



# MERKBLATT

## Einbau eines Bades

2.6 Der Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen in Standardausführung ist zu genehmigen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfliesung.

Der Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche, Badewanne oder eines zweiten WCs ist nicht genehmigungsfähig.

Für die Prüfung des Vorhabens sind beurteilungsfähige Unterlagen zwingend erforderlich. Daher wird im Rahmen des Antragsverfahrens empfohlen, folgende Unterlagen einzureichen:

- Aktueller, maßstäblicher Grundriss der Gesamtwohnung
  - o Gelb/Rot-Ausführung (Gelb: Bestand und Rot: geplante Änderung)
  - o Kennzeichnung bestehender und geplanter Badausstattung
- Auskunftsbogen
- Baubeschreibung der Sanierung
- Kostenangaben zur Sanitärausstattung, zu Bodenbelägen/Fliesen und Heizkörper
  - o Herstellerangaben und nachvollziehbare Produktbezeichnung/-name
  - o Reine Materialkosten brutto ohne Handwerkerkosten oder Rabatte (Vollpreis des Herstellers, UVP Listenpreis), bei Fliesen und Bodenbelägen als Preis pro m<sup>2</sup>
  - o Abmessung und Materialität der Fliesen und Bodenbeläge

**Erläuterung:**

Die erstmalige Herstellung eines voll ausgestatteten Bades ist grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern es sich im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Mindeststandards im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB bewegt. Selbiges gilt auch für Einzelelemente, die zur Vollausstattung ergänzt werden sollen. Ein voll ausgestattetes Bad in diesem Sinne verfügt über eine Toilette, Badewanne oder Dusche und ein Handwaschbecken. Hierzu ist auch insbesondere das Genehmigungskriterium 2.7 (Besonders hochwertige Ausstattung / Wohnwerterhöhende Maßnahmen) zu beachten.

Der neue Standort des Bades ist anhand der bestehenden Zuschnitte der Zimmer und Lage der Stränge (auch oberhalb und unterhalb der Wohnungen) so zu wählen, dass der geringstmögliche Eingriff in den bestehenden Grundriss erfolgt. Ebenso sind vorhandene Stränge soweit wie möglich zu berücksichtigen und zu nutzen. Die Bewegungsflächen gemäß VDI Richtlinien und DIN-Normen sind hierfür nicht relevant. Diese sind für den Neubau zwar allgemeine Planungsgrundlagen, aber keine bautechnischen Bestimmungen im Sinne des § 3 BauO Bln und somit auch keine bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB (z.B. VG 13 K 680/17).

Kostenintensive nachträgliche Einbauten sowie Ausstattungsergänzungen, die über das Maß eines voll ausgestatteten Bades in Standardausführung hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig.

Eine Vorabstimmung Ihres Vorhabens mit dem zuständigen Sachbearbeiter\*in wird empfohlen.

**Hinweis:**

- Die Genehmigungskriterien 2.3 und 2.7 sind zu beachten
- Die eingereichten Unterlagen müssen widerspruchsfrei zueinander und insbesondere zu den Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibungen) sein.
- In besonderen Einzelfällen können auch zusätzliche Unterlagen erforderlich sein. Diese sind nach Rücksprache mit der\*dem Sachbearbeiter\*in abzuklären.



Stadtentwicklungsamt Neukölln  
Karl-Marx-Straße 83  
12040 Berlin  
milieuschutz@bezirksamt-  
neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt Neukölln  
Stand 10/2025