

Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2020 durch Beschluss die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) neu festgelegt. Durch diesen Beschluss wird der Bezirksamtsbeschluss über die „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Tempelhof-Schöneberg“ vom 26. August 2014, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 38 vom 12. September 2014 (ABl. S. 1754) aufgehoben.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 13. September 2022 durch Beschluss die Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 23. Juni 2020, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 10. Juli 2020 (ABl. S.3730) geändert.

Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, in deren Geltungsbereichen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden (BVerfG, DVBl. 1987, 465). Daher dürfen geplante Maßnahmen 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 Wohnraums. Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl bewohnte als auch leerstehende Wohnungen.

Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll grundsätzlich **keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung** im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Rückbau von baulichen Anlagen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind.
2. Nutzungsänderungen von Wohnen in Gewerbe.
3. Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht besteht oder im Einzelfall dargelegt werden kann, dass keine Gefährdung des Erhaltungsziels eintritt.
4. Errichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten.
5. Nicht erforderliche Grundrissänderungen. Erforderliche Grundrissveränderungen, zum Beispiel zum erstmaligen Einbau eines voll ausgestatteten Bades, sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen. Als nicht erforderliche Grundrissänderungen zählen insbesondere solche, 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 sowie Wand- und Bodenverfließen sind bereits vorhanden) beinhalten.
6. Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen sowie die Errichtung neuen Wohnraums unter Einbeziehung von Bestandswohnungen (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).
7. Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche/Wanne oder eines zweiten WCs. Ausnahmen sind im Einzelfall dann zulässig, wenn die Wohnung mindestens vier Wohnräume aufweist und sich die Anzahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verändert.
8. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, hinausgehen.

9. Änderungen baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten. Hierzu gehören insbesondere:

- Vergrößerungen bestehender Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau eines Kamins
- Panoramafenster/bodentiefe Fenster
- Gegensprechanlage mit Videoübertragung
- repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser
- sowie weitere bauliche, wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, die unter anderem im Berliner Mietspiegel enthalten sind.

10. 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 Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen (Änderung der baulichen Anlage, Rückbau) stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann.