

BAURECHT

Der Weg zur Baugenehmigung

Teil 4: Erhaltungssatzung

Erika Schindecker, München

Teil 1 der SERIE „Der Weg zur Baugenehmigung“ befasste sich in der Ausgabe Oktober 2002 mit dem Baugenehmigungsverfahren, Teil 2 in der Ausgabe November 2002 mit dem Flächennutzungsplan und der Erschließung und Teil 3 in der Ausgabe Dezember 2002 mit der Sanierung von Altstadtgebieten.

Ein weiteres 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.



ZUR PERSON

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 e.V. und Mitglied im Messebeirat IMMOFAIR.

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.

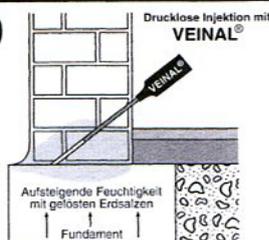
Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekanntgemacht und ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung (Satzung) durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, kann das zu einer Zurückstellung des Bauantrages auf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

Nach dem neuen § 172 BauGB sind Modernisierungsmaßnahmen ohne Verpflichtungserklärung **auflagenfrei** zu genehmigen, wenn

- mit ihnen die Mindestanforderungen der Landesbauordnung berücksichtigt werden, d. h. die Modernisierung der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung Rechnung trägt, oder

Schimmel?

- ✓ FEUCHTE HÄUSER
- ✓ MODERGERUCH



MAUERTROCKENLEGUNG MIT VEINAL® - SYSTEM

Trockenlegung mit Garantie

Sperr-Sanierputze · Kellerabdichtung
Klimaplatten gegen Schimmel
und Kondensfeuchte

Fordern Sie unsere INFO-Mappe an:

Schuster GmbH · VEINAL® - Bauchemie
Haldenloh C 10 - 14 · D - 86465 Welden
☎ 0 82 93 / 70 36 - 37 · Fax 0 82 93 / 76 97

VEINAL® München · Limesstraße 49
☎ 0 89 / 87 57 96 38
www.veinal.de · E-Mail Bauchemie@veinal.de

– ein zeitgemäßer Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hergestellt, aber nicht überschritten wird.

Hier ist insbesondere eine Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen 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.

Darüberhinaus 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 **Aufzügen**, die nach Art. 39 Abs. 6 S. 1 BayBO nicht zwingend vorgeschrieben sind.
Ausnahme: Entsteht erst durch den Ausbau eines Dachgeschosses ein sechstes Vollgeschoss, so ist diese Maßnahme zu genehmigen.
- Schaffung einer **Maisonettewohnung**, wenn dadurch eine Großwohnung von mehr als 130 m² entsteht.



Höher durften wir nicht bauen, nach unten gab es aber keine Begrenzung.

- 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 Dachterrasse bis 8 m² – absolute Fläche – zu genehmigen.
- Einbau von **Außenvideoanlagen**
- Aufwändige, über den zeitgemäßen Ausstattungszustand 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 – mindestens 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** stellen auf dem Mietsektor einen verschwindend geringen Anteil.

Ausdruck hierfür sind auch allgemein übliche Wohnungsgrößen wie –

- 1 Zimmer-Wohnungen** mit rd. 35 m² bis rd. 45 m² WF
- 2 Zimmer-Wohnungen** mit rd. 45 m² bis rd. 65 m² WF
- 3 Zimmer-Wohnungen** mit rd. 65 m² bis rd. 85 m² WF
- 4 Zimmer-Wohnungen** und darüber haben einen geringen Marktanteil.

Für Wohnraum in der Größenordnung von **3 Zimmern und darüber** ist eine **familien-gerechte Konzeption** und eine hierfür ausreichende Möblierbarkeit Standard.

Grundriss-Ausstattung

Bauliche Gegebenheiten wie u. a. das Vorhandensein eines Aufzuges, eines gesonderten Abstellraumes, ausgewiesener Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder oder einer Sprechanlage 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 Wanne, Waschbecken und WC.

Für 3 Zimmer-Wohnungen ist gegenwärtig noch keine 2/3 Mehrheit einer räumlichen Trennung von Bad und WC-Raum auszumachen. **Wohneinheiten mit mehr als 3 Zimmern** besitzen in der überwiegenden Anzahl 2 Sanitär-Räume.

Die Badewannen sind eingemauert; die Wannenschürzen verflies. In mehr als 2/3 der Fälle sind die Badewannen mit Duschvorrichtungen einfacher Bauart ausgestattet. Zusätzliche fest eingebaute **Duschkabinen** sind nicht allgemein üblicher Standard.

Im Falle einer **räumlichen Trennung von Bad und WC** ist in über 2/3 der Fälle eine zweite Toilette installiert.

WC-Räume sind in über 2/3 der Fälle mit Toilette und einem Handwaschbecken ausgestattet. Weitere Sanitärgegenstände wie z. B. ein Bidet sind auch mangels Stellfläche nur selten anzutreffen.

Allgemein üblicher Standard in Sanitärräumen sind **geflieste Bodenflächen** und **verfliese Wandflächen** bis Oberkante Türstock.

Waschmaschinenanschlüsse oder **Ein-Hand-Armaturen** in Sanitärräumen sind in deutlich unter 2/3 der Fälle anzutreffen und daher nicht allgemein üblicher Standard.

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 Gasheizherde und kombinierte Gas-Elektroherde sind nicht Standard.

Im Spritzbereich (Wirtschaftsbereich, Arbeitszeile) ist eine **Wandverfliesung** in der Regel vier Fliesenreihen Standard. Gegenüber den Wandfliesen im Sanitärbereich kommen vielfach preisgünstigere Angebote zum Einsatz.

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

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

Ein-Hand-Armaturen sind in knapp 50 % der Fälle anzutreffen und daher noch nicht allgemein üblicher Standard.

Beheizung

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

Fenster / Fenstertüren

Zweischeibenverglasung wie Verbundfenster oder Isolierverglasung sind allgemein üblicher Standard.

Wohnungseingangstüren

Der überwiegende Anteil der Wohnungseingangstüren entspricht den Ansprüchen an den Schall- und Feuerschutz, ebenso der anerkannten Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt

Elektro-Installation

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 Bedienmöglichkeiten.

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. Januar 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 gebietsspezifischen Miete neu zu vermieten, hilft dies auch nicht weiter, denn bereits nach 3 Monaten gerät er in den Einflussbereich der **Zweckentfremdungs-Verordnung, die das Leerstellenlassen 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.

Diesen Beitrag stellte uns die **Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH**, Sendlinger Straße 21/IV, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 260 78 81, mail: schindecker@web.de, Internet: www.schindecker-muenchen.de, zur Verfügung. Wir danken der **HypoVereinsbank, HVB VALUES**, für die freundliche Genehmigung zur Veröffentlichung dieses Artikels.
