

**Ausführungsvorschriften**  
**zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung**  
**der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2**  
**des Baugesetzbuchs**  
**(AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete)**

Vom 18. November 2024

Auf der Grundlage des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, erlässt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Ausführung der §§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 4 und 173 des Baugesetzbuchs die folgenden Ausführungsvorschriften:

## Inhaltsübersicht

### 1. Allgemeines

- 1.1 Anwendungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Zuständigkeit
- 1.4 Genehmigungspflichtige Vorhaben
- 1.5 Genehmigungsverfahren

### 2. Genehmigungskriterien

- 2.1 Rückbau
- 2.2 Wohnungsteilung und -zusammenlegung
- 2.3 Grundrissänderungen
- 2.4 Aufzug
- 2.5 Freisitze
- 2.6 Bad
- 2.7 Besonders hochwertige Ausstattung / Wohnwerterhöhende Maßnahmen
- 2.8 Energetische Maßnahmen
- 2.9 Sonstige bauliche Maßnahmen
- 2.10 Nutzungsänderungen

### 3. Inkrafttreten

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anwendungsbereich**

Die Ausführungsvorschriften regeln Genehmigungskriterien als Vorgaben für die Bezirke im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Prüfung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie in Gebieten mit Aufstellungsbeschlüssen zu solchen Gebieten. Die Ausführungsvorschriften treffen keine Regelungen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 172 Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit Absatz 4 BauGB.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Genehmigungskriterien bilden die §§ 172 und 173 BauGB in Verbindung mit § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

### **1.3 Zuständigkeit**

Für die Prüfung der Anträge sowie eine Erteilung der Genehmigung nach § 173 BauGB ist das Stadtentwicklungsamt des Bezirks zuständig, in dem die antragsgegenständliche bauliche Anlage gelegen ist.

Bei Vorhaben, die einer Genehmigung nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bedürfen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Absatz 1 Satz 2 BauGB durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht. Der Fachbereich Stadtplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Bei Vorhaben, die keiner Genehmigung nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bedürfen, jedoch dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Absatz 1 Satz 1 BauGB durch den Fachbereich Stadtplanung.

### **1.4 Genehmigungspflichtige Vorhaben**

In sozialen Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Es handelt sich dabei um einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von einer gegebenenfalls bestehenden Genehmigungspflicht oder auch einer Genehmigungsfreistellung nach der BauO Bln gilt. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf leerstehende Wohnungen sowie selbstgenutztes Wohnungseigentum. Lediglich Änderungen, die von vornherein nicht geeignet sind, das Schutzziel der jeweiligen sozialen Erhaltungsverordnung zu gefährden, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt (erhaltungsrechtliche Relevanz). Die Bewertung der erhaltungsrechtlichen Relevanz obliegt dem zuständigen Bezirk.

Keiner Genehmigungspflicht unterliegen die Errichtung von baulichen Anlagen, Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 555a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie Veränderungen der Ausstattung von Wohnungen, die nicht mit Änderungen baulicher Anlagen verbunden sind.

## **1.5 Genehmigungsverfahren**

Zunächst ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob ein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 oder Nummer 1a BauGB besteht:

- Nummer 1: Änderung einer baulichen Anlage zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung;
- Nummer 1a: Änderung einer baulichen Anlage zur Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 GEG weiter anzuwenden ist.

Besteht ein Anspruch nach den genannten Vorschriften nicht, ist weiter zu prüfen, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB bestehen kann. Dies ist der Fall, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Abschließend darf gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Der Wortlaut des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB schließt nicht aus, dass eine Genehmigung trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes gleichwohl nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden kann. Ermessenserwägungen müssen aber nur angestellt werden, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen.

## **2. Genehmigungskriterien**

### **2.1 Rückbau**

Der Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten ist nicht genehmigungsfähig.

### **2.2 Wohnungsteilung und -zusammenlegung**

Nicht genehmigungsfähig sind Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).

### **2.3 Grundrissänderungen**

Nicht erforderliche Grundrissänderungen sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die die Änderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, die Verlegung und den Neubau von Kammern, die Schaffung von Wohnküchen und die Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfliesung sind bereits vorhanden) zur Folge haben. Erforderliche Grundrissänderungen, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind zu genehmigen. Hierbei sind Grundrissänderungen auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

## **2.4 Aufzug**

Die Errichtung von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen und/oder neu geschaffenen Wohnraums (insbesondere im Dachgeschoss) bei Bestandsgebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine Versagung kommt bei vorhandenem Wohnraum insbesondere dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwendig ist oder wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht.

## **2.5 Freisitze**

Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender, zulässigerweise errichteter Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderer Freisitze sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Erhaltung zu genehmigen.

## **2.6 Bad**

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

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

## **2.7 Besonders hochwertige Ausstattung / Wohnwerterhöhende Maßnahmen**

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser ist nicht genehmigungsfähig.

Die Schaffung von wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen, soweit diese bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB darstellen, ist nicht genehmigungsfähig. Insbesondere wohnwerterhöhende Merkmale im Sinne des Berliner Mietspiegels indizieren einen überdurchschnittlichen Ausstattungszustand und sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

## **2.8 Energetische Maßnahmen**

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV 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 GEG weiter anzuwenden ist, hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu genehmigen, wenn der erzeugte Strom vollständig ins allgemeine Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlagen zu errichten und zu betreiben.

## **2.9 Sonstige bauliche Maßnahmen**

Sonstige bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die eine Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann, sind nicht genehmigungsfähig.

## **2.10 Nutzungsänderungen**

Eine Nutzungsänderung von Wohnen in andere Nutzungen ist nicht genehmigungsfähig.

## **3. Inkrafttreten**

Diese Ausführungsvorschriften treten mit Wirkung zum 01.12.2024 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 30.11.2029 außer Kraft.