

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Die Erhaltungssatzung

Sie macht mancherorts eine gesonderte Genehmigung notwendig

Erika Schindecker, München

Ein Hindernis auf dem Weg zur Baugenehmigung kann zur Bestandssicherung der durch die Gestalt einzelner Gebäude und anderer baulicher Anlagen geprägten Eigenart von Ortsteilen und die Erhaltung einer vielschichtigen Wohnbevölkerung die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB werden.

Jede Gemeinde kann gemäß § 172 BauGB in einem Bebauungsplan oder durch eine Ortssatzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) und
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer **gesonderten Genehmigung** bedürfen. Dabei handelt es sich nicht um eine Baugenehmigung, sondern um einen besonderen Genehmigungstatbestand, gleichwohl beide Genehmigungen in einem Bescheid erteilt werden, soweit die Maßnahme nicht baugenehmigungsfrei ist.

Es gilt zu beachten, dass das Wort Abbruch in den Begriff Rückbau geändert wurde. Hierdurch soll ohne materielle Änderung klargestellt werden, dass nicht nur die vollständige Beseitigung, sondern auch die teilweise Beseitigung, also der teilweise Rückbau erfasst wird.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß Ziff. 1 ist auch die Errichtung (Neubau) einer baulichen Anlage dieser gesonderten Genehmigungspflicht unterworfen.

Eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutzsatzung“) kann für ein Gebiet mit jeder Art von Wohnbevölkerung erlassen werden, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Für die Versagung der Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB reicht es aus, wenn die Baumaßnahme (z.B. Einbau einer Loggia in eine Dachgeschosswohnung) generell, insbesondere auch im Hinblick auf ihre Vorbildwirkung, geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern.

Bei der Prognose einer Verdrängungsgefahr darf sich die Gemeinde auf nach der Lebenserfahrung typische Entwicklungen stützen. Mietbelastungsobergrenzen können geeignete Indikatoren sein.

Auch bei Annahme einer Verdrängungsgefahr scheidet in atypischen Fällen eine Genehmigung der beantragten Maßnahme nach pflichtgemäßem Ermessen nicht von vornherein aus. Die Gemeinde muss jedoch Ermessenserwägungen nur anstellen, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen.

Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekanntgemacht und ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung (Satzung) durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, kann das zu einer Zurückstellung des Bauantrages auf einen Zeitraum von 12 Monaten führen.

Nach dem neuen § 172 BauGB sind Modernisierungsmaßnahmen ohne Ver-

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



pflichtungserklärung **auflagenfrei** zu genehmigen, wenn

- mit ihnen die Mindestanforderungen der Landesbauordnung berücksichtigt werden, d. h. die Modernisierung der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung Rechnung trägt, oder
- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hergestellt, aber nicht überschritten wird.

Hier ist insbesondere eine Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- und Elektroinstalltionen sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen gemeint.

Bauliche Änderungen, die lediglich den üblichen Wohnstandard herbeiführen, insbesondere also der erstmalige Einbau von Toiletten, Dusche/Bad in jeder Wohnung, die Ausstattung mit einer Zentralheizung u. ä., die unter die Genehmigungspflicht fallen, müssen ohne irgendwelche Nebenbestimmungen genehmigt werden. Hier kann die Behörde vom Antragssteller nicht verlangen, dass er sich auf einen bestimmten Mietzins festlegt.

Fußbodenheizung älter als 20 Jahre?

Jetzt prüfen lassen, bevor Sie kalte Füße bekommen!

Infos unter
0800 44 33 800
 (gebührenfrei) oder
www.tga-rohrinnensanierung.de

Kunststoffrohre altern – und wenn Ihre Fußbodenheizung schon kaputt ist, muss alles aufgerissen werden. Lassen Sie sanieren statt rausreißen. Mit unserem patentierten und TÜV-geprüften System.



Darüber hinaus muss die Genehmigung erteilt werden, wenn das Grundstück / Objekt zu einem Nachlass gehört oder selbst genutzt wird.

Soweit mit einer Modernisierung über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgegangen werden soll, findet auf sie die Regelung des § 172 Abs. 4 BauGB keine Anwendung, d.h. die Maßnahme ist nicht genehmigungsfähig und somit **abzulehnen**.

Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen sind insbesondere:

- Einbau einer **Galerie** / einer **Empore**
- Einbau eines **Wintergartens**, da es sich dabei um eine gehobene Ausstattung handelt, die für den Baubestand im Stadtgebiet unüblich und untypisch ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn z.B. lediglich vorhandene Balkone verglast werden sollen.

- Der Einbau von **Personen-Aufzügen**, die nach Art. 37 BayBO nicht zwingend vorgeschrieben sind.

Ausnahme: Personenaufzüge sind in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen nach wie vor allgemein üblicher Standard. Darüber hinaus sind Aufzüge nach Art. 37 BayBO ab einer Gebäudehöhe von 13 m baurechtliche Mindestanforderung.

- Schaffung einer **Maisonettewohnung**, wenn dadurch eine Großwohnung von mehr als 130 m² entsteht.
- Schaffung einer **Großwohnung** (mehr als 130 m²)
- **Grundrissveränderungen**, wenn dadurch weit überdurchschnittlicher Wohnraum entsteht, z. B. eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 120 m².
- Die Vergrößerung und/oder der Anbau neuer **Balkone**, wenn dadurch die Gesamtfläche mehr als 8 m² – absolute Fläche – beträgt; bei der Vergrößerung eines bestehenden Balkons ist die Bestandsfläche mitzurechnen.

- Einbau einer **Sauna** / eines **Schwimmbades**

- Einbau eines **offenen Kamines**

- Schaffung einer **Dachterrasse**, wenn durch den Einschnitt in die Dachfläche auf einer eigenen Ebene ausschließlich eine Terrassenfläche entsteht, die nur indirekt, z. B. über eine Treppe, von der Wohnung aus, erreichbar ist.

Ausnahme: Wenn neben bereits vorhandenem Wohnraum oder in Zusammenhang mit einer Wohnraumerweiterung eine Dachterrasse entstehen soll und die Dachterrasse auf derselben Ebene wie der Wohnraum liegt, d. h. direkt vom Wohnraum aus begehbar ist, ist eine Dachterrassenfläche bis 8 m² – absolute Fläche – zu genehmigen.

- Einbau von **Außenvideoanlagen**

- Aufwendige, über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen einzelner Räume bzw. von Wohnungen.

Die vorstehenden Ausführungen sind auf leerstehenden Wohnraum entsprechend anzuwenden.

Maßnahmen in Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen i.S. des § 8 Abs. 2 II. WoBauG bewohnt werden, sind genehmigungsfrei. Modernisierungen **über** den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinaus sind bei erst beabsichtigter Eigennutzung nicht genehmigungsfähig.

Rückbau und Nutzungsänderung sind stets ohne Mietpreisbindung zu genehmigen, wenn Ersatzwohnraum im Sinne von § 172 Abs. 4 Satz 3 Ziffer 1 BauGB im gleichen Erhaltungssatzungsgebiet geschaffen wird.

Ein allgemein üblicher Zustand von Mieträumen ist dann erreicht, wenn dieser Zustand bei der überwiegenden Mehrzahl von Mieträumen – mind. 2/3 Anteil – anzutreffen ist.

Diese Bestandsaufnahme zum allgemein üblichen Wohnstandard nimmt nicht Bezug auf zur Bauzeit gültige Vorschriften oder Normen, wie z. B. Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, Statik, Umweltauflagen, Denkmalschutz usw. (dies wäre in Einzelfällen zu prüfen).

- **Grundriss**

Über 2/3 Anteil der Grundrisslösungen von Mietwohnraum innerhalb der Stadt München sind Ausdruck der Suche nach einer wirtschaftlichen Lösung. Dementsprechend ist der prozentuale Anteil von Nebenflächen gering. **Komfort- bzw. Luxuswohnungen** bilden auf dem Mietsektor nach wie vor den geringeren Anteil.

Kontrolle und Senkung von Unterhalts- und Betriebskosten - für uns eine Selbstverständlichkeit! Ihre kompetente Münchner WEG-Verwaltung seit 1987

Egal, ob umfassende Sanierungsaufgaben, die routinemäßige Erhaltung des Gebäudezustands oder Ihre Interessenvertretung in Gewährleistungsmangelprozessen, unsere kostenbewusste Einstellung und unser jahrzehntelang bewährtes Konzept großen Engagements und ebensolcher Kompetenz, wird Sie vollauf begeistern. Eine moderne, aber dennoch absolut persönliche Organisationsstruktur gibt Ihnen rundum die Sicherheit, die Sie wünschen.

Wir verwalten WEG's nicht nur, wir betreuen sie werterhaltend, mit viel Einsatz und rund um die Uhr!

Beste Referenzen - eigene Ingenieurabteilung - bei Bedarf eigener Hausmeisterservice!

Mitglied im Bay. Wohnungs- und Grundeigentümergebund,
im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. sowie im ivd



PETER KALETSCH GMBH

Gotthardstr. 42 - 80686 München - Tel. 089 / 89 60 93 0

Email: info@kaletsch-gmbh.de

Informationen auch im internet unter www.kaletsch-gmbh.de

Fenster für Denkmalschutz Objekte



**Schreinerei
Franz Schmeller**

Wir reparieren
fachgerecht und
fertigen neu in Holz
und Kunststoff

- Fenster
- Altbausanierung
- Innenausbau
- Möbel nach Maß

Neustätterstr. 4 80636 München Tel. 089 / 1 29 48 21 Fax 12 78 95 95 www.schreinerei-schmeller.de



Blechdächer

entrostet – streichen vom Fachmann
Instandsetzungsarbeiten – Dachrinnenreinigen

FIRMA OTTO OBERMEIER · MEISTERBETRIEB
Frundsbergstr. 14, 80634 München, Tel. 13 2668



Ausdruck hierfür sind allgemein übliche Wohnungsgrößen wie –

1-Zimmer-Wohnungen mit rd. 30 m² bis rd. 45 m² Wohnfläche

2-Zimmer-Wohnungen mit rd. 45 m² bis rd. 70 m² Wohnfläche

3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 70 m² bis rd. 95 m² Wohnfläche

4-Zimmer-Wohnungen mit 95 m² bis 130 m² Wohnfläche.

Für Wohnraum in der Größenordnung ab 3 Zimmern oder 2,5 Zimmern mit Wohnküche sind familiengerechte Konzeptionen und eine hierfür ausreichende Möblierbarkeit Standard.

■ Grundriss-Ausstattung

Bauliche Gegebenheiten, wie u.a. das Vorhandensein eines Personenaufzuges, eines gesonderten Abstellraumes, ausgewiesener Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder oder einer Gegensprechanlage, bestimmen den allgemein üblichen Wohnstandard entscheidend mit.

Gesonderte Abstellräume, wie z. B. im Kellergeschoss, Speicher oder in Nebengebäuden sind in mehr als 2/3 der Fälle Mietwohnungen zugeordnet.

Abstellflächen für z. B. Kinderwagen und Fahrräder sind in mehr als 2/3 der Fälle Mietwohnungen zugeordnet.

Sprechanlagen sind in mehr als 2/3 der Fälle Mietwohnungen zugeordnet.

Personenaufzüge sind nicht allgemein üblicher Standard in Gebäuden mit 4 bis 5 Vollgeschossen. Gebäude mit mehr als 5 Vollgeschossen besitzen in mehr als 2/3 der Fälle einen Personenaufzug.

■ Sanitär-Ausstattung

Bäder- und Toiletten innerhalb der Wohneinheiten sind allgemein üblicher Standard.

Der Sanitärbereich von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen besteht in der überwiegenden Anzahl aus einem Bad, ausgestattet mit Badewanne (Duschmöglichkeit integriert), Waschbecken und WC.

Für 3-Zimmer-Wohnungen und darüber:

- räumliche Trennung von Bad und WC (zwei Sanitärräume)
- Ausstattung des Bades mit zwei Waschbecken

- Ausstattung mit Badewanne und Duschwanne

■ Küchenräume

Allgemein üblicher Standard ist die **Grundausrüstung** mit Kochstelle und Spüle sowie die hierfür notwendigen Leitungsführungen und Anschlüsse.

In über 2/3 der Fälle sind **Kochstelle und Spüle** in eine relativ einfache Arbeitszeile integriert. Arbeits- und Abstellflächen stehen vielfach dem Wunschdenken mangels Platzangebot nach.

In über 2/3 der Fälle kommen **Gas- oder Elektroherde** zum Einsatz. Zusätzliche Beistellherde oder Gas-/ Heizherde und kombinierte Gas-Elektroherde sind nicht Standard.

Im Spritzbereich (Wirtschaftsbereich, Arbeitszeile) ist eine **Wandverfliesung** in Höhe von mehreren Fliesenreihen Standard.

Für die **Warmwasserversorgung** ist in 2/3 der Fälle eine zentrale Anlage, vielfach im Zusammenhang mit der Heizungsanlage installiert.

Anschlüsse-, insbesondere **Elektroanschlüsse**, sind nach heutigem Wunschdenken und Anforderungen in noch zu geringer Anzahl installiert.

■ Beheizung

Für die **Raumheizung** von Mietwohnungen kommen mittlerweile in mehr als 2/3 der Fälle entweder Gaseinzel- oder Elektro-/Nachtspeicheröfen oder zentrale Heizanlagen (Zentralheizung, Fernheizung, Etagenheizung) zum Einsatz.

■ Fenster und Fenstertüren

Verbundfenster oder Isolierverglasung sind allgemein üblicher Standard.

■ Wohnungs-Eingangstüren

Der überwiegende Anteil der **Wohnungseingangstüren** entspricht den Ansprüchen an den Schall- und Feuer-schutz, ebenso der anerkannten Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.

■ Elektroinstallation

Der allgemein übliche Standard der **Elektroinstallation** erfüllt die notwendigen Anforderungen. Allerdings mangelt es

aus heutiger Sicht insbesondere in Sanitärräumen und Küchen an der gewünschten Anzahl von Anschluss- und Bedienungsmöglichkeiten.

Die Genehmigungspflicht gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB besteht auch für baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben (z. B. Erneuerung der Fenster mit Isolierverglasung zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes).

Eine Erhaltungssatzung begründet zudem ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde oder Stadt, um einer drohenden Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzubeugen.

Seit **1.1.1998** muss bei **Ausübung des Vorkaufsrechts** nicht mehr der vereinbarte Kaufpreis bezahlt werden, sondern lediglich der von der Stadt ermittelte Zeitwert (Verkehrswert).

Die bayerische Regierung hat keinen Gebrauch von der Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung zum Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemacht (§ 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die gebietspezifische Miete spielt beim Vollzug der Erhaltungssatzung keine große Rolle mehr (nur noch beim Vorkaufsrecht).

Sollte ein Eigentümer jedoch aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu dem Schluss kommen, dass es besser ist, im Erhaltungssatzungsbereich eine Wohnung leerstehen zu lassen, als sie zur gebietspezifischen Miete neu zu vermieten, hilft dies auch nicht weiter, denn bereits nach 3 Monaten gerät er in den Einflussbereich der **Zweckentfremdungsverordnung, die das Leerstehenlassen von Wohnraum** als nicht genehmigte Zweckentfremdung einstuft bzw. unter Strafe stellt.

Jeder Hausbesitzer, der im Erhaltungssatzungsgebiet eine Modernisierung plant, sollte sich vor Antragsstellung fachmännisch beraten lassen.

Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH
Sendlinger Straße 21/VI
80331 München
Tel.: 089 / 260 35 66
Fax: 089 / 260 78 81
E-Mail: schindecker@web.de
www.schindecker-muenchen.de