z. B. Treppenhäuser und Hauseingänge, da auch sie in der Regel Einfluss auf die Mietpreisbildung haben. Denkmalrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.

## **8. Stellplatzanlagen**

*Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen*

Die Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen ist zu untersagen, wenn die Wohnung nur zusammen mit dem Stellplatz angeboten und vermietet wird, da sich somit die Mietkosten der Wohnung erhöhen können. Eigenständige Mietverträge für Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

## **9. Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten**

*Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.*

Grundsätzlich dient das soziale Erhaltungsrecht nur dem Schutz bestehenden Wohnraums. Durch die Genehmigungspflicht für den Abriss soll verhindert werden, dass die Regelungen durch eine Beseitigung des Bestandes umgangen werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, da bestehender Wohnraum oft kostengünstiger bereitgestellt werden kann als Neubau, was sich z. B. daran zeigt, dass bei Neubauvorhaben in der Regel öffentliche Förderungen erforderlich sind, um das (niedrige) Mietniveau von Bestandsgebäuden zu erreichen.

Somit besteht am Erhalt dieser Wohnungen ein besonderes öffentliches Interesse, so lange dies dem Eigentümer wirtschaftlich zugemutet werden kann.

## **10. Nutzungsänderung in Gewerbe**

### *Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe*

Die Erhaltung der Wohnungsstruktur in ihrer Mischung ist Grundvoraussetzung für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (siehe auch Begründung für das Kriterium Nr. 4). Dies gilt auch hinsichtlich der Nutzung als Wohnraum an sich. Eine Veränderung der Nutzung hat zwangsläufig Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, da dies immer mit einem Bewohnerauszug einhergeht und der Wohnraum verloren geht. Daher ist eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe grundsätzlich unzulässig.

Hierbei ist für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit, aufgrund des Schutzzwecks des sozialen Erhaltungsgebietes, allein die heutige Nutzung maßgeblich, sofern diese legal hergestellt wurde.

## **11. Maßnahmen mit überdurchschnittlicher Verdrängungsgefahr**

*Sonstige bauliche Maßnahmen die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.*

Die Genehmigungskriterien sind ein Hilfsmittel, welches Antragstellern und der Behörde als Orientierung dienen soll. Hierbei können Sie aber nicht jeden Einzelfall regeln und jeden Trend vorwegdenken. Daher gibt es in der Genehmigungspraxis immer wieder das Missverständnis, dass alle Maßnahmen die nicht in den Genehmigungskriterien genannt sind auch nicht der Überprüfung nach sozialem Erhaltungsrecht unterfallen.

Daher dient dieser Punkt nur der Klarstellung, dass alle Vorhaben, die geeignet sind die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern oder Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen können, grundsätzlich unzulässig sind. Etwas anderes gilt dann wenn ein konkreter Genehmigungsanspruch nach § 172 BauGB besteht.

Folgende Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, bedarf jedoch einer näheren Prüfung im Einzelfall:

## **12. Ersteinbau Bad**

*Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades mit folgenden Grundausstattungs-*

*merkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfliesung, wobei die Kriterien 3 und 7 zu beachten sind.*

Wenn ein Bad saniert werden muss, ist grundsätzlich die erstmalige Herstellung eines voll ausgestatteten Bades im Sinne des Berliner Mietspiegels zulässig. Selbiges gilt auch für Einzelelemente, die ausgetauscht oder zur Vollausrüstung ergänzt werden sollen. Bei einer Sanierung gibt es aber keine Definition bezüglich der Mindestgröße. Neubaustandards sind nicht maßgebend, auch eine „Nachrüstpflicht“ gibt es nicht. Das Kriterium 3 ist hierbei zu beachten, auch wenn sich hierdurch Restriktionen ergeben (z. B. nur Dusche statt Badewanne möglich).

Für viele Antragsteller ergeben sich insbesondere bei Bädern Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Erneuerung und Modernisierung. Hierbei gehen sie davon aus, dass der reine Austausch von bestehenden Elementen im Grundsatz genehmigungsfrei ist, da es sich um eine reine Instandsetzung handelt. Hier ist aber auf das Kriterium 7 zu verweisen, welches besonders hochwertige Gebäude- und Wohnungsausstattung untersagt (Begründung siehe Genehmigungskriterium Nr. 7). Dieses Kriterium ist unabhängig davon zu beachten, ob ein Element bereits als Standardelement vorhanden war. Auch nicht von Relevanz ist es, ob ein Eigentümer freiwillig auf eine Umlage verzichtet, sondern nur, ob es sich um einen Modernisierungstatbestand gemäß § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) handelt.

Um dies festzustellen ist in der Regel, insbesondere bei umfassenden Maßnahmen die über den Austausch eines Badmöbels hinausgehen, ein Antrag erforderlich. In diesem sind die Maßnahmen und ihr Umfang anhand von geeigneten Unterlagen (Baubeschreibung, Bilder, Kosten) darzustellen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass nicht gegen Kriterium 7 verstoßen wird. Dies ist auch im Sinne der Antragsteller\*innen, da sie so sicherstellen können, keine Ordnungswidrigkeit zu begehen.

Sofern eine Modernisierung erfolgt, ist diese in jedem Fall antrags- und genehmigungspflichtig. Hier ist anhand der Maßnahmenbeschreibung mit Kosten darzulegen, ob es sich hierbei um eine unzulässige besonders hochwertige Modernisierung handelt. Eine Modernisierung ist insbesondere dann gegeben wenn:

- ein stehendes WC durch ein hängendes WC ersetzt wird
- Heizelemente als Handtuchhalter erstmalig installiert werden
- Wandvorbauten erstmalig angebracht werden
- Rohre verkoffert werden
- vorhandene Fliesen erweitert werden und das Bad nicht bereits vollflächig bis zur Türhöhe gefliest war

Die Genehmigungskriterien lösen die im Amtsblatt Nr. 8 vom 26.02.2016 veröffentlichten Genehmigungskriterien ab.

Ergänzende Bemerkung zum Verhältnis der sozialen und städtebaulichen Erhaltungsverordnungen:

Die Erhaltungsziele der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 treten hinter die Erhaltungsziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zurück, sofern sich die Regelungsbereiche überschneiden.

### **Überleitung der Genehmigungskriterien und Rechtsgrundlagen**

Die Genehmigungskriterien lösen die im Amtsblatt Nr. 8 vom 26.02.2016 veröffentlichten Genehmigungskriterien ab.

Ergänzende Bemerkung zum Verhältnis der sozialen und städtebaulichen Erhaltungsverordnungen:

Die Erhaltungsziele der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 treten hinter die Erhaltungsziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zurück, sofern sich die Regelungsbereiche überschneiden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) i. d. F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283)
- Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung - UmwandV) vom 3. März 2015 (GVBL 2015, S. 43)