Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- IV C 31 -

Berlin, den 28. Dezember 2023

Telefon 9(0)139 - 4936
kai.reichelt@senstadt.berlin.de

0594 D

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Evaluation Milieuschutz in Berlin
Endbericht

Anlagen Endbericht Evaluation Milieuschutz (Stand: 15.12.2023)

28. Sitzung des Hauptausschusses am 23. November 2022
Schreiben SenSBW – IV C 31 – vom 06. Oktober 2022, rote Nr. 0594

36. Sitzung des Hauptausschusses am 17. Mai 2023
Bericht SenSBW – IV C 31 – vom 13. Februar 2023, rote Nr. 0594 A

37. Sitzung des Hauptausschusses am 07. Juni 2023
Zwischenbericht SenSBW - IV C 31 - vom 25. Mai 2023, rote Nr. 0594 B

47. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Oktober 2023
Bericht SenStadt - IV C 31 - vom 26. Juli 2023, rote Nr. 0594 C

Kapitel 1240 – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung –
Titel 89379 – Städtebauliche Einzelmaßnahmen –

Ansatz 2022:	1.000.000,00 €
Ansatz 2023:	1.000.000,00 €
Ist 2022:	182.004,70 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 21.12.2023):	531.336,03 €
Verpflichtungsermächtigungen 2022:	700.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2023:	700.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner 47. Sitzung Folgendes beschlossen:

"SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss rechtzeitig zur Sitzung am 24.01.2024 einen Folgebericht zur Evaluation des Milieuschutzes mit aktuellem Zeitplan aufzuliefern."

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Zusammenfassung der Ergebnisse Evaluation Milieuschutz in Berlin

1. Vorbemerkung

Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) haben mit der zunehmenden Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes in der letzten Dekade deutlich an Bedeutung gewonnen. Im Dezember 2023 waren über die Rechtsverordnungen 78 soziale Erhaltungsgebiete in zehn Bezirken festgelegt, weitere Festlegungen befinden sich in der Vorbereitung. Ziel der Rechtsverordnungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten aus städtebaulichen Gründen zu schützen. In den Gebieten bedürfen Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Bezirke.

Die Erstunterzeichnenden des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin haben sich in der Vereinbarung vom 20.06.2022 unter Punkt 2.4 Milieuschutz auf folgende Maßnahmen verständigt: "Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt."

Die AG Milieuschutz konstituierte sich am 23.11.2022 unter Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt). Die Abschlusssitzung fand am 22.11.2023 statt. Teilnehmende der AG waren die Bezirksstadträtinnen und -räte und Vertretungen der Fachebene aller elf Anwenderbezirke des Milieuschutzes, der BBU, der BFW, Haus & Grund Berlin sowie der Berliner Mieterverein. Insgesamt fanden sechs Sitzungen der AG Milieuschutz, eine verwaltungsinterne Sitzung sowie zwei Vertiefungsworkshops statt.

Für die Evaluation der Genehmigungspraxis wurde die LPG - Landesweite Planungsgesellschaft mbH von SenStadt zum 01.02.2023 beauftragt. Hierüber wurde der Hauptausschuss mit der roten Nr. 0594 A informiert.

Die Evaluation wurde in zwei aufeinander aufbauenden Modulen bearbeitet:

Das Modul 1 umfasste die Analyse des Genehmigungsverfahrens und der Genehmigungskriterien der Bezirke. Grundlage dafür waren standardisierte, leitfadengestützte Gespräche, die jeweils mit Vertretungen der Fachebene der Bezirke im Zeitraum März bis Mai 2023 geführt wurden.

Daneben wurden die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge quantitativ, nach Maßnahmenarten und Jahren ausgewertet. Im Ergebnis wurden Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Genehmigungsverfahren und der Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen herausgearbeitet. Die Zwischenergebnisse wurden im Rahmen eines verwaltungsinternen Workshops präsentiert und weitere Anmerkungen aufgenommen. Unter Beteiligung der weiteren Teilnehmenden der AG Milieuschutz wurden gemeinsam Zielkonflikte, Arbeitsschwerpunkte für die Vertiefungsworkshops und Anregungen / Wünsche zur Verbesserung von Prozessen und der Kommunikation identifiziert. Das Modul 1 wurde mit Fertigstellung des Zwischenberichts - Evaluation Milieuschutz Anfang Juni 2023 abgeschlossen. Der Zwischenbericht wurde dem Hauptausschuss mit der roten Nr. 0594 C vorgelegt.

Im Modul 2 wurden die Fragestellungen vertieft und Vorschläge zur Optimierung, Vereinfachung und Vereinheitlichung der Genehmigungsverfahren und -kriterien erarbeitet, die gemeinsam mit den Bezirken und den weiteren Teilnehmenden der AG Milieuschutz entwickelt und abgestimmt wurden. Dazu fanden zwei Vertiefungsworkshops zu den Themen "energetische Sanierung" sowie "Aufzug und weitere wohnwerterhöhende Merkmale" statt.
Im Ergebnis der Evaluation wurden weitere Aufgaben benannt, die in anschließenden Verfahrensschritten bearbeitet werden sollen.

2. Ergebnisse der Analyse (Modul 1)

Die Bezirke wenden für den überwiegenden Vorhabenbereich (z. B. Rückbau, Umnutzungen, Grundrissveränderungen, Zusammenlegungen von Wohnungen, Ausstattungsstandard der Wohnungen) einheitliche Prüfkriterien an.
Es wurden aber auch unterschiedliche Vorgehensweisen der Bezirke identifiziert. Diese betreffen vor allem:

- energetische Sanierungen über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus,
- die Nachrüstung von Aufzügen,
- der Anbau von Erstbalkonen sowie
- wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale - insbesondere bei Bädern.

Das Genehmigungsverfahren ist in allen Bezirken standardisiert und an dieselben gesetzlichen Fristen gebunden. Die Genehmigungsfiktion erweist sich dabei teilweise als Herausforderung. Im Verfahren nimmt daher die Bauberatung eine besondere Bedeutung ein, da bereits vor der Antragstellung die Rahmenbedingungen gesetzt und ein zeitlich effektiveres Arbeiten nach Antragstellung – im Idealfall –möglich ist.

Neben den dargestellten einheitlichen und unterschiedlichen Genehmigungspraktiken der Bezirke wurde im Rahmen der Analyse festgestellt, dass die Handlungsfähigkeit der Bezirke unterschiedlich ausgeprägt ist. Dies hängt zusammen mit der Anzahl der Gebiete sowie der personellen und finanziellen Ausstattung, der Anwendungsdauer bzw. den gesammelten Erfahrungen sowie dem Aufgabenprofil der Bearbeitenden.

Auch können örtliche Gegebenheiten bzw. gebietsbezogene Entscheidungsgründe dazu führen, dass es zu einer unterschiedlichen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen kommt.

3. Vertiefungsthemen (Modul 2)

Im Rahmen der Vertiefungen wurden für die energetische Sanierung, die Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen sowie die Ausstattung von Bädern Prüf- und Verfahrensschemata entwickelt und in der AG Milieuschutz abgestimmt. Diese sind eine erforderliche Voraussetzung für die Einführung eines elektronischen Fachverfahrens. Dabei stellte sich die Herausforderung, Zielen wie dem Klimaschutz oder der Barrierefreiheit Rechnung zu tragen, ohne die Ziele des Milieuschutzes aufzugeben.

Energetische Sanierung

Die Prüf- und Verfahrensschemata für energetische Einzelmaßnahmen sowie umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen verfolgen als Zielstellung, dass in sozialen Erhaltungsgebieten über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehende energetische Sanierungen genehmigt werden, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mietenden entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen. Das Verfahren stellt auf die mittelbaren Auswirkungen – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – für die betroffenen Haushalte ab.

Darüber hinaus haben beide Prüf- und Verfahrensschemata zum Ziel, die Prüfung der Anträge in der zur Verfügung stehenden Frist - unter Berücksichtigung von Vorberatungen und standardisierten Formularen - zum Abschluss zu bringen. Insbesondere im Hinblick auf die umfassende Gebäudesanierung soll das Prüf- und Verfahrensschema die Bezirke dabei unterstützen, die zum Teil komplexen Maßnahmen anhand fester und auch für den Antragstellenden transparenter Kriterien beurteilen zu können.

Aufzug und weitere wohnwerterhöhende Merkmale

Zielstellung ist es, dass die Genehmigungsverfahren für den Aufzuganbau, die Badezimmermodernisierung und den erstmaligen Balkonanbau durch klare Prüfschritte und transparente, einheitliche Beurteilungsmaßstäbe gekennzeichnet sind. Besonders kostenaufwendige Modernisierungen, die den Zielen des Milieuschutzes zuwiderlaufen, sollen versagt werden. Die Entscheidungen sollen Bestandskraft vor der Berliner Gerichtsbarkeit haben. Im Einzelnen bedeutet das:

– Der Anbau von Aufzügen wird als Annäherung an die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen interpretiert. Die Kriterien für eine erhaltungsrechtliche Genehmigung bilden die bauordnungsrechtliche Notwendigkeit, die mit dem Anbau einhergehenden Kosten und dass darauf keine überdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung für die Wohnbevölkerung erwächst.

– Bei der Ausstattung der Bäder wird auf grundlegende Veränderungen der Badezimmer, z. B. durch die Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, Grundrissveränderungen und Schaffung zweiter WCs oder Badezimmer abgestellt. Diese sind in der Regel nicht genehmigungsfähig oder ihr Eingriff ist auf ein Minimum zu begrenzen.

– Für den erstmaligen Anbau eines Balkons besteht kein erhaltungsrechtlicher Genehmigungsanspruch auf der Grundlage des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB. Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender Balkone hinsichtlich der Größe sind im Sinne des Bestandsschutzes zu genehmigen.

4. Ausblick

Im Rahmen des Evaluationsprozesses unter Beteiligung der AG Milieuschutz wurde innerhalb eines Jahres die Berliner Genehmigungspraxis vergleichend analysiert und Unterschiede und Gemeinsamkeiten herausgearbeitet. Mit dem Ziel der Vereinheitlichung von Prüfverfahren vor dem Hintergrund der rechtlichen Möglichkeiten, die das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 BauGB sowie die Rechtsprechung bietet, wurden für die Themen der energetischen Sanierung, des Anbaus von Aufzügen und Erstbalkonen sowie für bauliche Veränderungen von Bädern gemeinsame Prüfverfahren entwickelt und abgestimmt. Im Ergebnis des Arbeitsprozesses sind nun einheitliche Verfahren definiert, die weiter zu operationalisieren sind.

Dazu gehören die folgenden Aufgaben, die nun unter Federführung von SenStadt und mit der Beteiligung der Bezirke angegangen werden:

1. Einheitliche Genehmigungspraxis: Um dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Verwaltungshandels gerecht zu werden, werden die Ergebnisse der Evaluierung von SenStadt in eine Ausführungsvorschrift überführt. Diese stellt dann eine verbindliche Grundlage für die Genehmigungspraxis der Bezirke dar.

2. Digitalisierung des Verfahrens: SenStadt entwickelt unter Einbindung der Bezirke ein elektronisches Fachverfahren für das soziale Erhaltungsrecht. Mustervorlagen und -formulare werden erarbeitet und bereitgestellt.

3. Die AG Milieuschutz bittet im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels zu prüfen, ob es sich bei wandhängendem WC und Strukturheizkörper noch um wohnwerterhöhende Merkmale handelt.

4. SenStadt lässt unter Beteiligung der Bezirke eine qualifizierte Baukostenliste erstellen und schreibt diese laufend fort.

5. SenStadt beauftragt unter Beteiligung der Bezirke die Ermittlung eines Maßstabs für die überdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung in sozialen Erhaltungsgebieten.

6. Fortlaufende weitere Qualifizierung der Vertiefungsthemen, z.B. hinsichtlich weiterer Standardisierungen, rechtlicher Veränderungen bzw. zum Einsatz von Fördermitteln bei der

energetischen Sanierung oder bezogen auf das vorgeschlagene Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers

7. Fortlaufende Entwicklung von Verfahrensweisen für weitere Themen wie Abriss und Neubau bei unterausgenutzten Grundstücken, Umnutzung von Wohnraum (insb. möbliertes Wohnen, Untermietverträge), Befristung erhaltungsrechtlicher Genehmigungen und Nebenbestimmungen (z. B. Bindung an Kostenvoranschläge) gemeinsam von SenStadt und den Bezirken.

In Vertretung

Stephan Machulik
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Endbericht

Evaluation Milieuschutz in Berlin





Auftraggeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat IV C

Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Auftragnehmerinnen

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Energieberatung Zywietz
Geschäftsinhaber Frank Zywietz

Möwenweg 9
12359 Berlin

Tel.: 030 – 629 040 36
Fax: 030 – 629 040 37
www.energieberatung-zywietz.de

Bearbeitung:

Anna Borostowski
Sören Drescher
Roland Schröder
Frank Zywietz

Berichtsstand

15.12.2023 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung, Anlass und Ziel 4
2. Vorgehensweise und Methodik 6
3. Modul 1: Genehmigungsverfahren in den Bezirken 9
3.1 Formaler Ablauf des Genehmigungsverfahrens 9
3.2 Auswertung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge 12
3.3 Einheitliche Genehmigungspraxis in den Bezirken 15
3.4 Unterschiedliche Genehmigungspraxis in den Bezirken 17
3.5 Einschätzung der Verbände/Vereine 21
4. Ergebnisse des Moduls 1 23
4.1 Ansatzpunkte für Vereinheitlichung 23
4.2 Benennung von Vertiefungsthemen für das Modul 2 24
5. Modul 2: Vertiefungsthema Energetische Sanierung 26
5.1 Einleitung und Vorbemerkungen 26
5.2 Prüfverfahren bei Einzelmaßnahmen 29
5.3 Prüfverfahren bei umfassender Sanierung, die eine Gebäudebilanzierung zu einem Effizienzhaus zur Folge hat 34
6. Modul 2: Vertiefungsthemen Aufzug und weitere wohnwerterhöhende Merkmale 44
6.1 Einleitung und Vorbemerkungen 44
6.2 Prüfverfahren Aufzugsanbau 48
6.3 Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers 54
6.4 Erstmaliger Anbau von Balkonen 60
7. Ausblick 62
8. Glossar Energetische Sanierung 63
9. Verzeichnisse 70
9.1 Abbildungsverzeichnis 70
9.2 Tabellenverzeichnis 70
Anhang: Programme der beiden Vertiefungsworkshops 71

1. Einleitung, Anlass und Ziel

Durch eine ansteigende Nachfrage nach Wohnraum, steigende Mieten, das erhöhte Interesse an der Verwertung von Immobilien sowie neue Ansprüche an Ausstattungsstandards und den Wohnkomfort einkommensstarker Haushalte verzeichnen viele Städte in Deutschland einen angespannten Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund und der nur begrenzten Möglichkeiten der Kommunen, steuernd Einfluss auf den privaten Wohnungsmarkt zu nehmen, kommt dem sozialen Erhaltungsrecht als städtebaulichem Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren wieder eine große Bedeutung zu. So ist die Anzahl der Anwenderbezirke in Berlin von drei im Jahr 2013 auf zehn im Jahr 2023 angestiegen. Die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete hat sich im selben Zeitraum von 19 auf 78 Gebiete erhöht.

Die soziale Erhaltungsverordnung stellt einen Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren". Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung“.[1] Unter der Kernaussage „Wohnen soll bezahlbar bleiben“ heißt es weiter: „Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt".[2] Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots,
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung,
- die Einhaltung des allgemein üblichen Standards von Wohnraum im Land Berlin und
- die Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung Berlin und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den 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.

[1] Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.
[2] Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 11.

Mit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets wird ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen eingeführt. Die Rechtsverordnung hat eine zweistufige Wirkungsweise: Mit der Festsetzung in Stufe 1 wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets begründet, eine konkrete Rechtsverbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Erst mit der Einreichung des konkreten Genehmigungsantrags in Stufe 2 findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung wird begutachtet, ob von dem Vorhaben eine Gefährdung für die aufgestellten Erhaltungsziele ausgeht, z. B., weil es aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.

In den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins besteht gemäß den vertiefenden Untersuchungen, die zur Festsetzung geführt haben, ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Nutzungsänderung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts in den sozialen Erhaltungsgebieten zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über bezirkliche Genehmigungskriterien gesteuert. Die bezirklichen Genehmigungskriterien übersetzen den Genehmigungsvorbehalt in eine konkrete Genehmigungspraxis durch Präzisierungen und Klarstellungen. Mit der Veröffentlichung der Genehmigungskriterien wird Transparenz gegenüber den Antragstellenden gewährleistet. Die bezirklichen Genehmigungskriterien stellen dabei jedoch nur Leitlinien dar und ersetzen nicht die konkrete Einzelfallprüfung.

In den Berliner Bezirken wurden die Genehmigungskriterien in den letzten Jahren an die Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis, veränderte Gesetzeslagen und die Rechtsprechung angepasst. Dabei bestehen zwischen den Bezirken sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede hinsichtlich der Antragsprüfung und der Beurteilung von Maßnahmen und ihrer Genehmigungsfähigkeit. Das Verwaltungshandeln bzw. die Anwendung der bezirklichen Genehmigungskriterien stehen zudem in einem Spannungsfeld mit den übergeordneten Stadtentwicklungszielen wie dem Klimaschutz, der Barrierefreiheit und der Bereitstellung einer nachfragegerechten Wohnraumversorgung.

Die Evaluation des „Milieuschutzes“ bzw. der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Berlin knüpft an die oben beschriebene Thematik an. Zum einen geht es darum, die Genehmigungspraxis der Berliner Bezirke untereinander zu vergleichen, im Ergebnis dieser Synopse Ansatzpunkte zur Vereinfachung und Vereinheitlichung zu identifizieren und gemeinsam mit den Teilnehmenden der AG Milieuschutz zu optimieren. Damit wird auch die geschlossene Vereinbarung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin aufgegriffen: Im Punkt 2.4 der am 20.06.2022 vom Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin geschlossenen Vereinbarung heißt es: „Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt.“

Dabei wird auch geprüft, inwieweit die oben benannten Zielkonflikte in den Bereichen Barrierefreiheit und energetischer Modernisierung durch geeignete Regelungen, Prüfverfahren und ggf. Nebenbestimmungen aufgelöst werden können.

2. Vorgehensweise und Methodik

Der einjährige Evaluationsprozess wurde durch die AG Milieuschutz begleitet. Die AG Milieuschutz setzte sich aus den folgenden Akteur:innen zusammen[3]:

- elf Anwenderbezirke des sozialen Erhaltungsrechts
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Berliner Mieterverein e. V.
- Haus & Grund Berlin - Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt)

Im Rahmen der AG Milieuschutz wurden die Arbeitsschwerpunkte der Evaluation festgelegt, Arbeitsergebnisse rückgekoppelt und diskutiert sowie gemeinsame Vereinbarungen im Sinne der in Kapitel 1 skizzierten Aufgabenstellung getroffen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht über die Termine der AG Milieuschutz

Termin	Datum
1. Sitzung der AG Milieuschutz*	23.11.2022
2. Sitzung der AG Milieuschutz	15.03.2023
Verwaltungsinterne Sitzung	03.05.2023
3. Sitzung der AG Milieuschutz	17.05.2023
Workshop: Vertiefungsthema energetische Sanierung	14.06.2023
4. Sitzung der AG Milieuschutz	05.07.2023
Workshop: Vertiefungsthemen Aufzug und wohnwerterhöhende Merkmale	20.09.2023
5. Sitzung der AG Milieuschutz	27.09.2023
6. Sitzung der AG Milieuschutz	22.11.2023

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; *vor Beauftragung

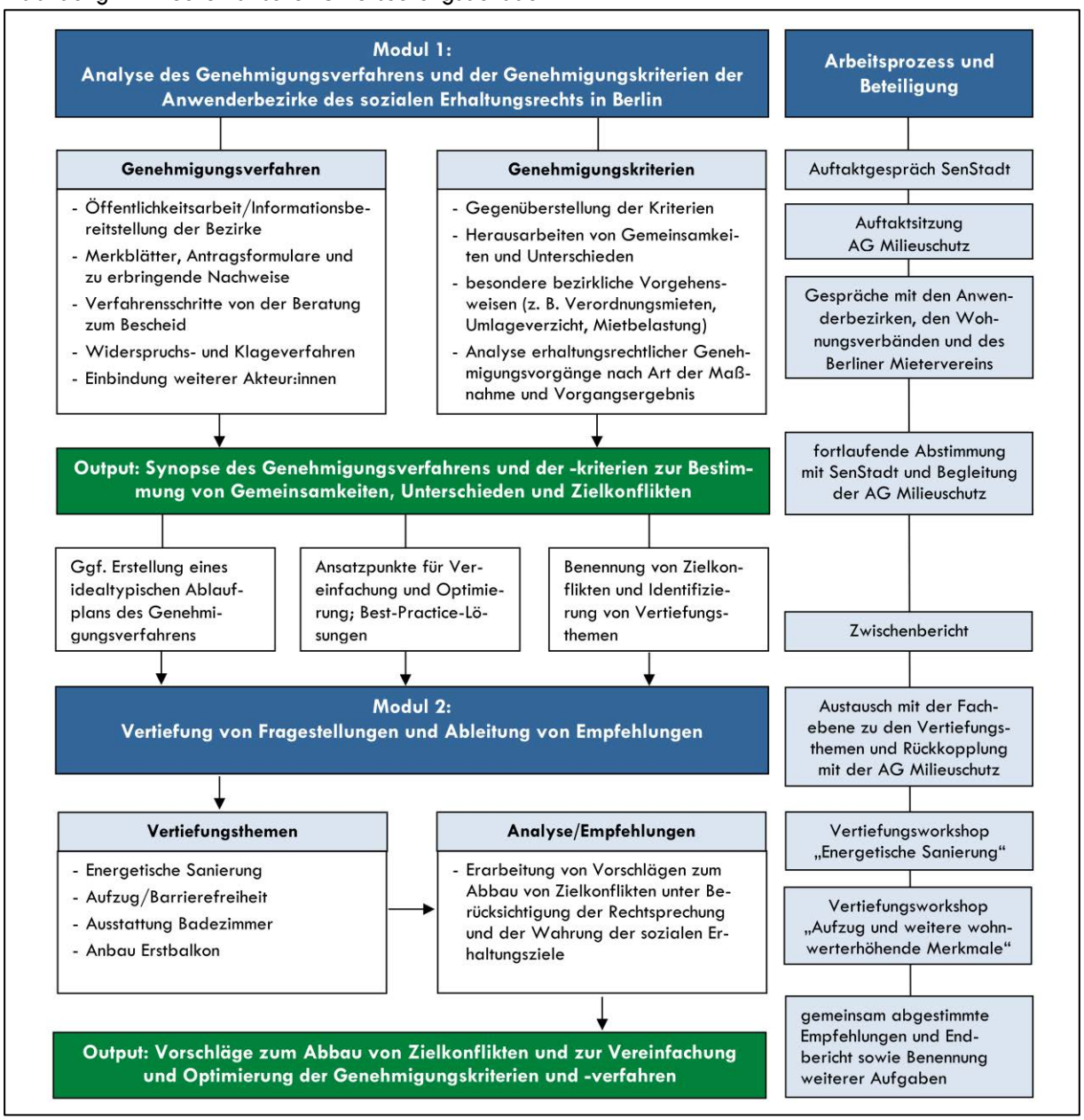
Der Evaluationsprozess wurde in zwei aufeinander aufbauenden Modulen bearbeitet, wie in der Abbildung 1 schematisch dargestellt. Das Evaluationskonzept wurde in der 2. Sitzung der AG Milieuschutz am 15.03.2023 vorgestellt, diskutiert und mit den Teilnehmenden der AG Milieuschutz abgestimmt.

Das **Modul 1** umfasste die Analyse des Genehmigungsverfahrens und der Genehmigungskriterien der Anwenderbezirke des Milieuschutzes in Berlin. Grundlage dafür waren standardisierte, leitfadengestützte Gespräche, die jeweils mit Vertreter:innen der Fachebene aus zehn Anwenderbezirken des Milieuschutzes im Zeitraum März bis Mai 2023 geführt wurden. Daneben wurden die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge in einem ersten Schritt quantitativ, nach Maßnahmenarten und Jahren ausgewertet. Im Ergebnis des Moduls 1 wurden Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Genehmigungsverfahren

[3] Im Arbeitsprozess wurde die AG Milieuschutz um folgende Teilnehmende erweitert: Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Berliner Mieterverein e. V. und Haus & Grund Berlin - Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

und der Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen herausgearbeitet. Erste Ansatzpunkte für Vereinheitlichung und Vereinfachung wurden darauf aufbauend von der LPG mbH benannt. Die Zwischenergebnisse wurden im Rahmen eines verwaltungsinternen Workshops am 03.05.2023 präsentiert und weitere Anmerkungen aufgenommen. Unter Beteiligung der weiteren Akteur:innen der AG Milieuschutz wurden gemeinsam Zielkonflikte, Arbeitsschwerpunkte für die Vertiefungsworkshops und Anregungen/Wünsche zur Verbesserung von Prozessen und der Kommunikation identifiziert und in der 3. Sitzung der AG Milieuschutz am 17.05.2023 festgelegt. Das Modul 1 wurde mit Fertigstellung des Zwischenberichts am 07.06.2023 abgeschlossen. Die Ergebnisse des Moduls 1 sind in den Kapiteln 3 und 4 dargestellt.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

In **Modul 2** wurden die Fragestellungen vertieft und Vorschläge zur Optimierung, Vereinfachung und Vereinheitlichung der Genehmigungsverfahren und -kriterien erarbeitet, die gemeinsam mit den Anwenderbezirken des sozialen Erhaltungsrechts und den weiteren Teilnehmenden der AG Milieuschutz

abgestimmt und entwickelt wurden. Dazu fanden zwei Vertiefungsworkshops zu den Themen „energetische Sanierung“ sowie „Aufzug und weitere wohnwerterhöhende Merkmale“ statt. Die beiden Workshops waren durch eine rege Teilnahme gekennzeichnet. Die Ergebnisse des Moduls 2 sind in den Kapiteln 5 und 6 zusammengefasst.

Im Ergebnis des Evaluationsprozesses wurden weitere Aufgaben benannt, die in anschließenden Verfahrensschritten bearbeitet werden sollen (vgl. Kapitel 6.4).

3. Modul 1: Genehmigungsverfahren in den Bezirken

3.1 Formaler Ablauf des Genehmigungsverfahrens

Alle Anwenderbezirke informieren über die jeweils festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiete per Internet. Folgende Informationen sind in der Regel verfügbar:

- Ansprechpersonen und Kontaktdaten
- Übersicht: Was ist Milieuschutz?
- Übersicht über die sozialen Erhaltungsgebiete
- Genehmigungskriterien
- Plandarstellungen und Straßenliste der Gebiete
- Voruntersuchung und Verordnung zur Festsetzung
- Antragsformulare
- Merkblätter
- Ggf. Hinweise zur Mieter:innenberatung

Begleitet wird die Festsetzung neuer Gebiete durch eine Pressemitteilung. Einige Bezirke haben Informationsflyer für die festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiete erstellt, die nach der Festsetzung an alle Haushalte verteilt wurden und im Bezirksamt und Einrichtungen ausliegen. Dies hängt von der finanziellen Ausstattung der Bezirke ab. In einigen Bezirken gibt es eine erhaltungsrechtliche Mieter:innenberatung. Auftrag und Umfang der Tätigkeit ist unterschiedlich. Grundsätzlich gehört das Angebot einer regelmäßigen kostenfreien Beratung dazu. In diesem Rahmen werden auch Meldungen an das Bezirksamt gemacht, sofern es sich um Ankündigungen ohne Genehmigung handelt. Möglich ist darüber hinaus auch die Durchführung der Mieter:innen-Anhörung, Vor-Ort-Begehungen, Organisation von Mieter:innen-Versammlungen und das Einbringen fachlicher Expertise in Einzelfällen.

Das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren umfasst in der Regel und im Idealfall die folgenden Stufen:

1. **Bauberatung**: Kontaktaufnahme durch den Antragstellenden in Form von Telefon, E-Mail oder Besuch der Sprechstunde vor Antragstellung. Prüfen, ob eine generelle Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Maßnahme gegeben ist, welche Formulare ausgefüllt und welche Nachweise ggf. eingereicht werden müssen.

2. **Antragstellung**: In der Regel durch Einreichung der ausgefüllten Antragsformulare und erforderlichen Nachweise. Beginn der einmonatigen Bearbeitungsfrist.

3. **Prüfung**: Das Bezirksamt prüft die eingereichten Formulare und Nachweise auf Vollständigkeit, Plausibilität und Vereinbarkeit mit den Genehmigungskriterien sowie den aufgestellten

Erhaltungszielen. Der **formale Ablauf des Prüfverfahrens** ist im Folgenden vereinfacht dargestellt. Ggf. erfolgt auch eine Abstimmung mit anderen Fachbereichen, sofern sich verschiedene Belange oder Gebietskulissen überlagern.

4. **Nachforderungen**: ggf. werden Nachforderungen gestellt, weil die eingereichten Unterlagen nicht vollständig oder nicht alle Nachweise zur vollständigen Prüffähigkeit abgegeben wurden. Hierbei ist die Genehmigungsfiktion zu beachten, siehe ***Exkurs Genehmigungsfiktion*** unten.

5. **Bescheid**: Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung oder Versagung. Die Bekanntgabe des Bescheids muss innerhalb eines Monats nach Einreichung des Antrags erfolgen.

    a. Erörterung: Kommt die Prüfung voraussichtlich zu einem negativen Ergebnis, besteht für den Antragsstellenden die Möglichkeit einer schriftlichen oder mündlichen Erörterung zur Sachlage innerhalb einer kurzen Frist.

    b. Gemäß § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB sind die Mieter:innen vor Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu hören. In der Praxis erfolgt diese allerdings in mehreren Bezirken aufgrund der kurzen Bearbeitungsfrist erst nach Erteilung der Genehmigung. Die Mieter:innen im betroffenen Gebäude werden über die Maßnahme informiert. Dies hängt vom Umfang der Maßnahme ab, ggf. sind im Rahmen der Maßnahme Modernisierungsankündigungen und -vereinbarungen zwischen Eigentümer:in und Mieter:innen abzuschließen. In einzelnen Bezirken erfolgt die Anhörung über die Mieter:innenberatung.

6. **Kontrolle**: Je nach Maßnahme, Antragsstellendem oder Umfang ist die sachgerechte Umsetzung im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen. Dies kann durch Fotos oder eine Vor-Ort-Begehung zusammen mit dem Bezirksamt erfolgen. Die Bezirke verfahren diesbezüglich unterschiedlich.

Handelt es sich um eine Maßnahme, die nach der Bauordnung genehmigungspflichtig ist (wie der Anbau eines Aufzugs oder Balkons, die Nutzungsänderung oder der Dachgeschossausbau), wird das Verfahren von der Bauaufsicht geleitet. Es wird in diesem Zuge eine erhaltungsrechtliche Stellungnahme abgegeben. Diese hat ebenso innerhalb eines Monats zu erfolgen und umfasst in der Regel dieselben Arbeitsschritte wie oben skizziert.

In einigen Bezirken sind die Mitarbeiter:innen auch mit der Prüfung des Planungsrechts (Durchführung der Planung) betraut. Vereinzelt werden auch andere Gebietskulissen wie städtebauliche Erhaltungsverordnungen von den Mitarbeiter:innen betreut.

Formaler Ablauf des Prüfverfahrens

1. Handelt es sich um ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben gemäß § 172 Absatz 1 BauGB?

    a. Rückbau

    b. Änderung[4]

    c. Nutzungsänderung

    d. Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (unter Beachtung des § 250 BauGB)

2. Besteht ein Genehmigungsanspruch gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB?

    a. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB bei Änderung zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung

    b. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB bei Änderung einer baulichen Anlage der 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, dient

    c. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum

3. Besteht ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist?

4. Liegen die Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB – die Maßnahme hat Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – vor?

    a. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB ist in der Regel zu versagen. Eine Genehmigung kann nach Ermessen bei einem atypischen Sachverhalt erteilt werden.

Die in Modul 2 erläuterten Prüfverfahren zur energetischen Sanierung, dem Aufzugsanbau und bei der baulichen Änderung des Badezimmers stellen den Prüfschritt 2 des obigen formalen Ablaufs des Prüfverfahrens dar. Mit den vorgeschlagenen Prüfverfahren des Moduls 2 wird demnach geprüft, ob ein Genehmigungsanspruch gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB besteht. Die weiteren Prüfschritte 3 und 4 des obigen Ablaufs sind davon unbenommen durchzuführen.

[4] Maßnahmen, die von vornherein nicht geeignet sind, sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuwirken, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt. Dies können z. B. reine Instandsetzungsmaßnahmen sein.

Exkurs: Genehmigungsfiktion

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin führt dazu auf seiner Internetseite folgendes aus: „Nach § 173 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Verwaltung gehalten, über einen Genehmigungsantrag innerhalb eines Monats zu entscheiden. Nach der Interpretation dieser Vorschriften durch das Verwaltungsgericht Berlin (Urteil vom 1. Juli 2020 zu VG 19 K 3.18) beginnt der Lauf der Frist mit dem Eingang des Antrags im Stadtentwicklungsamt, Fristverlängerungen sind nur in extremen Ausnahmefällen möglich. Angesichts dieses eng bemessenen Zeitraums hat die Verwaltung kaum eine Möglichkeit, auf die Nachbesserung schlecht gestellter Anträge hinzuwirken."[5]

Im Urteil des VG vom 1. Juli 2020 geht die Kammer des VG davon aus, „dass die einmonatige Entscheidungsfrist der Bauaufsichtsbehörde nicht erst mit der formellen Vollständigkeit des Antrags, also der Einreichung aller von der Behörde in jedem Verfahren ‚checklistenmäßig' abgefragten Unterlagen beginnt, sondern bereits mit dem in der Regel früheren Zeitpunkt der Bescheidungsfähigkeit des konkreten Antrags, der auch als materielle Vollständigkeit bezeichnet werden kann. Dieser Zeitpunkt ist erreicht, sobald der Bauaufsichtsbehörde so viele Informationen über den Antrag vorliegen, dass sie darüber (ggf. auch negativ) entscheiden kann."[6]

Der Eingang des Antrags setzt die Monatsfrist in Gang: „Dass an den Antrag für die Auslösung der Frist weitere Voraussetzungen jenseits eines Bestimmtheitsgrades, der die Fiktionsfähigkeit zulässt, gestellt werden dürfen, lässt sich der Norm nicht entnehmen. Daraus folgt, dass hier die Eindeutigkeit des Antrags ausreicht und eine formelle Vollständigkeit nicht verlangt werden kann. Die Genehmigungsfähigkeit (im Sinne von Bescheidungsfähigkeit) verlangt nicht die unmittelbare Prüfungsfähigkeit eines Antrags. Dass von der Behörde nachgeforderte Unterlagen für das Fehlen oder Vorliegen von Versagungsgründen (§ 172 BauGB) von Bedeutung sein können, macht ihre Darlegung somit nicht zu einer Voraussetzung der so verstandenen Bescheidungsfähigkeit. Sie sind daher nicht maßgeblich für den Beginn der Entscheidungsfrist."[7]

Ziel des § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es, „die Behörde einerseits zu einer beschleunigten Bearbeitung anzuhalten und andererseits dem Antragsteller einen verlässlichen Zeithorizont zu nennen, in dem er eine Entscheidung erwarten kann. [...] Demgemäß gebietet der Normzweck, die Entscheidungsfrist so früh wie möglich und damit dann anlaufen zu lassen, wenn der Antrag bescheidungsfähig ist. Anders gewendet: Kann die Behörde entscheiden, muss sie es auch."[8] Andernfalls tritt die Genehmigungsfiktion ein und die Maßnahme gilt als genehmigt.

3.2 Auswertung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge

In der Abbildung 2 und der Tabelle 2 sind die von den Bezirken zur Verfügung gestellten erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge nach Vorgangsergebnis und für verschiedene, ausgewählte Maßnahmearten dargestellt. Bei der Interpretation der Daten ist folgendes zu beachten:

5 Bezirksamt Neukölln von Berlin, Antragsunterlagen baulicher Milieuschutz, https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/soziale-erhaltungsverordnung/antragsunterlagen/artikel.1000334.php; Zugriff am 23.05.2023

6 Vgl. Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 01.07.2020 zu VG 19 K 3.18, S. 7 f.

7 Vgl. Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 01.07.2020 zu VG 19 K 3.18, S. 8.

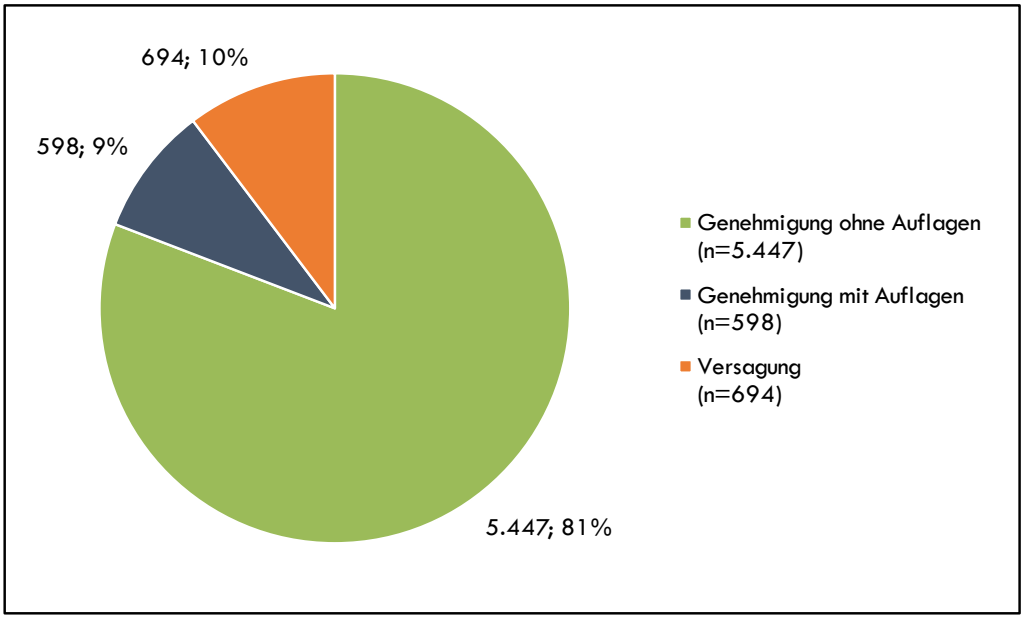
8 Vgl. Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 01.07.2020 zu VG 19 K 3.18, S. 8 f.

- unterschiedlich lange Anwendungspraxis in den Bezirken
- Rechtsprechung/Urteile können im zeitlichen Verlauf eine veränderte Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen begründen
- Unterschiede in der Erfassung der Vorgänge (mit und ohne Auflagen)
- Bauberatung nicht abgebildet; in dieser ersten Stufe werden Anträge bereits auf ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft, dies kann zu keiner oder einer geänderten (genehmigungsfähigen) Antragsstellung führen.

Für den Zeitraum 2013 bis 2023 konnten insgesamt 6.739 Genehmigungsvorgänge ausgewertet werden. Nicht berücksichtigt wurden Vorgänge, die noch nicht abgeschlossen waren. Insgesamt wurden 90 % der Anträge genehmigt (vgl. Abbildung 2). Hohe Quoten bei der auflagenfreien Genehmigung werden bei der energetischen Sanierung, der Modernisierung von Bädern, dem Dachgeschossausbau und Grundrissänderungen festgestellt (vgl. Tabelle 2). Auch ca. 77 % der Anträge für Aufzüge und 75 % der Anträge für den Rückbau/Abriss wurden auflagenfrei genehmigt. Beim Aufzugsanbau verdeutlicht die Auswertung nach Jahren in der Abbildung 3, dass der Anteil der Versagungen seit dem Jahr 2019 gestiegen ist. Beim Rückbau/Abriss ist die geringe Anzahl von Vorgängen zu berücksichtigen. Die Genehmigungen bilden hier atypische Fälle ab. Im Regelfall ist der Rückbau/Abriss bestehenden Wohnraums nicht genehmigungsfähig und wird bereits im Rahmen der Bauberatung abgelehnt, sodass es zu keiner Antragstellung kommt. Bei einigen Vorgängen wurde die Genehmigung an die Einhaltung von Auflagen geknüpft. Dies betraf hinsichtlich der absoluten Zahlen gemäß Tabelle 2 vor allem Aufzugs- und Balkonanbauten sowie energetische Sanierungen. Hierzu sind die Ausführungen in Kapitel 3.4 zu berücksichtigen. Rund 10 % der Anträge wurden versagt. Allgemein betrifft dies Anträge, die vorab nicht im Rahmen der Bauberatung mit dem zuständigen Bezirksamt abgestimmt wurden. Eine hohe Versagungsquote ist insbesondere bei Wohnungszusammenlegungen und -teilungen festzustellen. Dies betrifft gemäß den geführten Gesprächen mit den Bezirksämtern vor allem Wohnungszusammenlegungen im selbstgenutzten Wohneigentum. Rund 35 % der Wohnungszusammenlegungen/-teilungen wurden genehmigt; zum einen entsprechend früherer Genehmigungspraxis: Vereinbarung mit selbstnutzenden Wohnungseigentümer:innen inklusive Rückbauverpflichtung. Von dieser Praxis wurde nach späterer Rechtsprechung abgesehen.[9] Zum anderen haben atypische Fallgestaltungen im Einzelfall zu einer Genehmigung geführt.

[9] OVG Berlin-Brandenburg Beschl. v. 28.03.2018 – 2 N 64.15, BeckRS 2018, 4559.

Abbildung 2: Anzahl und Anteil erhaltungsrechtlicher Genehmigungen nach Vorgangsergebnis



Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung auf der Grundlage von 9 Bezirken[10], unterschiedliche Zeiträume

Tabelle 2: Anzahl und Anteil erhaltungsrechtlicher Genehmigungen nach Vorgangsergebnis und ausgewählter Maßnahmearten

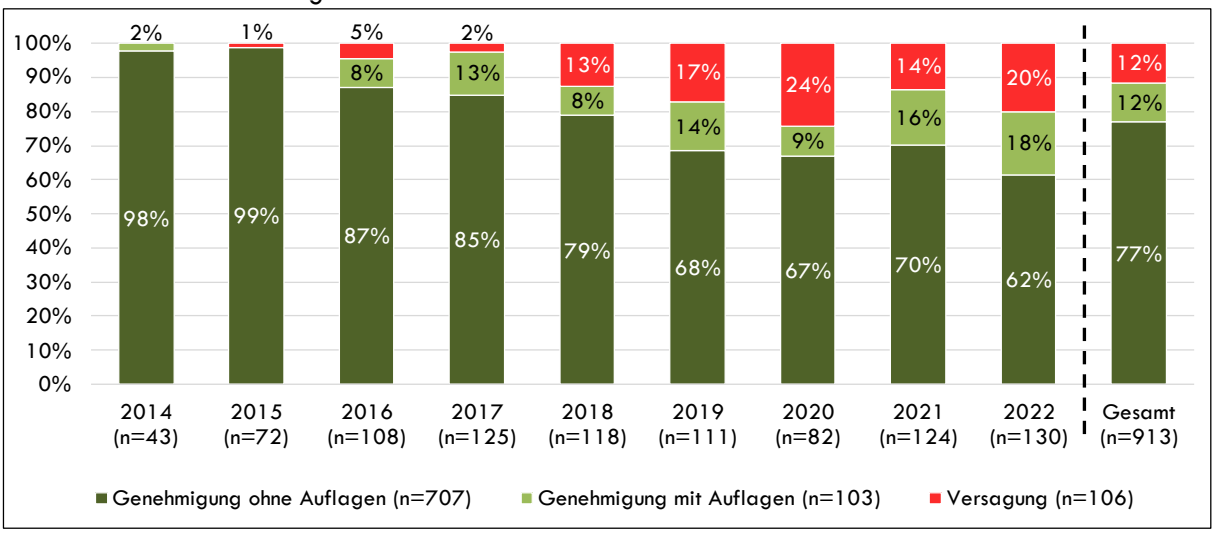
Merkmal	Anträge gesamt	Genehmigung		Versagung	Genehmigung		Versagung
		ohne Auflagen	mit Auflagen		ohne Auflagen	mit Auflagen	
Energetische Sanierung	2.350	2.084	142	124	88,7 %	6,0 %	5,3 %
Modernisierung Bad	1.438	1.221	91	126	84,9 %	6,3 %	8,8 %
Aufzug	913	707	103	106	77,4 %	11,3 %	11,6 %
Grundrissänderung	677	558	21	98	82,4 %	3,1 %	14,5 %
Balkon	651	344	197	110	52,8 %	30,3 %	16,9 %
Dachgeschossausbau	164	139	9	16	84,8 %	5,5 %	9,8 %
Wohnungszusammenlegung/-teilung	95	26	8	61	27,4 %	8,4 %	64,2 %
Rückbau/Abriss	16	12	0	4	75,0 %	0,0 %	25,0 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung auf der Grundlage von 9 Bezirken[11], unterschiedliche Zeiträume

[10] Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick und Lichtenberg.

[11] Siehe oben.

Abbildung 3: Erhaltungsrechtliche Genehmigungen nach Vorgangsergebnis für das Ausstattungsmerkmal Aufzug



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung auf der Grundlage von 9 Bezirken[12]; nicht jedes Jahr enthält Angaben aller Bezirke

3.3 Einheitliche Genehmigungspraxis in den Bezirken

In den nachfolgenden Tabellen sind die baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen aufgeführt, denen eine einheitliche Genehmigungspraxis in den Anwenderbezirken zu Grunde liegt. Allgemein gilt, die städtebauliche Struktur, d. h. Bestandswohnraum nach Art, Ausstattung und Größe, zu erhalten. Das ist die wesentliche städtebauliche Voraussetzung, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen.

So sind in der Regel der Rückbau, die Zusammenlegung und Teilung von Wohnungen sowie die Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe nicht genehmigungsfähig. Veränderungen bestehender Grundrisse sind auf ein Minimum zu begrenzen. Die Schaffung neuen Wohnraums durch den Dachgeschossausbau oder die Nutzungsänderung von Gewerbe ist genehmigungsfähig. Untersagt werden Maßnahmen, die sich beim Dachgeschossausbau auf die darunterliegenden Bestandswohnungen auswirken. Darüber hinaus werden Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen, versagt (vgl. Tabelle 5), da sie in der Regel einen besonderen Kostenaufwand darstellen.

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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, dient. Die Bezirke orientieren sich bei der Beurteilung energetischer Maßnahmen an der Anlage 7 des GEG, in der Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten U_{max} für verschiedene Bauteile wie Außenwände oder Fenster definiert sind. Nicht genehmigt wird die Überschreitung der Mindestanforderungen. Genehmigt werden die Nachrüstpflichten wie die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Dachs, die Dämmung von Warmwasser- und Heizungsleitungen sowie deren

[12] Siehe oben.

Armaturen in unbeheizten Räumen und die Stilllegung von Heizkesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, da diese ab einem Alter von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden dürfen. Einige Bezirke greifen auf eine externe Expertise durch Beauftragung einer Energieberatung zurück.

Tabelle 3: Bauliche Änderungen

Maßnahme	Genehmigungsfähigkeit
Rückbau	nicht genehmigungsfähig
Dachgeschossausbau	genehmigungsfähig
Dachgeschossausbau mit Berührung Bestandswohnung (Maisonette, 2. Rettungsweg)	nicht genehmigungsfähig
Wohnungsteilungen/-zusammenlegungen	nicht genehmigungsfähig
Grundrissänderungen	nicht genehmigungsfähig; erforderliche Grundrissänderung sind auf ein Minimum zu begrenzen (z. B. Schaffung vollausgestattetes Bad)

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 4: Nutzungsänderungen

Maßnahme	Genehmigungsfähigkeit
Wohnen in Gewerbe	nicht genehmigungsfähig
Gewerbe in Wohnen	genehmigungsfähig, wenn gesunde Wohnverhältnisse herstellbar

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 5: Wohnwerterhöhende und energetische Maßnahmen

Maßnahme	Genehmigungsfähigkeit
Einbau/Schaffung zweites Badezimmer/ Gäste-WC	nicht genehmigungsfähig; Ausnahme: Gäste-WC bei Wohnungen mit 4 oder mehr Wohnräumen, wenn deren Anzahl nicht verringert wird
Kamin	nicht genehmigungsfähig
Gegensprechanlage mit Kamera	nicht genehmigungsfähig
Fußbodenheizung	nicht genehmigungsfähig
Zweitbalkon	nicht genehmigungsfähig
Vergrößerung bestehender Balkone	nicht genehmigungsfähig, auch bei Erneuerung
weitere wohnwerterhöhende Merkmale*	nicht genehmigungsfähig
Energetische Sanierung	nicht genehmigungsfähig: Überschreitung der Mindestanforderung des GEG (i. d. R. gem. Anlage 7 GEG)

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; * z. B.: bodentiefe Fenster und Panoramafenster, repräsentative Eingänge und Treppenhäuser, zur Wohnung gehörige Stellplätze, elektronisches Zugangssystem, Infrarot-Heizung, Klimaanlage (fest verbaut)

3.4 Unterschiedliche Genehmigungspraxis in den Bezirken

Bei einzelnen Maßnahmen wurden Unterschiede in der Genehmigungspraxis festgestellt.

Erstbalkon

Grundsätzlich stellen Balkone keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung dar. In einigen Bezirken wird der Anbau von Balkonen daher nicht genehmigt. Andere Bezirke ermöglichen die Schaffung von Balkonen im Hinblick auf eine Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und hoher Verdichtung im städtischen Raum oder sehen den Anbau eines Balkons als zeitgemäßen Ausstattungszustand an. Sie stellen die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht, wenn bestimmte Voraussetzungen wie die Größe, Kosten, Material und Ausführung eingehalten werden (vgl. Tabelle 6). Hinsichtlich der Größe wird auf die Orientierungshilfe des Mietspiegels zurückgegriffen:

- wohnwertmindernd: Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- wohnwerterhöhend: Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)

Andere Bezirke machen keine Größen- oder Kostenvorgaben, da die Größe über die Bauordnung bzw. das Planungsrecht limitiert wird.

Tabelle 6: Genehmigungspraxis Berlin – Erstbalkon

Genehmigungsfähigkeit	Erläuterung
Nicht genehmigungsfähig	da keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung oder zeitgemäßer Ausstattungszustand
Genehmigungsfähig unter Voraussetzungen	▪ bis 4 qm (Mietspiegel); Standardbalkon (Größe, Material, Ausführung); Kostenrahmen (eigene Kostenliste) ▪ bis 4 qm (Mietspiegel); Standardbalkon (Größe, Material, Ausführung); Kostenrahmen (eigene Kostenliste); Einhaltung Mietschwellen ▪ ohne Größen- und Kostenvorgabe (Relation muss stimmen); Bedarfsermittlung über Mieter:innenberatung ▪ bis 4 qm (Mietspiegel)
Genehmigungsfähig	ohne Größen- und Kostenvorgabe (Größe über Bauordnung/Planungsrecht limitiert)

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Aufzug

Bei der Beurteilung und der Genehmigungsfähigkeit des An- oder Einbaus von Aufzügen sind verschiedene Urteile aus Berlin und Hessen maßgebend (vgl. Tabelle 7). Gemäß dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg aus dem Jahr 2012 – das in späteren Urteilen durch das VG Berlin bestätigt wurde – kann der Anbau eines Aufzugs zu einer Verdrängungswirkung für die Wohnbevölkerung führen, sodass die Versagung unter bestimmten Voraussetzungen – besonderer Kostenaufwand und/oder überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr (Vorbildwirkung) – möglich ist.

Daran anknüpfend haben einige Bezirke einen Standardaufzug definiert (vgl. Tabelle 8), um den besonderen Kostenaufwand beurteilen zu können. Die Anlage von eigenen Kostenlisten, die sich aus der Genehmigungspraxis und den gestellten Anträgen speist, dient ebenfalls zur Beurteilung der Kosten. In der Regel halten die angebauten Aufzüge auf der halben Treppe. In einigen Bezirken sind weitere Regelungen möglich, wie die Beurteilung der Verdrängungswirkung durch Mietschwellen als Hilfsindikator oder eine „Schlüssellösung" – nur Haushalte mit Schlüssel können den Aufzug nutzen und sind von der Modernisierungsumlage betroffen.

Die Urteile des VG Frankfurt aus dem Jahr 2020 und des VGH Kassel aus dem Jahr 2022 bestätigen das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg hinsichtlich der möglichen überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr, die durch den Anbau eines Aufzugs verursacht werden kann. Die hessische Rechtsprechung geht in ihren Urteilen im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen jedoch weiter und knüpft die Genehmigungsfähigkeit eines Aufzugsanbaus an die tatsächliche Beseitigung eines bauordnungsrechtlichen Substandards. Dies bedeutet im Hinblick auf die Bauordnung Berlin (BauO Bln), dass die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gemäß § 39 Absatz 4 BauO Bln für Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen eine bestimmte Größe, Haltestellen in allen Geschossen und eine stufenlose Erreichbarkeit erfordert (vgl. Tabelle 7). Die Genehmigungspraxis der Bezirke, die auf die hessische Rechtsprechung abstellen, belegt, dass die Erfüllung dieser bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen eine hohe Hürde darstellt: Der Anbau von Aufzügen an der Fassade ermöglicht in der Regel keine stufenlose Erreichbarkeit, sondern nur den Anschluss der Geschosse auf der halben Treppe.

Tabelle 7: Urteile zum Aufzugsanbau und ihre Wirkung

	Urteile OVG B-BB[13]/VG Berlin[14]	Urteile VG Frankfurt[15]/VGH Kassel[16]
Erfüllung bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen	Die Errichtung eines Aufzugs entspricht auch dann der Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, wenn sie **nicht vollständig** die bauordnungsrechtlichen Detailanforderungen an das „Wie" der Errichtung erfüllt. Die Erreichbarkeit der oberen Geschosse wird den Mindestanforderungen deutlich **angenähert**. Es entstehen erhebliche Vorteile für den Transport von Lasten, die **Zugänglichkeit** zu den Wohnungen für Personen mit leichter Gehbehinderung, ältere Menschen und Familien mit Kleinkindern. Insbesondere älteren Menschen kann so länger eine unabhängige Lebensführung ermöglicht werden.	Voraussetzung für einen Genehmigungsanspruch ist daher, dass die Modernisierungsmaßnahme einen **bauordnungsrechtlichen Substandard auch tatsächlich beseitigt**, d. h. einen Zustand herstellt, der den **bauordnungsrechtlichen Vorgaben voll entspricht**. Nur soweit ein Vorhaben die Erfüllung aller aktuellen bauordnungsrechtlichen Standards zu gewährleisten vermag, kann der nachteilige Effekt, der durch die Erhaltungssatzung regelmäßig vermieden werden soll, nämlich eine potentielle Verdrängung der angestammten Bevölkerung, **ausnahmsweise gerechtfertigt** werden.
Wirkung I	➢ Die Detailanforderungen („Wie") gelten nur für den Neubau. Für die erhaltungsrechtliche Genehmigung ist nur das „Ob" relevant.	➢ Sowohl das „Ob" als auch das „Wie" sind im Sinne der Mindestanforderungen voll zu erfüllen.
Effekt für die Barrierefreiheit	▪ keine Barrierefreiheit: halbe Treppe, Stufen, Größe (klein) ▪ Anschluss einzelner Geschosse oder nur DG möglich	▪ Barrierefreiheit: keine Stufen, Größe, Anschluss aller Geschosse ▪ hoher technischer Aufwand zur Errichtung einer Aufzugsanlage, die alle bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen erfüllt
Wirkung II	➢ Für die Herstellung einer Aufzugsanlage besteht ein Genehmigungsanspruch bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen.	➢ Die Erfüllung von allen bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen stellt eine hohe Hürde an die Herstellung von Aufzugsanlagen im Bestand dar. Davon ist nur im Einzelfall auszugehen. ➢ Im Fall der Erfüllung aller bauordnungs-rechtlichen Mindestanforderungen ist ein überdurchschnittlicher Kostenaufwand zu erwarten.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

[13] OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2012 - OVG 10 B 9.11.
[14] VG Berlin, 19 L 507/20, 05.03.2021, VG Berlin, 19 L 358/22, 03.01.2023, VG Berlin, 19 K 61/21, 25.05.2023, VG Berlin, 19 K 195/21, 25.05.2023
[15] VG Frankfurt, Urteil vom 21.12.2020 – 8 K 507/20.F –, juris.
[16] VGH Kassel Beschl. v. 25.10.2022 – 3 A 247/21, BeckRS 2022, 31850.

Tabelle 8: Genehmigungspraxis Berlin – Aufzug

Genehmigungsfähigkeit	Erläuterung
Nicht genehmigungsfähig	außer eine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht kann nachgewiesen werden (=atypischer Einzelfall); i. d. R. auch kein DG-Anschluss
Genehmigungsfähig unter Voraussetzungen	Standardaufzug (Schachtmaß, Geschwindigkeit, Haltepunkte, Material, Ausführung); Kostenrahmen (eigene Kostenliste); ggf. zzgl.: ▪ Mietschwellen ▪ Schlüssellösung ▪ Nebenbestimmung (bei nur DG-Anschluss dürfen weitere Stockwerke erst nach 5 Jahren angeschlossen werden) ▪ Städtebaulicher Vertrag bei DG-Ausbau
Genehmigungsfähig unter Voraussetzungen	▪ Abstimmung mit der Bauaufsicht hinsichtlich Größe; keine Kostenprüfung ▪ Bedarfsermittlung über Mieter:innenberatung; individuelle Schlüssellösung (vertraglich zwischen Eigentümer:in und Mieter:in) möglich

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Ausstattung der Bäder

Im Hinblick auf die Ausstattung der Bäder muss in allen Bezirken ein Bedarf zur Erneuerung des Bades bzw. einzelner Ausstattungsmerkmale vorhanden sein und nachgewiesen werden. Die Ausführung der Ausstattungsmerkmale wird in den Bezirken unterschiedlich bewertet (vgl. Tabelle 9). Unter Verweis auf die Orientierungshilfe zum Mietspiegel werden in einigen Bezirken bestimmte Ausstattungsmerkmale wie ein wandhängendes WC oder Strukturheizkörper nicht genehmigt.[17] In anderen Bezirken wird keine Unterscheidung vorgenommen, sondern darauf abgestellt, dass die Merkmale in Standardausführung eingebaut werden und sich in einem gewissen Kostenrahmen bewegen.

Tabelle 9: Genehmigungspraxis Berlin – Ausstattung Bäder

Genehmigungsfähigkeit	Erläuterung
Nicht genehmigungsfähig	Wandhängendes WC, Strukturheizkörper, bodengleiche Dusche, Doppelhandwaschbecken (Sondermerkmale gem. Mietspiegel)
Genehmigungsfähig unter Voraussetzungen	Standardausführung; Kostenrahmen („Baumarktpreise“); inkl. Hänge-WC und Handtuchheizkörper

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale (Einbauküche, etc.)

Bei den Merkmalen Einbauküche und Bodenbelag werden ebenfalls Unterschiede in der Praxis festgestellt. In einigen Bezirken besteht für beide Merkmale keine Antragspflicht. Andere Bezirke genehmigen Modulküchen bzw. schwimmendes Parkett, da diese keinen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz darstellen.

[17] VG 19 L 315/20, 17.11.2020.

Besondere bezirkliche Genehmigungspraktiken

Darüber hinaus wurden verschiedene besondere bezirkliche Genehmigungspraktiken festgestellt, die zur Anwendung kommen:

- Verordnungsmieten werden im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen wissenschaftlich ermittelt. Die Überschreitung der Verordnungsmieten kann ein Hinweis auf eine abstrakte Verdrängungsgefahr sein. Verzichten die Antragstellenden auf die Umlegung der Modernisierungskosten, soweit diese oberhalb der jeweiligen Verordnungsmiete liegen, kann dies für bestimmte Maßnahmen eine Genehmigung ermöglichen.
- Mietschwellen als Hilfsindikator zur Beurteilung der Verdrängungswirkung baulicher Maßnahmen auf der Grundlage der im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen wissenschaftlich ermittelten Mietbelastungsquoten
- Individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen, z. B. bei Aufzügen (Schlüssellösung) oder beim Anbau von Balkonen zzgl. Bedarfsermittlung
- Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge
    - Dachgeschossausbau und Aufzug: Sicherstellen, dass nur das Dachgeschoss angeschlossen wird
    - Nicht genehmigte Umbauten: Absehen auf die Anordnung des Rückbaus, wenn auf die Umlage verzichtet wird
    - Ermöglichung von baulichen Änderungen im selbstgenutzten Wohneigentum, wenn die selbstnutzenden Eigentümer:innen sich verpflichten, für mindestens sieben Jahre dort wohnen zu bleiben (Prüfung über Melderegister)

3.5 Einschätzung der Verbände/Vereine

Die Erwartungshaltung der Verbände/Vereine an die Evaluation Milieuschutz umfasst folgende Punkte:

- klare Benennung von Problemen
- Aufzeigen „systemischer Konfliktlinien“, z. B. Zielkonflikte, Formen des Austauschs / der Kooperation, Interessenslagen (Politik, Mieter:innen, Eigentümer:innen, Verbände/Vereine), Rechtsbereiche
- gegenseitiges Verständnis entwickeln
- auf Augenhöhe diskutieren, Eigentümer:innen mitnehmen
- bestenfalls: erste Lösungsansätze skizzieren und Arbeitsschritte benennen

Darüber hinaus sollte im Rahmen der Evaluation Milieuschutz überlegt werden, wie es danach weitergeht. Ein regelmäßiger Austausch zwischen Senatsverwaltung, den Bezirken und ggf. den Verbänden/Vereinen wird angeregt.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände benennen folgende Problemfelder und Zielkonflikte im Hinblick auf die Anwendung des Milieuschutzes in den Bezirken:

- Uneinheitliche Genehmigungspraxis im berlinweiten Vergleich
- Der zeitgemäße Ausstattungszustand wird in den Bezirken unterschiedlich definiert, als Beispiele werden Balkone und Ausstattungsmerkmale im Badezimmer benannt.
- Energetische Sanierung (politische Zielvorgaben, „Fördermittel-Dilemma“): Politische Zielvorgaben und Förderprogramme setzen in der Regel die Erreichung eines höheren energetischen Standards als Bedingung für die Förderung an, der die Mindestanforderungen in sozialen Erhaltungsgebieten überschreitet. Diesbezüglich gibt es (noch) keine einheitlichen Verfahren in den Bezirken.
- Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts wird zu sehr auf ein „Mietenschutzinstrument“ fokussiert. Das Abstellen auf die Orientierungshilfe des Mietspiegels wird als unzulässig angesehen.
- Umgang mit den gemeinwohlorientierten Unternehmen, die in der Regel günstigen/bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung stellen
- Dachgeschossausbau: in der Regel sind damit weitere Maßnahmen im Gebäude verbunden, die aufgrund der Bestimmungen des Milieuschutzes nicht umgesetzt werden können. In der Folge wird die Schaffung neuen Wohnraums im Dachgeschoss erschwert.
- Überlagerung verschiedener Auflagen, z. B. Denkmalschutz, städtebauliche Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiete

4. Ergebnisse des Moduls 1

Neben den dargestellten einheitlichen und unterschiedlichen Genehmigungspraktiken der Bezirke wurde im Rahmen der Gespräche und der Analyse festgestellt, dass die Handlungsfähigkeit der Bezirke unterschiedlich ausgeprägt ist. Dies hängt mit der Anzahl der Gebiete sowie der personellen und finanziellen Ausstattung, der Anwendungsdauer und damit gesammelten Erfahrungen sowie weiteren Zuständigkeiten wie der Betreuung von städtebaulichen Erhaltungsverordnungen, Sanierungsgebieten und der planungsrechtlichen Beurteilung ab. Unterschiedlich ist zudem der Einsatz externer Beratung für z. B. energetische Modernisierung oder Wirtschaftsprüfern beim Abstellen auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit sowie die Zusammenarbeit und Aufgabenstellung von Mieter:innenberatungen. Darüber hinaus sind auch örtliche Gegebenheiten bzw. gebietsbezogene Entscheidungsgründe zu berücksichtigen, die ggf. zu einer unterschiedlichen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen führen können.

Das Genehmigungsverfahren ist in allen Bezirken standardisiert und an dieselben Fristen (vgl. Kapitel 3.1) gebunden. Die Genehmigungsfiktion erweist sich dabei teilweise als Herausforderung. Im Verfahren nimmt daher die Bauberatung eine besondere Bedeutung ein, da bereits vor der Antragstellung die Rahmenbedingungen gesetzt und ein zeitlich effektiveres Arbeiten nach Antragstellung – im Idealfall – möglich ist. Die personelle und finanzielle Ausstattung innerhalb der bezirklichen Verwaltungen sind eng bemessen.

Für die wohnungswirtschaftlichen Verbände stellen die uneinheitliche Genehmigungspraxis in den Bezirken, das Abstellen auf die Orientierungshilfe des Mietspiegels, die unterschiedliche Definition des zeitgemäßen Ausstattungszustands und der Umgang mit Fördermitteln im Hinblick auf die energetische Sanierung des Gebäudebestands die wesentlichen Herausforderungen dar.

4.1 Ansatzpunkte für Vereinheitlichung

Im Rahmen der Gespräche und den Sitzungen der AG Milieuschutz wurden verschiedene Anregungen zur Optimierung von Prozessen und Verfahren von den Bezirken und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden/Vereinen genannt, die in der Tabelle 10 zusammengeführt sind.

Aus der Analyse ergeben sich aus Sicht der LPG mbH folgende Ansatzpunkte für eine Vereinheitlichung:

- einheitliches Formularwesen
- Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen
- Datenerfassung und Datenpflege
- Entwicklung eines einheitlichen Prüfverfahrens für die energetische Sanierung
- Vereinheitlichung der unterschiedlichen Genehmigungspraktiken in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie die bauliche Änderung von Bädern

Tabelle 10: Anregungen der Bezirke und Verbände/Vereine

Anregungen der Bezirke	Anregungen der Verbände/Vereine
Kommunikation/Prozessgestaltung	
Verbindliche Strukturen schaffen für den Austausch zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den Bezirken ▪ z. B. durch Handreichungen zu Themenfeldern und aktueller Rechtsprechung (Einordnung von Urteilen, Umgang mit divergierender Rechtsprechung → Handlungsrahmen zur Orientierung schaffen) ▪ zentrale Beratungsstelle für Energie und Wirtschaftsprüfung für Bezirke (und ggf. Antragstellende)	▪ regelmäßiger Austausch Senat und Bezirke und ggf. der Verbände/Vereine ▪ Ombudsstelle/Schlichtungsstelle für Milieuschutz
Digitalisierung	
▪ Verknüpfung mit eBG für Verwaltung und Antragsstellende, z. B., um daraus auch Bescheide generieren zu können ▪ ggf. erfordert dies auch ein einheitliches Formularwesen und/oder eine einheitliche Erfassungsliste	▪ Digitalisierung des Antragsverfahrens
Zentrale Datenbanken/Übersichten	
▪ Baukosten (z. B. Aufzug, Balkon) ▪ Urteile ▪ Förderprogramme	▪ einheitliches Formularwesen und Übersicht über einzureichende Nachweise
Genehmigungsverfahren	
Befristung der Gültigkeit der Erteilung von erhaltungsrechtlichen Genehmigungen	▪ Anfangskonferenz (Startgespräch zur Klärung aller Anforderungen für den Antrag/das Genehmigungsverfahren mit allen Beteiligten) ▪ Kriterienkatalog (einheitlich, fortlaufend, verlässlich)
Förderrichtlinien	
▪ Ausrichtung auf die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts ▪ Spezielle Förderprogramme für soziale Erhaltungsgebiete auflegen ▪ Inanspruchnahme/Eignung Förderangebot Soziale Wohnraummodernisierung 2023 ▪ Verfahren für Einsatz von Fördermitteln (insb. bei energetischer Sanierung)	▪ Verfahren für Einsatz von Fördermitteln (insb. bei energetischer Sanierung)

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung gemäß den geführten Gesprächen und Sitzungen AG Milieuschutz

4.2 Benennung von Vertiefungsthemen für das Modul 2

Die Themen energetische Sanierung, Barrierefreiheit und die Ausstattung der Bäder wurden im Rahmen der AG Milieuschutz als Vertiefungsthemen benannt. In der Tabelle 11 auf der folgenden Seite sind die gesammelten Themen und Fragestellungen für die energetische Sanierung und den Anbau von Aufzügen dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde jeweils ein Programm für die beiden Vertiefungsworkshops erarbeitet (vgl. Anhang).

Tabelle 11: Anregungen der AG Milieuschutz

Energetische Sanierung	Barrierefreiheit
Allgemein	
▪ Dynamische Entwicklung des Themenfeldes, fortlaufende Anpassung/Evaluation notwendig ▪ Änderung politischer Vorgaben/Ziele ▪ Aktualität U-Werte in Anlage 7 GEG ▪ künftige Vorgaben zum Klimaschutz (Änderung GEG, Vorgaben EU)	▪ Was bedeutet Barrierefreiheit (stufenlose Erreichbarkeit, Schwellen, Türen, weiteres)? ▪ Wer braucht Barrierefreiheit? ▪ Was ist nötig, um diese zu schaffen? ▪ Keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung → kein Thema für das soziale Erhaltungsrecht?

▪ Welche Maßnahmen bzw. Maßnahmenumfang/-ausführung haben welchen Effekt?
▪ Wie korrespondieren einzelne Maßnahmen miteinander bzw. bedingen sich, um höhere Einspareffekte zu erzielen?
▪ Abhängigkeit von den Gutachten/Nachweisen, die durch die Antragstellenden beigebracht werden:
  ▪ (teilweise) kein Know-How zur fachlichen Prüfung vorhanden
  ▪ keine Plausibilitätsprüfung möglich, insbesondere bei komplexeren Maßnahmen oder dem Einsatz von Fördermitteln (Kostengegenüberstellung, Einspareffekte)	

Fördermittel	

▪ Übersicht (z. B. Förderangebot Soziale Wohnraummodernisierung 2023)
▪ Zielrichtung
▪ Motivation für Eigentümer:innen
▪ Entwicklung eines vereinfachten Verfahrens bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Ermöglichung eines höheren energetischen Standards im Einklang mit den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts durch Warmmietneutralität, geringere Kostenumlage o. ä.
  ▪ Generelle Genehmigungsfähigkeit bei Inanspruchnahme von Förderung?
  ▪ Kritische Prüfung: Schaffung eines höheren Gebietsstandards, der über die Mindestanforderungen hinausgeht?
	▪ Förderangebot soll auch Maßnahmen zur Barrierefreiheit umfassen

Neue Technologien	**Aufzug**

▪ (noch) keine belastbaren Verfahren für den Umgang mit Solaranlagen, Wärmepumpen, Anschluss Fernwärme	▪ Umgang mit der unterschiedlichen Rechtsprechung
	▪ Auswirkungen auf den Dachgeschossausbau
	▪ Lässt sich die Verdrängungswirkung durch Einbau/Nicht-Einbau von Aufzügen empirisch belegen, z. B. durch:
	  ▪ Auswertung von vertiefenden Untersuchungen, Studie 60 Plus aus Friedrichshain-Kreuzberg
	  ▪ Auswertung der Baukosten

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung gemäß den geführten Gesprächen und Sitzungen AG Milieuschutz

5. Modul 2: Vertiefungsthema Energetische Sanierung

5.1 Einleitung und Vorbemerkungen

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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, dient. Die Bezirke orientieren sich bei der Beurteilung energetischer Maßnahmen an der Anlage 7 des GEG, in der Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten U_{max} für verschiedene Bauteile wie Außenwände oder Fenster definiert sind. Nicht genehmigt wird in der Regel die Überschreitung der Mindestanforderungen, d. h. eine Unterschreitung der U-Werte gemäß Anlage 7 des GEG.

Anknüpfend an den bisherigen Evaluationsprozess im Rahmen der AG Milieuschutz, den geführten Gesprächen und des Vertiefungsworkshops zur „Energetischen Sanierung“ versuchen einige Bezirke jedoch auch einen höheren energetischen Standard zu ermöglichen, wenn die Antragstellenden transparent darstellen können, dass eine Maßnahme, die besser ist als der GEG-Standard, zu geringeren Modernisierungskosten führt, z. B. durch den Einsatz von Fördermitteln, und somit die Mieter:innen weniger stark belastet werden als nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB. Dazu gibt es bereits verschiedene Ansätze in der Genehmigungspraxis.

Auf dieser Grundlage wurde ein Prüf- und Verfahrensschema für die energetische Sanierung im Rahmen von Einzelmaßnahmen und für die umfassende Gebäudesanierung erarbeitet und mit der AG Milieuschutz am 05.07.2023 abgestimmt (vgl. Protokoll). Die beiden dargestellten Verfahren basieren auf den bereits erprobten Verfahrensweisen einiger Bezirke und wurden an einigen Stellen ergänzt und erweitert.

Zielstellung

Als Basis für das Prüf- und Verfahrensschema gilt die folgende Zielstellung: Im Milieuschutz werden über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehende energetische Sanierungen genehmigt, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mietenden entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen. Das Verfahren stellt auf die mittelbaren Auswirkungen – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB – für die betroffenen Haushalte ab. Unberücksichtigt bleibt der mögliche Effekt auf die Merkmale der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels und daraus resultierende Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Das Prüf- und Verfahrensschema wird mit denselben Prüfschritten auch bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen angewendet.

Eine Entscheidung über den erhaltungsrechtlichen Antrag ist innerhalb eines Monats zu treffen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1). Angeraten wird eine Vorberatung mit dem/der Antragstellenden. Diese soll durch die Erstellung von Mustervorlagen/-formulare unterstützt werden (vgl. weitere Ausführungen unten und in Kapitel 7). Insbesondere im Hinblick auf die umfassende Gebäudesanierung soll das Prüf- und Verfahrensschema die Bezirke dabei unterstützen, die zum Teil komplexen Maßnahmen anhand fester und auch für den Antragstellenden transparenter Kriterien beurteilen zu können. Das Ablauf- und Verfahrensschema soll einen einheitlichen Rahmen für die Bezirke und Antragstellenden bilden, eine

Entscheidung im Einzelfall bleibt weiterhin immer möglich. Sollten sich gesetzliche Rahmenbedingungen/Anforderungen ändern, können diese in das Ablaufschema implementiert werden. Eine fortlaufende Anpassung ist damit sichergestellt.

Vereinheitlichung

Je nach Verfahrensschema sind verschiedene Nachweise durch den Antragstellenden einzureichen und Formulare/Vereinbarungen zur Absicherung der Modernisierungsumlage zu verwenden. Von Seiten SenStadt wird ein Fachverfahren für das soziale Erhaltungsrecht unter Einbindung in das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) ermöglicht. Entsprechend werden Mustervorlagen und -formulare bereitgestellt.

Angemessenheit von Kosten

Die Vorgaben, die der Gesetzgeber mittels des GEG und der Fördermittelgeber gemäß der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) an den Antragstellenden macht, stellen nur auf die Erfüllung der technischen Anforderungswerte des GEG bzw. der Bundesförderung ab. Weder der Gesetzgeber noch der Fördermittelgeber stellen Anforderungen an die verwendeten Bauteile und Materialien, die zur Erreichung der Kennwerte verwendet werden. Die entstehenden Kosten, die auch von der Auswahl der Bauteile und Materialien abhängig ist, sind demnach kein Kriterium bei der Beurteilung der Erfüllung der technischen Anforderungswerte bzw. der Vorgaben des Fördermittelgebers und werden dementsprechend auch nicht vom Fördermittelgeber geprüft. Hinzu kommt, dass es sehr schwer ist, die Kosten für Baumaßnahmen abzuschätzen und zu vergleichen, da nicht immer die gleichen Arbeiten und Produkte angeboten werden. Erfahrungen in der Beurteilung von Bauarbeiten helfen Kosten einzuschätzen, z. B. mithilfe der Überprüfung der Mengenangaben (Stück, Quadratmeter, Laufmeter, usw.) und der Überprüfung der Kosten je Bezugsmenge (Preis pro Stück o.Ä.). Ein Angebotsvergleich mehrerer Angebote sollte möglichst nach Leistungsverzeichnis (LV) erfolgen. Erschwerend kommt die Preisentwicklung hinzu, sodass von vornherein keine festen/standardisierten Kosten festgelegt werden können. Hilfreich kann bei der Beurteilung die Verwendung von Baukostentabellen sein. Diese werden von verschiedenen Anbieter:innen jährlich bereitgestellt und geben Kosten für verschiedene Bauleistungen mit Hilfe einer Spanne der in der Praxis entstandenen Kosten an und sind demnach ein fortlaufendes Abbild der Entwicklung von Baukosten. Aus diesem Grund muss das jeweilige Bezirksamt weiterhin im Einzelfall prüfen, ob die Kosten für die angestrebte Maßnahme angemessen sind, bzw. ob die Materialien/Bauteile für die geplante Sanierung als angemessen angesehen werden können. Die erarbeiteten Verfahrensschemata können aufgrund der Komplexität nur Vereinfachungen und Vereinheitlichungen im Hinblick auf den Ablauf bzw. die Prüfschritte bei der Beurteilung von energetischen Modernisierungen leisten.

Heizung

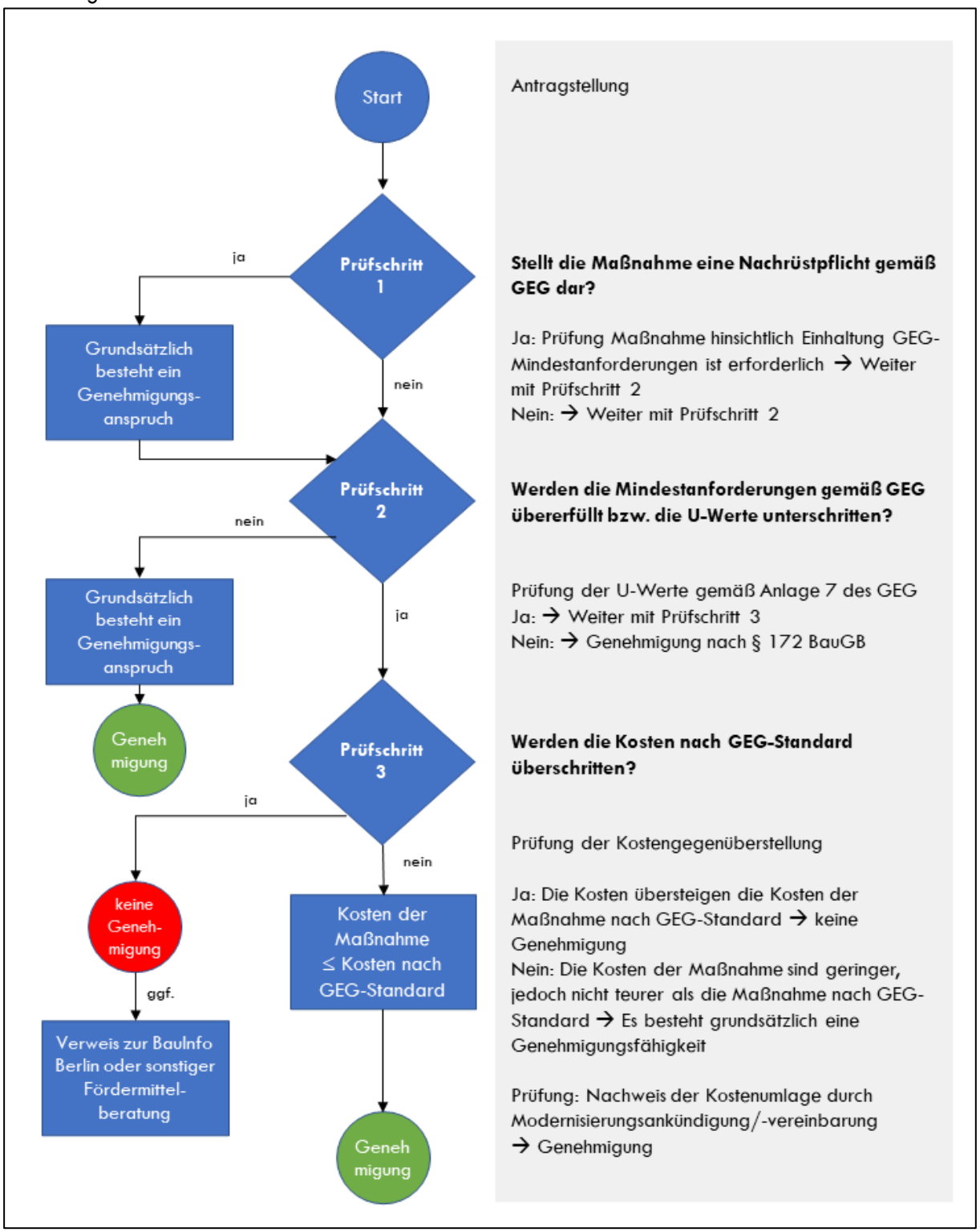
Bis auf das Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen gemäß § 72 GEG – welches faktisch fast gar nicht zur Anwendung kommt, da die Regelung nur auf ganz wenige Heizungsanlagen zutrifft – werden im aktuell gültigen GEG keine weiteren Anforderungen und einzuhaltenden Werte oder Anlagenarten/-techniken bestimmt. Welche Heizungsanlage für das individuelle Bestandsgebäude die passendste ist und welche Anlage gemäß GEG den Mindeststandard erfüllt, ist im GEG nicht klar dargestellt. Mit dem erwarteten neuen GEG ist zudem von Änderungen auszugehen, die aber erst mit der Einführung der kommunalen Wärmeplanung gültig werden.

Die entwickelten Verfahrensschemata beziehen sich daher hauptsächlich auf die Sanierungsmaßnahmen der Gebäudehülle, bzw. auf den durch die Gebäudehülle bestimmten Transmissionswärmeverlust HT oder die U-Werte der Bauteile bei Einzelmaßnahmen. Zu diesen Werten sind im GEG, z. B. der Anlage 7, genaue Anforderungen formuliert, die einzuhalten sind.

Im Glossar ab Seite 63 werden wichtige Fachbegriffe erläutert.

5.2 Prüfverfahren bei Einzelmaßnahmen

Abbildung 4: Verfahrensschema bei Einzelmaßnahmen[18]



Quelle: LPG mbH und Energieberatung Zywietz, eigene Darstellung

[18] Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wird mit dem vorgeschlagenen Prüfverfahren geprüft, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB vorliegt. Die Prüfung des § 172 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauGB bleibt davon unberührt.

5.2.1 Erläuterungen und weitergehende Informationen

Tabelle 12: Erläuterungen zum Prüfverfahren bei Einzelmaßnahmen

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 1		
Nachrüstpflichten gem. GEG 2023 § 47: Dämmung oberste Geschossdecke § 71: Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen § 72: Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen Sofern es sich um eine Nachrüstverpflichtung handelt, besteht grundsätzlich ein Genehmigungsanspruch. Die Ausführung der Maßnahme kann jedoch die Mindestanforderungen überschreiten, d. h. den U-Wert unterschreiten, daher ist Prüfschritt 2 notwendig. Handelt es sich um keine Nachrüstverpflichtung ist Prüfschritt 2 durchzuführen.	**Einzelbauteilnachweis** oder **qualifiziertes vorhabenbezogenes Kostenangebot** mit Angabe des U-Werts	**zu § 47:** i. d. R. erfüllen die gründerzeitlichen Altbauten bereits die Mindestanforderungen **zu § 71:** die wärmeführenden Leitungen sind häufig nicht, oder nicht ausreichend gedämmt. Dies kann jedoch nur durch eine Begutachtung festgestellt werden. Denkbar wäre hier die Einbindung des Bezirksschornsteinfegermeisters im Rahmen der Feuerstättenschau. Die Durchführung einer Dämmung nach den Anforderungen des GEG zählt zu den preiswertesten Maßnahmen überhaupt. **zu § 72:** ausgenommen sind Brennwert- und Niedertemperaturkessel. Diese werden bereits seit 1985 verbaut und stellen das gängige Heizsystem dar.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 2 – Abfrage der technischen Werte		
Für das betroffene Bauteil (Fenster, Fassaden, Dachflächen, oberste Geschossdecken, Kellerdecken) ist nachzuweisen, dass die Maßnahme nicht über die Anpassung an die baulichen Mindestanforderungen des GEG an bestehende Gebäude hinausgeht. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der betreffenden Bauteilflächen nach der Sanierungsmaßnahme nicht die Mindestanforderungen des derzeit gültigen GEG nach Anlage 7 für die Änderung von Außenbauteilen bei bestehenden Gebäuden unterschreitet.[19] Die Genehmigung ist dann zu erteilen. Werden die Mindestanforderungen jedoch wesentlich überschritten (vgl. Fußnote 17), ist Prüfschritt 3 durchzuführen.	Austausch Fenster und Türen: Es genügt ein **qualifiziertes vorhabenbezogenes Kostenangebot** oder ein **Datenblatt vom Hersteller** bei dem zu ersetzenden Bauteil Fenster und Türen mit Angabe des U-Werts. Insbesondere sind die Eigenschaften der neuen Fenster anzugeben (Uw-Wert, Art der Verglasung (ein-, zwei- oder dreifach), Material des Rahmens, Maße, Lage des Fensters per Baubeschreibung oder Ansicht). Alle anderen Maßnahmen an der Gebäudehülle: **Einzelbauteilnachweise** (mit Bauteilkatalog und Schichtenfolge) gemäß § 48 Abs. 1 GEG, der von einem Sachverständigen gemäß § 88 GEG zu erstellen ist. Dieser Nachweis soll sich auf ein konkretes Objekt bzw. Wohnung beziehen und eine Angabe der Berufsbezeichnung des Sachverständigen sowie Unterschrift beinhalten. Heizung: Gemäß dem aktuellen GEG bestehen in der Sanierung keine Beschränkungen hinsichtlich der Wahl des Wärmeerzeugers, außer das Verschlechterungsverbot nach § 57 GEG. Nach dem neuen „Heizungsgesetz“ müssen Gasheizungen auf Wasserstoff umrüstbar sein, solange keine kommunale Wärmeplanung besteht. *Umgang mit **geringinvestiven Maßnahmen**, vgl. Ausführungen in Kapitel 5.2.2.*	**Fassade:** Bei schon gedämmten Fassaden ist zu prüfen, ob eine Aufdopplung möglich ist, d. h., ob die bestehende Dämmung durch eine neue Dämmschicht ergänzt werden kann. **Dach:** Bei zu modernisierenden Dachflächen ist zuerst zu prüfen, ob die oberste Geschossdecke bereits gedämmt ist bzw. gedämmt werden kann. **Fenster:** Bei einem Einbau von dreifach verglasten Fenstern in ungedämmten Außenwänden kann an den Anschlussflächen Tauwasser entstehen. Diese Vorgehensweise ist daher ohne weitere Begleitmaßnahmen nicht zu empfehlen.

[19] Unter Umständen ist die genaue Erreichung der Mindestanforderungen aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Eine Überschreitung der Mindestanforderungen, d. h. die Erreichung eines geringeren U-Werts, ist mit einem Toleranzbereich von 15 % möglich.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 3 – Abfrage der Kostenkennwerte		
Bei der Durchführung von energetischen Maßnahmen besser als der GEG-Standard ist über eine Kostenaufschlüsselung nachzuweisen, dass diese Variante nicht teurer als die Durchführung der Maßnahme nach GEG-Standard ist. Dies kann auf verschiedenen Wegen erreicht werden: ▪ **Einsatz von Bundes- und Landesfördermitteln**: Werden Fördermitteln eingesetzt, sind diese gemäß § 559a BGB von den aufgewendeten Gesamtkosten abzuziehen. Fördermittel dürfen demnach nicht umgelegt werden. ▪ **günstigere Bauteile**: technisch höherwertige Bauteile können aufgrund hoher Produktionszahlen preiswerter sein als Bauteile, die den GEG-Standard erfüllen (z. B. bei Fenstern) Genehmigungsfähig ist die Umsetzung einer Maßnahme, die die Mindestanforderungen des GEG überschreitet, d. h. den U-Wert unterschreitet, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mietenden entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.	**Kostenaufschlüsselung** zur Gegenüberstellung der Kosten zur Erreichung der Mindestanforderungen des GEG und der Kosten bei Überschreitung der Mindestanforderungen des GEG. Die Eventualpositionen sind entsprechend darzustellen. Beim geplanten Einsatz von Fördermitteln ist zzgl. der **Zuwendungsbescheid** des Fördermittelgebers beizufügen. Absicherung der Umlage für die Mieter:innen durch entsprechende **Modernisierungsvereinbarungen** oder speziell mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten **Modernisierungsankündigungen**, die durch einen Passus aus dem BGB die gleiche Rechtssicherheit bieten wie Modernisierungsvereinbarungen.	Zur Prüfung der Energieeffizienz der Maßnahmen gilt: Das wirtschaftliche Optimum ist mit Einhaltung des entsprechenden BEG-EM-Wertes[20] für das betroffene Bauteil erreicht und genehmigungsfähig (vgl. **Kapitel 5.3.4 Wirtschaftliches Optimum**). Fußnote 17 gilt entsprechend. Die Einbindung der bezirklichen Mieter:innenberatungen zur Prüfung der Modernisierungsankündigung bzw. -vereinbarung auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird empfohlen.

Quelle: LPG mbH und Zywietz Energieberatung, eigene Zusammenstellung

[20] gemäß Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen (EM).

5.2.2 Erläuterungen zu geringinvestiven Maßnahmen

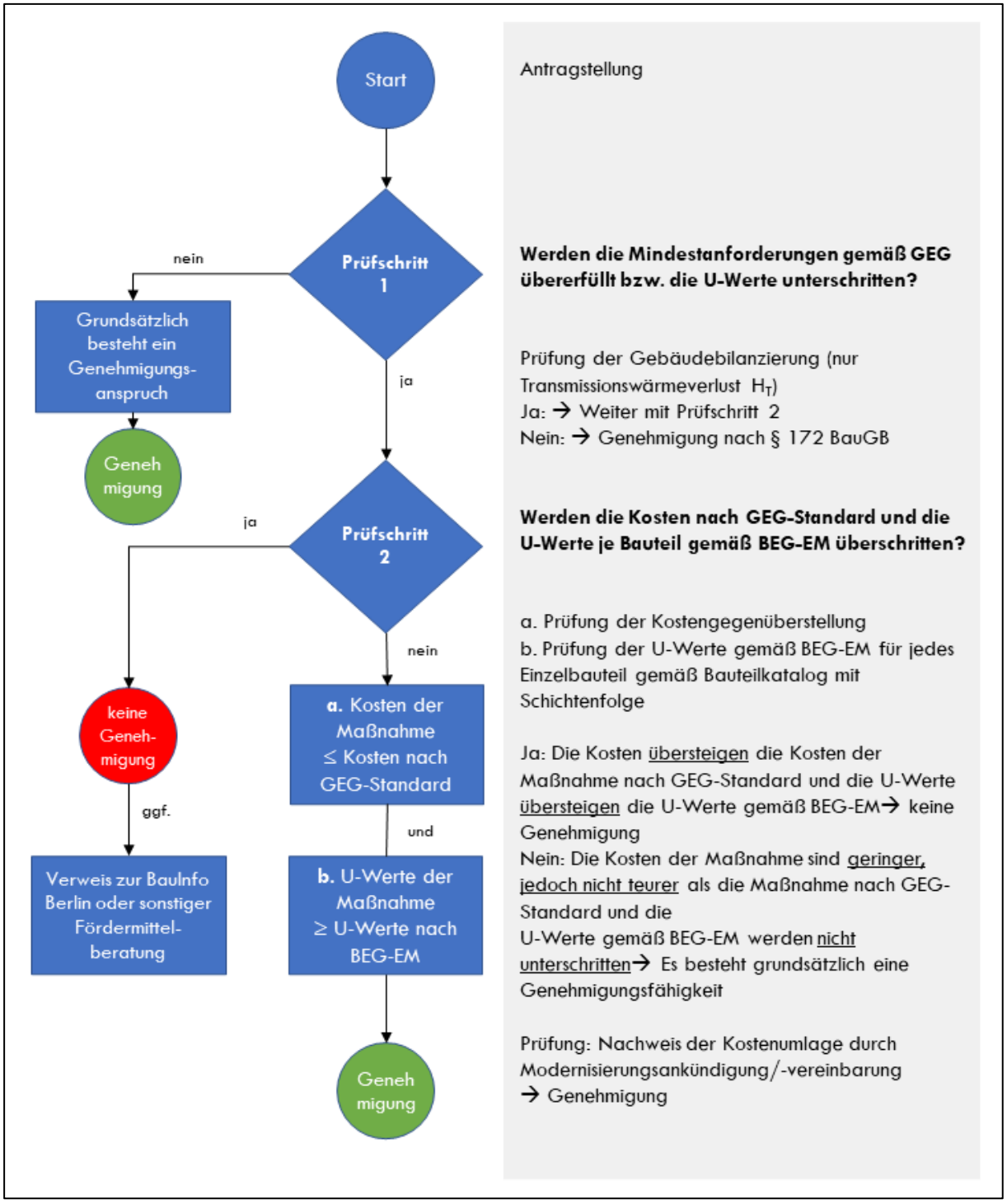
Als geringinvestive Maßnahmen gelten die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Dämmung der Kellerdecke. Der Flächenanteil gegenüber anderen Maßnahmen ist gering und es sind keine weiteren teuren Umfeldmaßnahmen wie Gerüststellung, Straßensperrung, Schuttabfuhr, o. Ä. erforderlich. Bei der Wahl der Dämmstoffdicke sind keine nennenswerten Preissteigerungen zu erwarten. Bei der Kellerdecke ist üblicherweise die Wahl der Dämmstoffdicke eingeschränkt, da sonst die Durchgangshöhe zu gering wird. Beim Dachboden kann auf das wirtschaftliche Optimum mit der Einhaltung des Einzelwerts gemäß BEG-EM abgezielt werden.

Empfehlung: Die Bezirksämter sollten darauf hinweisen/hinwirken, dass in der Regel zuerst diese Maßnahmen (=Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke) durchgeführt werden sollten, da sie ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis haben. Voraussetzung dafür müssen gegeben sein, z. B. Kellerdecke ohne Versorgungsleitungen oder Mieterverschläge.

Prüfung über Einzelbauteilnachweis: Wird der U-Wert gemäß BEG-EM nicht unterschritten, ist die Maßnahme grundsätzlich genehmigungsfähig, unabhängig vom Einsatz von Fördermitteln und den entstehenden Kosten.

5.3 Prüfverfahren bei umfassender Sanierung, die eine Gebäudebilanzierung zu einem Effizienzhaus zur Folge hat

Abbildung 5: Verfahrensschema bei umfassender Sanierung, die eine Gebäudebilanzierung zu einem Effizienzhaus zur Folge hat[21]



Quelle: LPG mbH und Energieberatung Zywietz, eigene Darstellung

[21] Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wird mit dem vorgeschlagenen Prüfverfahren geprüft, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB vorliegt. Die Prüfung des § 172 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauGB bleibt davon unberührt.

5.3.1 Erläuterungen und weitergehende Informationen

Vorbemerkungen

Gemäß § 50 GEG gelten die Anforderungen des § 48 GEG[22] auch als erfüllt, wenn das geänderte Wohngebäude

a) den **Jahres-Primärenergiebedarf** für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das geänderte Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht, um nicht mehr als 40 % überschreitet und

b) den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen **Transmissionswärmeverlusts** nach Absatz 2 um nicht mehr als 40 % überschreitet.

Dieses Verfahren wird als "Gebäudebilanzierung" bezeichnet und stellt eine Alternative zur Beantragung/Durchführung von Einzelmaßnahmen dar.

Im gegenwärtigen Genehmigungsverfahren bzw. den Genehmigungskriterien der Bezirke wird üblicherweise nur der Transmissionswärmeverlust geprüft, der Jahres-Primärenergiebedarf bleibt unberücksichtigt.

Die Entscheidung zur Durchführung einer Einzelmaßnahme oder der Gebäudebilanzierung obliegt dem Antragstellenden. Da die Gebäudebilanzierung auf den Gesamteffekt aller durchgeführten Maßnahmen abzielt, können einzelne Bauteile auch oberhalb der U-Werte der Anlage 7 GEG, d. h. mit einem höheren U-Wert, in die Gebäudebilanzierung eingehen und trotzdem die Anforderungen gemäß § 50 GEG erfüllen. Dies kann ggf. zu geringeren Kosten führen.

Das Prüf- und Verfahrensschema zielt deshalb im Prüfschritt 2 darauf ab, die Bezirksämter zu ertüchtigen, umfassende Sanierungen, die besser als der GEG-Standard sind, selbst zu prüfen. Das Verfahren ist an das der Einzelmaßnahmen angepasst: Indem auf die Werte der Bundesförderung (BEG-EM) abgestellt wird, ist ein besserer Standard als nach dem klassischen Gebäudebilanzierungsverfahren zu erreichen. Mit dem Erreichen des Anforderungswertes einer förderfähigen Einzelmaßnahme nach BEG-EM wird auch das wirtschaftliche Optimum (vgl. Kapitel 5.3.4) erreicht. Im Ergebnis sind somit ein besserer energetischer Standard und eine geringere, jedenfalls keine höhere finanzielle Belastung der Mieter:innen als bei einer Sanierung nach Mindeststandards sichergestellt.

[22] Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten (§ 48 GEG).

Tabelle 13: Erläuterungen zum Prüfverfahren bei umfassender Sanierung

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 1		
Die Einhaltung der Mindestanforderungen des GEG ist zu prüfen: Der Wert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes HT darf den nach § 50 Abs. 2 GEG erlaubten Höchstwert (Neubauwert + 40 %) nicht überschreiten (§ 50 Abs. 1 Satz 1b GEG). Werden die Mindestanforderungen eingehalten, ist die umfassende Sanierung grundsätzlich genehmigungsfähig. Werden die Mindestanforderungen jedoch wesentlich überschritten (vgl. Fußnote 17), ist Prüfschritt 2 durchzuführen.	Dies ist durch eine entsprechende **Gebäudebilanzierung** gemäß § 50 GEG nachzuweisen, mit Darstellung des Zugrunde liegenden Referenzgebäudes bzw. des Anforderungswertes nach GEG (gemäß § 50 Absatz 2 GEG). Die Berechnungsergebnisse des Transmissionswärmeverlustes sind als **GEG-Berechnungsnachweis mit Bauteilkatalog** über das Bauvorhaben darzustellen.	Der GEG-Berechnungsnachweis enthält die U-Werte je Bauteil inklusive Bauteilkatalog mit Schichtenfolge. Zur Veranschaulichung dient ein beigefügtes Muster im Kapitel 5.3.4. Dargestellt ist ein typisches Berliner Mietshaus.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 2		
Bei der Durchführung einer umfassenden Sanierung besser als der GEG-Standard sind zwei Parameter zu prüfen: a. Über eine Kostenaufschlüsselung ist nachzuweisen, dass diese Variante nicht teurer als die Durchführung der Maßnahme nach GEG-Standard ist. Dies ist in der Regel nur durch den Einsatz von Fördermitteln zu erreichen. Damit wird sichergestellt, dass die finanzielle Belastung der Mieter:innen nach Umlage der Modernisierungskosten nicht höher ist als die Durchführung gemäß des GEG-Standards. b. Über eine Prüfung des U-Werts jedes Einzelbauteils mittels des GEG-Berechnungsnachweises mit Bauteilkatalog und Schichtenfolge ist nachzuweisen, dass die U-Werte gemäß BEG-EM nicht unterschritten werden. Dies soll zu einer vereinfachten Prüffähigkeit und einer Beschränkung auf das wirtschaftliche Optimum beitragen. Sind beide Bedingungen erfüllt, ist die umfassende Sanierung grundsätzlich genehmigungsfähig. Bei komplexen Verfahren kann die Einbindung eines **Prüfsachverständigen** sinnvoll sein. Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 5.3.2 .	**Kostenaufschlüsselung** zur Gegenüberstellung der Kosten zur Erreichung der Mindestanforderungen des GEG und der Kosten bei Überschreitung der Mindestanforderungen des GEG. Die Eventualpositionen sind entsprechend darzustellen. Beim geplanten Einsatz von Fördermitteln ist zzgl. der **Zuwendungsbescheid** des Fördermittelgebers beizufügen. **GEG-Berechnungsnachweis mit Bauteilkatalog und Schichtenfolge** als Nachweis der Erfüllung der Vorgaben des BEG-EM. Absicherung der Umlage für die Mieter:innen durch entsprechende **Modernisierungsvereinbarungen** oder speziell mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten **Modernisierungsankündigungen**, die durch einen Passus aus dem BGB die gleiche Rechtssicherheit bieten wie Modernisierungsvereinbarungen.	Diese Vorgehensweise sollte die Prüfung einer Gebäudebilanzierung durch die Bezirksämter erleichtern und gleichzeitig die unterste Grenze (das wirtschaftliche Optimum) der Gebäudesanierung mittels einer Gebäudebilanzierung darstellen, welches genehmigungsfähig ist (vgl. **Kapitel 5.3.4**). Zur Angleichung und Vereinfachung des Prüfverfahrens für umfassende Sanierungen zielt der Verfahrensvorschlag darauf ab, die Bezirksämter zu ertüchtigen, umfassende Sanierungen, die besser als der GEG-Standard sind, selbst zu prüfen. Das Verfahren ist demnach an das der Einzelmaßnahmen angepasst. Indem auf die Werte des BEG-EM abgestellt wird, ist ein besserer Standard[23] als nach dem klassischen Gebäudebilanzierungsverfahren zu erreichen. Im Ergebnis sind somit ein besserer energetischer Standard und eine geringere, jedenfalls keine höhere finanzielle Belastung der Mieter:innen sichergestellt. Fußnote 17 gilt entsprechend.

Quelle: LPG mbH und Zywietz Energieberatung, eigene Zusammenstellung

[23] Dies entspricht in der Regel einem Effizienzhaus 85-70.

5.3.2 Einbindung eines Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung (PSVeGP):

Auf die Einbindung eines PSVeGP sollte nur dann zurückgegriffen werden, wenn es sich um ein komplexes Sanierungsvorhaben handelt und es durch die Mitarbeiter:innen des Bezirksamtes nicht mit einem angemessenen Aufwand, bzw. in einer angemessenen Zeit bearbeitet und bewertet werden kann. Ob und wieviel Zeit die jeweiligen Prüfsachverständigen haben, kann natürlich im Einzelnen nicht gesagt werden. Jedoch ist aufgrund der stark zurückgehenden Neubauaktivität damit zu rechnen, dass es in den kommenden Monaten und Jahren genügend Kapazitäten bei den Prüfsachverständigen geben wird. Zur Einbindung eines amtlich anerkannten Prüfsachverständigen hat die Architektenkammer Berlin zusammen mit der Baukammer Berlin in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine gemeinsame nichtamtliche Liste der Prüfsachverständigen herausgegeben. Auf dieser Liste sind ca. 50 Prüfsachverständige verzeichnet.

Die Kosten des Prüfsachverständigen sind in Berlin nicht festgelegt. Die meisten Prüfsachverständigen orientieren sich jedoch an der Festlegung des Landes Brandenburg. Diese lautet nach der **Verordnung über die im Land Brandenburg bauaufsichtlich anerkannten Prüfsachverständigen (Brandenburgische Prüfsachverständigenverordnung - BbgPrüfSV):**

(1) Prüfsachverständige erhalten für ihre Prüftätigkeit ein Honorar nach Zeitaufwand. Bei der Berechnung des Honorars ist die Zeit zugrunde zu legen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft benötigt wird. Für jede Arbeitsstunde wird ein **Mindestbetrag von 1,54 % des Monatsgrundgehalts eines Beamten des Landes Brandenburg in der Endstufe der Besoldungsgruppe A 15** berechnet. Der Betrag ist auf volle Euro aufzurunden. Die oberste Bauaufsichtsbehörde veröffentlicht den aktuellen Betrag. Als Mindesthonorar für eine Prüfung wird der zweifache Stundensatz berechnet. Im Stundensatz ist die Umsatzsteuer enthalten.

Nach Auskunft der Brandenburgischen Ingenieurkammer und nach eigener Recherche beträgt der Stundensatz somit **109,- EUR brutto, bzw. 91,60 EUR netto**.

Die Einbindung des PSVeGP wird bei prüfpflichtigen Bauvorhaben durch den Bauherren bzw. dem Generalplaner oder Generalunternehmer veranlasst. In der Regel trägt der Bauherr die Kosten des Prüfsachverständigen, auch wenn er keine Weisungsbefugnis gegenüber dem PSVeGP hat.

Verfahrensvorschlag für das soziale Erhaltungsrecht: Das Erfordernis der Einbindung sollte möglichst schon im Rahmen der Bauberatung geprüft und vereinbart werden, um einen effektiven Genehmigungsprozess zu gewährleisten. Das Bezirksamt fordert den Antragstellenden dazu auf, die vorgelegten Unterlagen und das dargestellte Ergebnis durch einen PSVeGP prüfen und bestätigen zu lassen. Dazu kann der Antragsstellende aus der gemeinsamen nichtamtlichen Liste einen PSVeGP auswählen und beauftragen. Der beauftragte PSVeGP legt sein Prüfergebnis zur weiteren Bearbeitung und Beurteilung dem Bezirksamt vor. Die Kosten trägt der Antragstellende. Verglichen mit den hohen Investitionsvolumina sind die dabei entstehenden Kosten vertretbar.

5.3.3 Weitergehende Empfehlungen beim Umgang mit Worst Performing Buildings (WPB)

Seit dem 22.09.2022 gibt es im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) die Gebäudekategorie: „Worst Performing Building“ (WPB). Für die Sanierung eines WPB zu einem Effizienzhaus (EH) oder einem Effizienzgebäude können die Antragstellenden einen Extra-(Tilgungs-)Zuschuss von 10 % erhalten.

Als WPB wird ein Gebäude, das auf Grund des energetischen Sanierungsstandes seiner Bauteilkomponenten zu den energetisch schlechtesten 25 % des deutschen Gebäudebestandes gehört, anerkannt.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) definiert die WPB wie folgt:

- Ein Wohngebäude definieren wir als Worst Performing Building, wenn das Gebäude laut Energieausweis in die Klasse H fällt. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie einen Energiebedarfs- oder einen Energieverbrauchsausweis für Ihr Gebäude vorliegen haben.

- Wenn Ihr Gebäude 1957 oder früher gebaut wurde und mindestens 75 % der Außenwandfläche nicht energetisch saniert sind, zählt Ihre Immobilie zu den Worst Performing Buildings. Diese Einstufung ist dann unabhängig von der im Energieausweis.[24]

Der Bonus i. H. v. 10 % für WPB wird gewährt, wenn diese auf das Niveau EH 40, EH 55 oder EH 70 Erneuerbare-Energien-Klasse (EE) saniert werden. Dieser ist mit dem EE- und dem NH-Bonus (sobald Zertifizierung verfügbar) kombinierbar.

WPB bieten aufgrund ihrer energetischen Konstitution hohe Potenziale zur Einsparung von Energie. Die energetische Ertüchtigung von WPB ist daher anzustreben und zu ermöglichen. Die Bezirke sollten darauf hinwirken, dass bei WPB eine umfassende Sanierung durchgeführt wird, da somit die höchsten Einspareffekte und Fördermöglichkeiten für den Antragsstellenden möglich sind. Die energetische Sanierung sollte – sofern nicht bereits vorhanden – auch die geringinvestiven Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.2.2) umfassen, da diese ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

Aufgrund ihrer schlechten energetischen Beschaffenheit ist davon auszugehen, dass energetische Sanierungsmaßnahmen bei WPB auch immer zu einer wesentlichen Reduktion von Energiekosten führen. Höhere Kosten bei einer umfassenden energetischen Sanierung können daher durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln und einer Senkung der Energiekosten kompensiert werden, sodass in der Regel von einer kostenneutralen energetischen Sanierung ausgegangen werden kann. Kann der Antragstellende den erwartbaren Mindesteffekt hinsichtlich der Energieeinsparpotenziale und die (hierfür zwingend erforderliche) Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Sanierung auf ein Effizienzhaus 40/55/70 nachweisen, kann auf eine umfassende Prüfung der Einzelbauteile gemäß dem vorgeschlagenen Verfahrensschema verzichtet werden. Diese Regelung soll den Bezirken und Eigentümer:innen von WPB den nötigen Spielraum bei der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen geben und durch eine einfachere Nachweisführung einen Anreiz zur energetischen Sanierung der WPB schaffen.

[24] KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau, Worst Performing Building (WPB) – die neue Gebäudekategorie, https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-(WPB)/; Zugriff am 15.08.2023

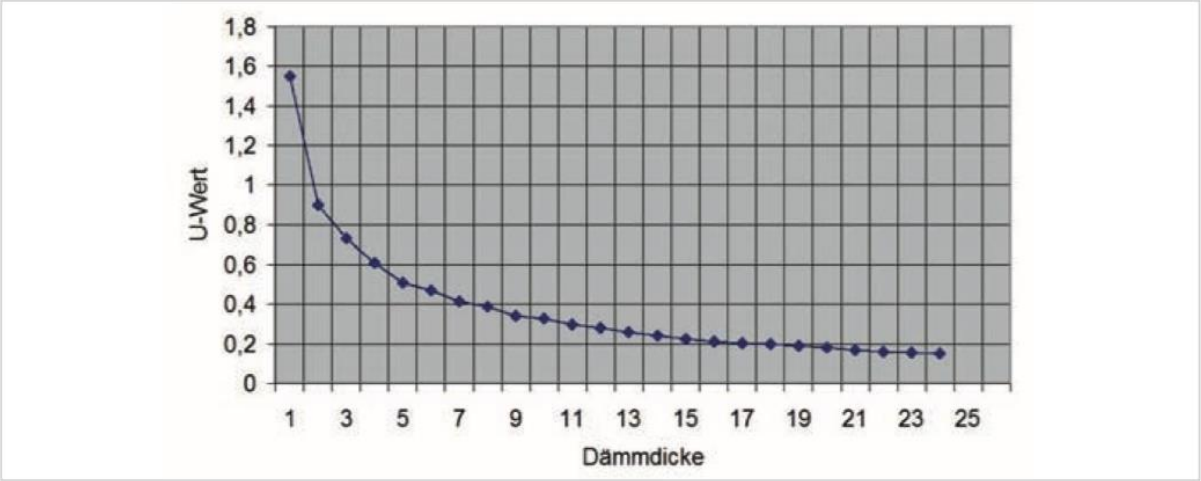
5.3.4 Wirtschaftliches Optimum

Analog zur Abbildung 6 wird das wirtschaftliche Optimum auf den U-Wert, ab dem es dann auch bei weiterer Erhöhung der Dämmstoffdicke keine signifikante Änderung des U-Wertes mehr gibt, festgelegt. Dieses liegt bei einer Außenwand bei ca. 14-16 cm Dämmstoffdicke, die auch erforderlich ist, um eine Vollziegelwand in ca. 24-40 cm Dicke auf den Anforderungswert für eine geförderte Einzelmaßnahme nach BEG-EM (U=0,20 W/qmK) zu ertüchtigen.

Dazu wurden zwei Einzelbauteilnachweise für diese Wände erstellt (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8). Anhand dieser wird deutlich, wie wichtig eine gewisse Toleranz (15 %) bei der Bewertung des U-Wertes ist. Die dickere Wand hätte den erforderlichen U-Wert schon mit 15 cm Dämmstoffdicke erreicht, bzw. mit 16 cm (es gibt Dämmung nur in Abstufung von geradzahligen zwei Zentimetern) bereits unterschritten (U=0,189 W/qmK). Das entspricht einer Unterschreitung von 5,5 %. Außerdem sind Dämmstoffdicken bis 16 cm handelsüblich und werden sehr häufig verbaut, so dass kein Preisaufschlag für exotische Baustoffe zu erwarten ist.

Für alle weiteren Bauteile (oberste Geschossdecke, Dach, Kellerdecke, Fenster, usw.) wird ebenfalls davon ausgegangen, dass mit dem Erreichen des Anforderungswertes einer förderfähigen Einzelmaßnahme nach BEG (BEG-EM) auch das wirtschaftliche Optimum erreicht wurde.

Abbildung 6: Zusammenwirken von U-Wert und Dämmdicke



Quelle: Stempel, Ulrich e., Häuser energetisch sanieren und dämmen, 2010

Abbildung 7: Einzelbauteilnachweis mit Schichtenfolge für eine 24 cm Vollziegel-Außenwand

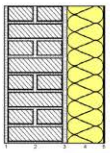
Objekt: Evaluation Milieuschutz

24 cm Vollziegel-Außenwand "Berliner Mietshaus"

Schichtenaufbau (von warm nach kalt)

Nr.	Bezeichnung	Dicke cm	λ W/m·K	R m²K/W	μ_1 –	μ_2 –	ρ kg/m³	c_p kJ/kg·K
1	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk (Innenputz)	1,50	1,000	0,01	15	35	1800	1,00
2	Vollziegel, Hochlochziegel, Füllziegel (1800 kg/m³)	24,00	0,810	0,30	5,0	10	1800	1,00
3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk (Außenputz)	2,00	1,000	0,02	15	35	1800	1,00
4	Mineral. und pflanzl. Faserdämmstoff (WLG 035)	16,00	0,035	4,57	1,0	1,0	60	1,00
5	Kunstharzputz	0,50	0,700	0,01	50	200	1100	1,00

U-Wert-Berechnung nach DIN EN ISO 6946



Wärmedurchgangswiderstand $R_T = R_{si} + R_1 + R_2 + ... + R_5 + R_{se} = 5{,}08$ m²K/W

Wärmedurchgangskoeffizient $U = 1/R_T = 0{,}20$ W/m²K

Wärmeübergangswiderstände

Wärmeübergangswiderstand innen R_{si}	0,13	m²K/W
Wärmeübergangswiderstand außen R_{se}	0,04	m²K/W
Wärmestromrichtung		horizontal
Bauteil grenzt an		Außenluft

Zusammenfassung

U-Wert	0,20	W/m²K
Wärmedurchlasswiderstand	4,91	m²K/W
Mindestwärmedurchlasswiderstand nach DIN 4108-2	1,20	m²K/W
Wirksame Wärmespeicherfähigkeit CP 3 cm	54,00	kJ/m²K
Wirksame Wärmespeicherfähigkeit CP 10 cm	180,00	kJ/m²K
Spezif. Bauteilmasse	510,10	kg/m²
Dicke	44,00	cm

Energieberater Professional 3D 11.9.4 Energieberatung Zywietz Seite - 1 -

Quelle: Energieberatung Zywietz, eigene Berechnung

Abbildung 8: Einzelbauteilnachweis mit Schichtenfolge für eine 40 cm Vollziegel-Außenwand

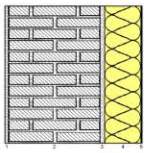
Objekt: Evaluation Milieuschutz

40 cm Vollziegel-Außenwand "Berliner Mietshaus"

Schichtenaufbau (von warm nach kalt)

Nr.	Bezeichnung	Dicke cm	λ W/m·K	R m²K/W	μ_1 –	μ_2 –	ρ kg/m³	c_p kJ/kg·K
1	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk (Innenputz)	1,50	1,000	0,01	15	35	1800	1,00
2	Vollziegel, Hochlochziegel, Füllziegel (1800 kg/m³)	40,00	0,810	0,49	5,0	10	1800	1,00
3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk (Außenputz)	2,00	1,000	0,02	15	35	1800	1,00
4	Mineral. und pflanzl. Faserdämmstoff (WLG 035)	16,00	0,035	4,57	1,0	1,0	60	1,00
5	Kunstharzputz	0,50	0,700	0,01	50	200	1100	1,00

U-Wert-Berechnung nach DIN EN ISO 6946



Wärmedurchgangswiderstand $R_T = R_{si} + R_1 + R_2 + ... + R_5 + R_{se} = 5{,}28$ m²K/W

Wärmedurchgangskoeffizient $U = 1/R_T = 0{,}19$ W/m²K

Wärmeübergangswiderstände

Wärmeübergangswiderstand innen R_{si}	0,13 m²K/W
Wärmeübergangswiderstand außen R_{se}	0,04 m²K/W
Wärmestromrichtung	horizontal
Bauteil grenzt an	Außenluft

Zusammenfassung

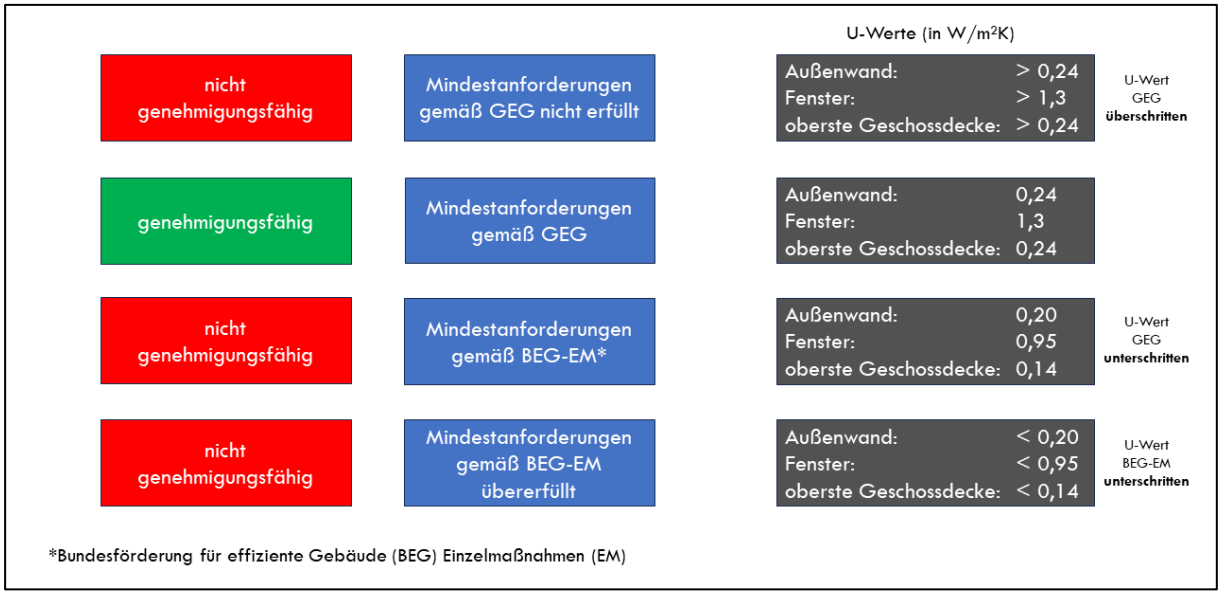
U-Wert	0,19 W/m²K
Wärmedurchlasswiderstand	5,11 m²K/W
Mindestwärmedurchlasswiderstand nach DIN 4108-2	1,20 m²K/W
Wirksame Wärmespeicherfähigkeit CP 3 cm	54,00 kJ/m²K
Wirksame Wärmespeicherfähigkeit CP 10 cm	180,00 kJ/m²K
Spezif. Bauteilmasse	798,10 kg/m²
Dicke	60,00 cm

Energieberater Professional 3D 11.9.4 Energieberatung Zywietz Seite - 1 -

Quelle: Energieberatung Zywietz, eigene Berechnung

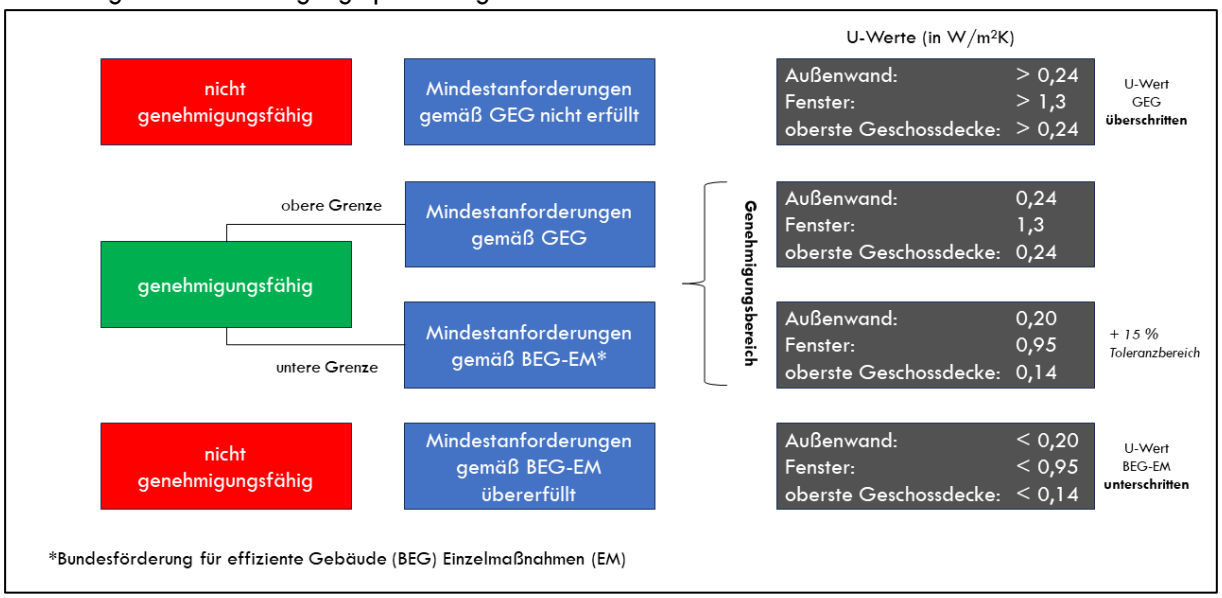
Die nachfolgenden beiden Abbildungen veranschaulichen den Effekt, den das Prüf- und Verfahrensschema im Hinblick auf die Ermöglichung eines höheren energetischen Standards und das Genehmigungsspektrum hat.

Abbildung 9: Genehmigungsspektrum gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 10: Genehmigungsspektrum gemäß Prüf- und Verfahrensschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Weitere Einzelheiten können nach Bedarf dem **Hintergrundpapier „Energetische Gebäudesanierung – Fragen und Antworten zur Wirtschaftlichkeit“** der Deutschen Umwelthilfe entnommen werden.[25]

[25] Abrufbar im Internet unter: Deutsche Umwelthilfe, https://www.duh.de/energie-gebaeude/, letzter Zugriff am 24.08.2023

6. Modul 2: Vertiefungsthemen Aufzug und weitere wohnwerterhöhende Merkmale

6.1 Einleitung und Vorbemerkungen

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, wenn „die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient".

Mit dieser „Öffnungsklausel" zielt der Gesetzgeber darauf ab, Modernisierungsmaßnahmen zur Behebung eines Substandards zu ermöglichen, „um der Gefahr einer dauerhaften Festschreibung unzuträglicher Wohnsituationen zu begegnen; er bringt mit dieser Regelung zugleich zum Ausdruck, dass er die Anhebung des Wohnstandards auf eine zeitgemäße Ausstattung ungeachtet etwaiger höherer Mietbelastungen für sinnvoll erachtet und im Hinblick auf dieses Ziel offenbar auch bereit ist, in gewissem Umfang Verdrängungswirkungen hinzunehmen."[26] Mit dieser Regelung soll die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands auf dem Niveau durchschnittlicher Wohnungen erleichtert und nicht in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebietsstandard erschwert werden.[27] Darüber hinaus kann zudem abgeleitet werden, dass sich der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung auch im Lauf der Zeit durch technischen Fortschritt oder gesellschaftliche Entwicklungen verändern kann.[28] Es ist auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Beantragung der Genehmigung abzustellen.

Bei der Ermittlung bzw. Beurteilung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung ist gemäß OVG Berlin ein „bundesweiter Vergleichsmaßstab anzulegen".[29] Dies begründet sich zum einen daraus, dass es sich mit dem BauGB um ein Bundesgesetz handelt. Zum anderen kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht jedwede Bevölkerungszusammensetzung und diese aus unterschiedlichen Gründen sowie unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten geschützt werden, sodass soziale Erhaltungsgebiete ein breites Spektrum baulicher Standards abdecken und die Gegebenheiten in einem einzelnen Gebiet nicht allein ausschlaggebend für die Bestimmung dessen, was als zeitgemäß und durchschnittlich anzusehen ist, gelten können.

Bei der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung sind zudem die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu berücksichtigen. Gemäß BVerwG „kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig geltenden bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen einen Standard umschreiben, für den die Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu erteilen ist".[30] Werden mit dem Vorhaben erstmals gegenwärtig geltende bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen erfüllt, „indiziert dies, dass die Änderung der baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dient und daher grundsätzlich zu genehmigen" sei.[31] Damit wird klargestellt, dass es sich bei den bauordnungsrechtlichen

[26] Vgl. VG Berlin, Urteil vom 19.05.2022, - 13 K 247.19, Rn. 44.
[27] OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – OVG 2 B 3.02.
[28] Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 104.
[29] OVG Berlin, Urteil vom 10. 06.2004 – OVG 2 B 3.02.
[30] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.12.2004 – BVerwG 4 B 85/04.
[31] Vgl. VG Berlin, 19 K 195/21, 25.05.2021

Mindestanforderungen um kein „selbstständiges Tatbestandsmerkmal“ handelt, sondern ein Indiz, dass zur näheren Bestimmung des zeitgemäßen Ausstattungszustands dient.[32]

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind in der Musterbauordnung (MBO) bzw. den Landesbauordnungen definiert. Gemäß der Kommentierung zum BauGB können die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder auseinanderfallen und daher auch zu einer differenten Bewertung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen führen.[33]

Beispiele für die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands aus der Rechtsprechung und Kommentierung des BauGB sind:

- die Umstellung von Einzelofen- auf Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung),
- der Ersteinbau eines Innen-WCs und einer Dusche, ggf. eines Bades,
- die Verstärkung der Elektro- und Wasserleitungen,
- der Austausch von Einfachfenstern durch Doppel- oder Isolierglasfenster und
- der Austausch gesundheitsgefährdender Baustoffe (z. B. Asbest) bzw. bleihaltiger Wasserrohre.[34]

„Ob der Genehmigungsanspruch ausnahmsweise nicht entsteht, wenn die Mindestanforderungen in atypischen Fällen ungewöhnlich kostenaufwendige Maßnahmen erfordern, hat das BVerwG offen gelassen. […] Dieser Ansatz ermöglicht es, dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Mindestanforderungen des Bauordnungsrechts in Sondersituationen je nach der Art der baulichen Änderung unterschiedlich große Verdrängungsgefahren auslösen können. Insofern müssen auch die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden.“[35] Daran knüpfte das OVG Berlin-Brandenburg im Jahr 2012 an, als es über den Anbau von Aufzügen in einem sozialen Erhaltungsgebiet verhandelte. Demnach kann die Genehmigung eines Aufzugs trotzdem versagt werden,

- wenn die Kosten für den Bau und Betrieb des Aufzuges ungewöhnlich aufwendig sind oder
- wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht und der Einbau des Aufzuges aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken.[36]

Für die Genehmigungspraxis ergeben sich dadurch bei der Beurteilung von baulichen Maßnahmen weitere Anforderungen und Bewertungsindikatoren, die über die Prüfung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen können.

Die Formulierung im Gesetzestext eröffnet einen Interpretationsspielraum bei der Beurteilung baulicher Maßnahmen, da offengelassen wird, wie der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen

32 Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 104.
33 Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 103.
34 OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – OVG 2 B 3.02; Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 105.
35 Vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 149, 2023, Rn. 190.
36 OVG Berlin-Brandenburg, OVG 10 B 9.11, 31.05.2012

Wohnung konkret zu ermitteln bzw. zu definieren ist. Dies trifft auch auf die Beurteilung des besonderen Kostenaufwands und der besonderen Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung zu. Darüber hinaus bestehen verschiedene Betrachtungsweisen hinsichtlich des Stellenwerts der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen in diesem Zusammenhang – vollständige Erfüllung oder Annäherung an die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen.[37]

Auch in der Genehmigungspraxis der Bezirke beim erstmaligen Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie der Veränderung des Ausstattungszustands von Badezimmern spiegeln sich, wie in Kapitel 3.4 dargestellt, unterschiedliche bezirkliche Vorgehensweisen und Rechtsauslegungen wider, die im Wesentlichen die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen und die Bezugnahme auf die Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels betreffen.

Zielstellung

Richtungsweisend für die Prüf- und Verfahrensschemata ist die folgende Zielstellung: Die Genehmigungsverfahren für den Aufzuganbau, die Badezimmermodernisierung und den erstmaligen Balkonanbau sind durch klare Prüfschritte und transparente Beurteilungsmaßstäbe gekennzeichnet. Für Berlin soll eine einheitliche Genehmigungspraxis erreicht werden. Diese soll Bestandskraft vor der Berliner Gerichtsbarkeit haben. Zielstellung ist es, besonders kostenaufwendige Modernisierungen, die zu einer Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung führen können, zu versagen. Im Einzelnen bedeutet das:

- Der Anbau von **Aufzügen** wird als Annäherung an die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen interpretiert. Die Kriterien für eine erhaltungsrechtliche Genehmigung bilden die bauordnungsrechtliche Notwendigkeit, die mit dem Anbau einhergehenden Kosten und die daraus resultierende Verdrängungsgefährdung für die Wohnbevölkerung.

- Bei der **Ausstattung der Bäder** wird auf grundlegende Veränderungen der Badezimmer, z. B. durch die Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, Grundrissveränderungen und Schaffung zweiter WCs oder Badezimmer abgestellt. Diese sind in der Regel nicht genehmigungsfähig oder ihr Eingriff ist auf ein Minimum zu begrenzen.

- Für den erstmaligen Anbau eines **Balkons** besteht kein erhaltungsrechtlicher Genehmigungsanspruch auf der Grundlage des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB.

Methode

Die vorgeschlagenen Genehmigungsverfahren für den Aufzuganbau, die Veränderung des Ausstattungszustands von Badezimmern und für den erstmaligen Balkonanbau beruhen auf einer Evaluation der derzeitigen Genehmigungspraxis sowie der einschlägigen Rechtsprechung. Dies umfasste einen Workshop mit der AG Milieuschutz, Gespräche mit den Teilnehmenden der AG Milieuschutz, die Recherche von Genehmigungskriterien für soziale Erhaltungsgebiete in anderen deutschen Städten, die Auswertung vergangener erhaltungsrechtlicher Genehmigungsverfahren in Berliner Bezirken sowie beim Thema Aufzüge die Auswertung von Baukostentabellen. Die Zusammenführung der unterschiedlichen bezirklichen Ansätze

[37] Auslegung hinsichtlich des Aufzugsanbau gemäß der Urteile OVG Berlin-Brandenburg, OVG 10 B 9.11, 31.05.2012 und VGH Kassel, 3 A 247/21.Z, 25.10.2022.

bzw. Zielstellungen und Auslegungen der Gerichte bildet insofern die Grundlage für die vorgeschlagenen Genehmigungsverfahren.

Vereinheitlichung

Je nach Verfahrensschema sind verschiedene Formulare und Nachweise durch Antragstellende einzureichen und ggf. Vereinbarungen zur Absicherung der Modernisierungsumlage zu verwenden. Von Seiten SenStadt wird ein Fachverfahren für das soziale Erhaltungsrecht unter Einbindung in das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) ermöglicht. Entsprechend werden Mustervorlagen und -formulare bereitgestellt.

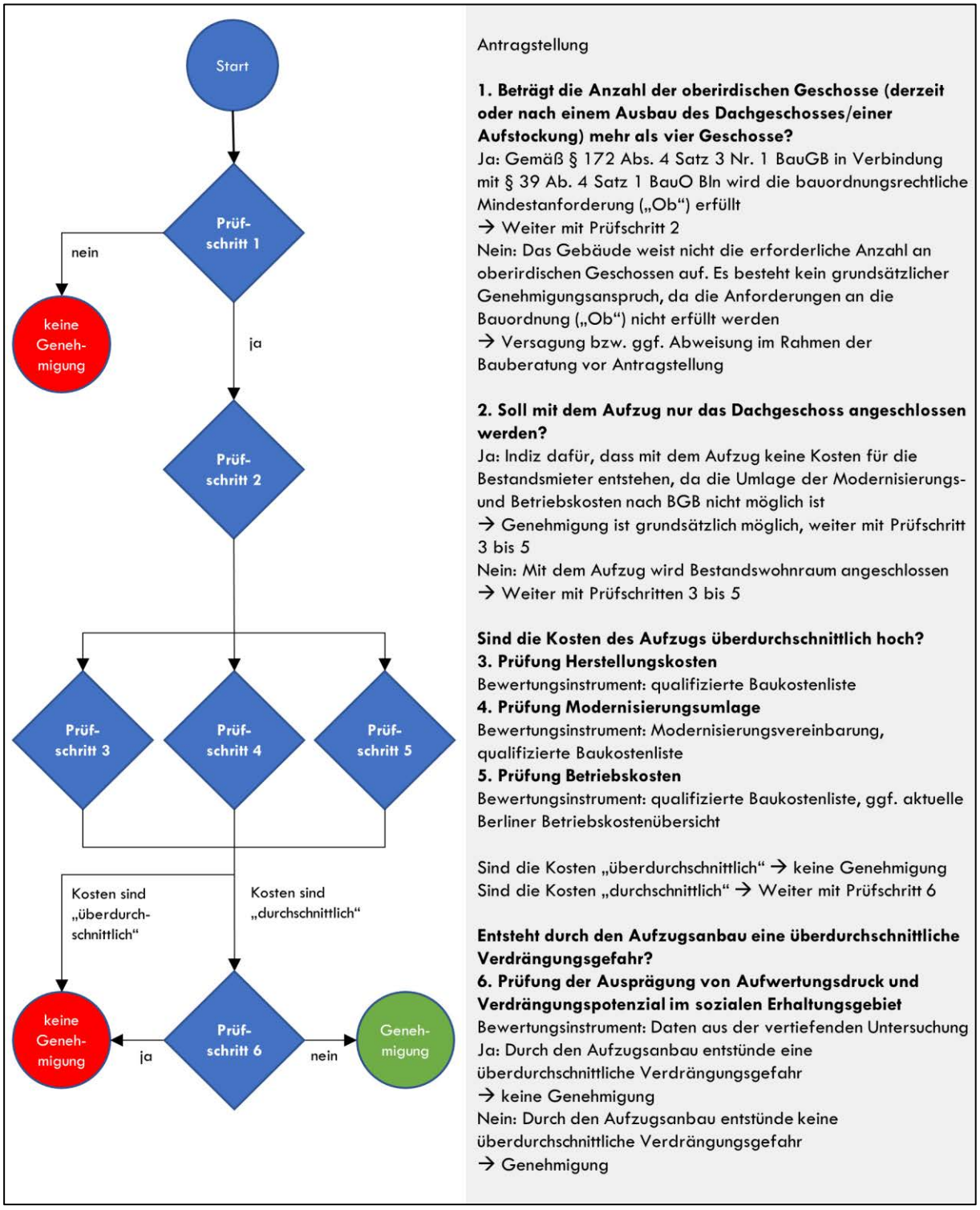
Kostenprüfung

Für die im Rahmen der Genehmigungsverfahren vorgesehene Kostenprüfung sollen die Bezirke zur Beurteilung der Höhe der Kosten auf eine berlinweite, qualifizierte Baukostenliste zurückgreifen. Diese enthält u. a. Angaben zu den Herstellungskosten, der Modernisierungsumlage und (soweit zutreffend) zu den angepassten Betriebskosten. Die qualifizierte Baukostenliste wird zentral durch SenStadt betreut und regelmäßig fortgeschrieben. Damit entsteht ein Bewertungsinstrument zur qualifizierten Kostenprüfung, um besonders kostenaufwendige Maßnahmen, die zu einer Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung führen können, identifizieren zu können. Dazu sind in einem anschließenden Verfahrensschritt die konkrete Ausgestaltung der qualifizierten Baukostenliste sowie die Festlegung von Schwellenwerten zur Beurteilung der Kosten zu definieren (vgl. Kapitel 6.4).

6.2 Prüfverfahren Aufzugsanbau

Verfahrensschema

Abbildung 11: Verfahrensschema für den Aufzuganbau[38]



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

[38] Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wird mit dem vorgeschlagenen Prüfverfahren geprüft, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB vorliegt. Die Prüfung des § 172 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauGB bleibt davon unberührt.

Erläuterungen und weitergehende Informationen

Tabelle 14: Erläuterungen zum Prüfverfahren beim Aufzuganbau

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 1 – Beträgt die Anzahl der oberirdischen Geschosse (derzeit oder nach einem Dachgeschossausbau/einer Aufstockung) mehr als vier Geschosse?		
Als Grundbedingung muss gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 39 Absatz 4 Satz 1 BauO Bln das „Ob“ erfüllt sein, d. h. das Wohngebäude zum Antragszeitpunkt bzw. nach einem im gleichen Zug beantragten Dachgeschossausbau über vier oder mehr oberirdische Geschosse verfügen. ➢ Ist dies der Fall, wird die bauordnungsrechtliche Mindestanforderung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 39 Absatz 4 Satz 1 BauO Bln („Ob“) erfüllt und es wird mit Prüfschritt 2 fortgefahren. ➢ Weist das Gebäude nicht die erforderliche Anzahl an oberirdischen Geschossen auf, besteht kein Genehmigungsanspruch, da die Mindestanforderungen der Bauordnung nicht erfüllt werden. Der Antrag wird versagt bzw. das Vorhaben im Rahmen der Bauberatung vor Antragstellung abgewiesen.	Musterantragsformular	Angelehnt an die Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg wird davon ausgegangen, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen lediglich eine Indizwirkung für die Definition eines zeitgemäßen Ausstattungszustand haben, d. h. sie umschreiben einen Standard, für den die Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu erteilen ist. Ein Aufzug ist demnach bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen zeitgemäß. Dabei müssen im Bestand jedoch nicht alle Anforderungen der Bauordnung an die Errichtung eines Aufzugs im Neubau erfüllt werden. Somit sind auch Aufzüge genehmigungsfähig, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an z. B. die Größe oder die stufenlose Erreichbarkeit nicht gerecht werden. Durch den Aufzugsanbau wird die Erreichbarkeit einer Wohnung in den oberen Geschossen den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen deutlich angenähert. (OVG Berlin-Brandenburg, OVG B 9.11, 31.05.2012)

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 2 – Soll mit dem Aufzug nur das Dachgeschoss angeschlossen werden?		
Wird mit dem Aufzug nur das Dachgeschoss angeschlossen, ist dies ein **Indiz** dafür, dass mit dem Aufzug keine Kosten für die Bestandsmieter:innen entstehen, da die Umlage der Modernisierungs- und Betriebskosten nach BGB nicht möglich ist. ➢ Ist dies der Fall, ist eine Genehmigung grundsätzlich möglich. Es wird mit den Prüfschritten 3, 4 und 5 fortgefahren, um für einen späteren Anschluss des Bestandswohnraums sicherzustellen, dass nur durchschnittliche Aufzugsanlagen hinsichtlich der Größe und Beschaffenheit ein- oder angebaut und somit keine anderen Zielgruppen angesprochen werden und für andere Aufzugsvorhaben keine Vorbildwirkung entsteht. ➢ Wird bestehender Wohnraum an den Aufzug angeschlossen, kann der Aufzuganbau genehmigungsfähig sein, wenn die Kosten nicht überdurchschnittlich hoch sind und keine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr ausgelöst wird. Es wird mit den Prüfschritten 3, 4 und 5 fortgefahren.	Nachweis über die ausschließliche Erschließung der neuen Dachgeschosswohnungen über ein Angebot mit Auskunft über die Maßnahmen zur Sicherstellung des Nicht-Anschlusses der anderen Geschosse. Ergänzend kann durch den Abschluss einer Verpflichtungserklärung, die auch für einen möglichen Rechtsnachfolger gilt, sichergestellt werden, dass die Bestandswohnungen auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht angebunden und die Mieter:innen nicht an den Herstellungs- oder den Betriebskosten beteiligt werden.	Grundsätzlich fällt der Neubau von Wohnraum und die in diesem Zuge geschaffenen Ausstattungsmerkmale, sofern diese keine Auswirkungen auf die Bestandsmieter:innen haben, nicht unter den erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Durchführung eines erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird jedoch auch für die Vorgänge zum ausschließlichen Anschluss von Dachgeschossen mit einem Aufzug angeraten. Dadurch wird auch für die Eigentümer:innen Rechtssicherheit geschaffen. Mit der Durchführung der weiteren Prüfschritte wird sichergestellt, dass durchschnittliche Aufzugsanlagen hinsichtlich der Größe und Beschaffenheit ein- oder angebaut werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Vorbildwirkung und der Ansprache anderer Zielgruppen zu berücksichtigen.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 3, 4 und 5 – Sind die Kosten des Aufzugs überdurchschnittlich hoch?		
Beim Anbau eines Aufzugs ist über eine Kostenaufschlüsselung nachzuweisen, dass ▪ die Herstellungskosten (Prüfschritt 3), ▪ die daraus resultierende Modernisierungsumlage (Prüfschritt 4) und ▪ die angepassten Betriebskosten (Prüfschritt 5) nicht höher als beim Anbau vergleichbarer Aufzüge zum Antragszeitpunkt sind. ➢ Genehmigungsfähig ist der Anbau eines Aufzugs, wenn die Herstellungskosten, die Modernisierungsumlage und die angepassten Betriebskosten die zum Antragszeitpunkt im berlinweiten Vergleich mittleren Kosten nicht wesentlich überschreiten. ➢ Werden die mittleren Herstellungs- und Betriebskosten bzw. die mittlere Modernisierungsumlage wesentlich überschritten, wird der Antrag versagt.	Standardisiertes **Formular bzw. Muster für Kalkulation der Herstellungskosten, der Modernisierungsumlage und der Betriebskostenanpassung**, das in einem nachgelagerten Verfahrensschritt durch SenStadt erarbeitet und den Bezirken zur Verfügung gestellt wird. Zur Prüfung der Kosten wird auf eine **qualifizierte Baukostenliste** abgestellt, auf die alle Bezirke zugreifen können. Voraussetzung für deren Belastbarkeit ist das fortlaufende Einpflegen standardisierter Merkmale wie Antragsjahr, Anzahl der Geschosse, Anzahl der Haltestellen, Material, Größe, Wohnfläche, Gesamtkosten, umlagefähige Kosten, Modernisierungsumlage je qm. Zur Prüfung der Betriebskosten kann zudem auf die aktuelle Berliner Betriebskostenübersicht zurückgegriffen werden. Ein geeigneter Bewertungsmaßstab, Spannwerte und/oder Schwellenwerte, die die Prüfung der Kosten und der Modernisierungsumlage ermöglichen, sind in einem nachgelagerten Verfahrensschritt zu entwickeln (vgl. Ausblick). Der Absicherung der Umlage für die Mieter:innen dienen entsprechende **Modernisierungsvereinbarungen** oder speziell mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmte **Modernisierungsankündigungen**, die durch einen Passus aus dem BGB die gleiche Rechtssicherheit bieten wie Modernisierungsvereinbarungen.	Gemäß der Rechtsprechung kann die Genehmigung „ausnahmsweise, insbesondere dann versagt werden, […] wenn die Kosten für den Bau und Betrieb des Aufzuges ungewöhnlich aufwendig sind“ (OVG Berlin-Brandenburg, OVG B 9.11, 31.05.12). Diese Maßnahmen haben das Potenzial, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorzurufen und so in erheblichem Maß zur Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung oder zu einer städtebaulich nicht erwünschten Veränderung der Bevölkerungsstruktur beizutragen. Bislang existieren keine allgemein gütigen und verbindlichen Aussagen in der Frage, ab welcher Höhe die Herstellungs- und Betriebskosten für einen Aufzug ungewöhnlich aufwendig sind. Die Rechtsprechung zieht bei der Entscheidung in Einzelfällen die Kosten vergleichbarer Aufzüge aus anderen Verfahren heran. Um die Genehmigungspraxis zu erleichtern und transparenter zu machen, soll eine berlinweite, qualifizierte Baukostenliste geführt werden, die sich aus Kostenkalkulationen in Bauanträgen speist. Die Baukosten unterliegen Schwankungen. Daher müssen die zu entwickelnden Bewertungsmaßstäbe, Spann- oder Schwellenwerte dynamisch, aber auch belastbar sein, um eine rechtssichere Bewertung der Kosten zu ermöglichen. Zwischen der Einreichung der Kostenkalkulation und der zu diesem Zeitpunkt prognostizierten Modernisierungsumlage und der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahme kann ein großes Zeitfenster liegen. Die Kosten können sich in dieser Zeit verändern und es kann zu Abweichungen zwischen den genehmigten Kosten und der errechneten Modernisierungsumlage kommen. SenStadt prüft, ob die Befristung der Genehmigungen möglich ist.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 6 – Entsteht durch den Aufzugsanbau eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr?		
Im letzten Prüfschritt wird die Ausprägung von Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet geprüft, um die Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung mit den möglicherweise entstehenden Kosten in Beziehung zu setzen. Die Verdrängungsgefährdung und Vorbildwirkung werden aus den vertiefenden Untersuchungen zur Festsetzung bzw. Fortschreibung der sozialen Erhaltungsgebiete bestimmt. ➢ Ergibt die Prüfung, dass durch den Aufzugsanbau und die damit verbundene Vorbildwirkung eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr entstünde, wird der Antrag nicht genehmigt. ➢ Liegen keine Anhaltspunkte für eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr durch den Aufzuganbau und die damit verbundene Vorbildwirkung vor, wird der Antrag genehmigt.	Grundlage der Beurteilung sind die Daten zum Aufwertungsdruck und zum Verdrängungspotenzial aus der **vertiefenden Untersuchung**, die zum Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geführt hat oder ggf. eine aktuellere **Nachuntersuchung**. Zu den Daten zählen z. B. die Indikatoren Mietniveau, Mietenentwicklung, Anteil armutsgefährdeter Haushalte, Mietbelastung sowie mit Blick auf die Vorbildwirkung der Ausstattungsgrad im sozialen Erhaltungsgebiet. Ein geeigneter Bewertungsmaßstab, Spannwerte und/oder Schwellenwerte, die die Prüfung der Verdrängungsgefährdung ermöglichen, sind in einem nachgelagerten Verfahrensschritt zu entwickeln.	Gemäß der Rechtsprechung des OVG BB kann die Genehmigung „ausnahmsweise, insbesondere dann versagt werden, […] wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht und der Einbau des Aufzuges aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken“ (OVG Berlin-Brandenburg, OVG B 9.11, 31.05.2012). **Verdrängungsgefahr:** Von einer Verdrängungsgefahr kann im Allgemeinen „bei Modernisierungsmaßnahmen, die über den im Erhaltungsgebiet üblichen Ausstattungsstandard hinausgehen und die zu einer nicht nur geringfügigen Mieterhöhung führen können, […] ausgegangen werden (vgl. VG Berlin, 19 L 507/20, 05.03.2021). Zu beachten sind dabei die Erhöhung der Nettokaltmiete über die Modernisierungsumlage als auch die Erhöhung der Betriebskosten. Im Zusammenspiel mit einer hohen Verdrängungsgefährdung, die sich z. B. aus einer ungünstigen Einkommensstruktur und einer hohen Armutsgefährdung ergeben kann, kann ein Aufzuganbau zu einer Verdrängung der Wohnbevölkerung führen. (vgl. VG Berlin, 19 L 507/20, 05.03.2021) Die Beurteilung der Verdrängungsgefährdung kann sich neben dem Einkommen auch auf Mietbelastungsquoten und Wohnungsgrößen bzw. den Wohnflächenverbrauch stützen. (VG Berlin, 19 L 358/22, 03.01.2023; VG Berlin, 19 K 61/21, 25.05.2023)

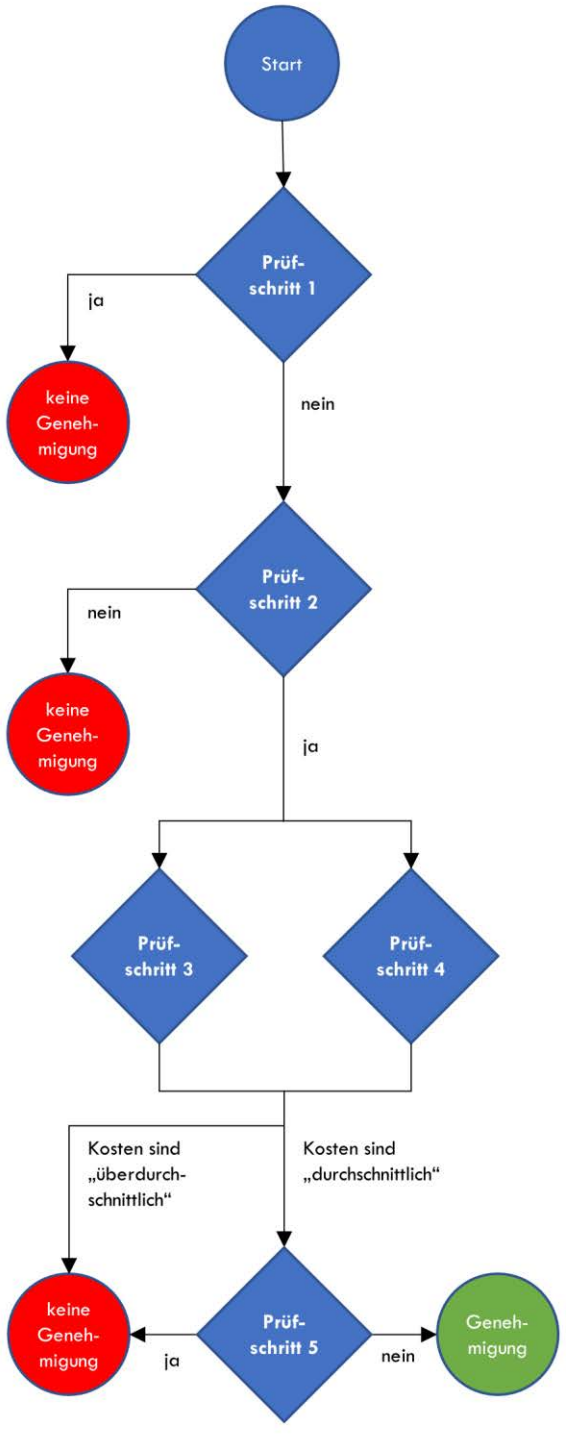
		<u>Vorbildwirkung:</u> Die Vorbildwirkung der Genehmigung von Aufzügen kann dazu führen, „dass weitere gleichartige Bauvorhaben beantragt würden und genehmigt werden müssten. […] Eine solche einmal in Gang gesetzte Entwicklung würde dazu führen, dass das gesamte Gebiet aufgewertet und für zahlungskräftigere Mieter attraktiv gemacht würde. Die angestammte Bevölkerung könnte sich in absehbarer Zeit die zu erwartenden steigenden Mieten nicht mehr leisten und würde verdrängt.“ (VG Frankfurt, 8 K 507/20.F, 21.12.2020) Bei der Bewertung der Vorbildwirkung kommt es u. a. darauf an, „ob nur wenige oder bereits viele (vergleichbare) Gebäude im Erhaltungsgebiet den jeweiligen Ausstattungszustand aufweisen“ (VG Berlin, 19 L 358/22, 03.01.2023).

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

6.3 Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers

Verfahrensschema

Abbildung 12: Verfahrensschema bei baulichen Änderungen des Badezimmers[39]



Antragstellung

1. Stellt der Umfang der beantragten baulichen Maßnahme/n eine grundlegende Veränderung des Badezimmers bzw. der sanitären Ausstattung dar?
Ja: Das Badezimmer soll durch nicht erforderliche Grundrissveränderungen bzw. den Einbau eines zweites WCs oder Badezimmers oder durch den Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale (z. B. zweites Handwaschbecken, getrennte Dusche und Badewanne) grundlegend verändert werden.
→ Versagung bzw. ggf. Abweisung im Rahmen der Bauberatung vor Antragstellung
Nein: Die baulichen Maßnahmen stellen keinen grundlegenden Eingriff dar. Eine Genehmigung ist grundsätzlich möglich.
→ Weiter mit Prüfschritt 2

2. Weist das Badezimmer einen Erneuerungsbedarf auf?
Ja: Die baulichen Gegebenheiten rechtfertigen die Durchführung der beantragten baulichen Maßnahme/n. Ausschlaggebend sind der Zustand und das Alter der zu erneuernden Ausstattung, beim Einbau eines zweiten WCs bzw. Badezimmers die Anzahl der Zimmer in der Wohnung.
→ Weiter mit Prüfschritten 3 und 4
Nein: Es besteht kein Bedarf zur Erneuerung des Badezimmers bzw. einzelner Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Grundrisses.
→ Versagung

Sind die Kosten der Maßnahme/n überdurchschnittlich hoch?
3. Prüfung Herstellungskosten
Bewertungsinstrument: qualifizierte Baukostenliste
4. Prüfung Modernisierungsumlage
Bewertungsinstrument: Modernisierungsvereinbarung, qualifizierte Baukostenliste

Sind die Kosten „überdurchschnittlich“ → keine Genehmigung
Sind die Kosten „durchschnittlich“ → Weiter mit Prüfschritt 5

Entsteht durch den baulichen Eingriff eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr?
5. Prüfung der Ausprägung von Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet
Bewertungsinstrument: Daten aus der vertiefenden Untersuchung
Ja: Durch den baulichen Eingriff im Badezimmer entstünde eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr
→ keine Genehmigung
Nein: Durch den baulichen Eingriff im Badezimmer entstünde keine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr
→ Genehmigung

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

[39] Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wird mit dem vorgeschlagenen Prüfverfahren geprüft, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB vorliegt. Die Prüfung des § 172 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauGB bleibt davon unberührt.

Erläuterungen und weitergehende Informationen

Tabelle 15: Erläuterungen zum Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 1 – Stellt der Umfang der beantragten baulichen Maßnahme/n eine grundlegende Veränderung des Badezimmers bzw. der sanitären Ausstattung dar?		
Im ersten Prüfschritt wird ermittelt, ob der Umfang der beantragten baulichen Maßnahme/n zu einer grundlegenden Veränderung des Badezimmers bzw. der sanitären Ausstattung führen würde. Zu grundlegenden Veränderungen zählen der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie ein zweites Handwaschbecken oder eine getrennte Badewanne und Dusche sowie nicht erforderliche Grundrissänderungen. Dazu zählt auch der Einbau eines zweiten WCs bzw. Badezimmers. ➢ Stellt der Umfang der beantragten Maßnahme/n keinen grundlegenden Eingriff dar, wird mit Prüfschritt 2 fortgefahren. ➢ Würde durch die beantragte/n Maßnahme/n das Badezimmer, bei Grundrissänderungen auch die Wohnung an sich, grundlegend verändert werden, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Der Antrag wird versagt bzw. das Vorhaben im Rahmen der Bauberatung vor Antragstellung abgewiesen.	Musterantragsformular mit Vorhabenbeschreibung der geplanten Maßnahme/n, ggf. aktuelle Fotos und aktueller, maßstäblicher Grundriss	Mit diesem Prüfschritt soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben nicht zur Schaffung eines überdurchschnittlichen Ausstattungszustands führt. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, die über die „Vollausstattung“ eines Badezimmers hinausgehen, ist nicht genehmigungsfähig. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen gilt gemäß § 48 Absatz 3 BauO Berlin, dass jede Wohnung über ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette verfügen muss. Darüber hinaus definieren die Bezirke, dass auch ein Handwaschbecken in Einzelausführung und eine Wand- und Bodenverfliesung als „Vollausstattung“ eines Badezimmers angesehen werden. Der Austausch und die Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen ist genehmigungsfähig, wenn im weiteren Prüfverfahren sichergestellt wird, dass die Kosten nicht überdurchschnittlich hoch ausfallen. Somit kann bspw. auch ein Stand-WC durch ein wandhängendes WC oder ein normaler Heizkörper durch einen Strukturheizkörper ersetzt werden, wenn die nachfolgenden Prüfschritte erfüllt werden. Die Erhaltung der Wohnungsstruktur nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße ist wesentliche Voraussetzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Schlauch- oder Kleinstbäder stellen keinen bauordnungsrechtlichen Substandard dar, der eine Grundrissveränderung begründet.

		Deshalb sind Grundrissveränderungen und der Einbau eines zweiten WCs oder eines zweiten Badezimmers in der Regel nicht genehmigungsfähig. Erforderliche Grundrissveränderungen, die z. B. die Schaffung eines vollausgestatten Bades ermöglichen, sind auf ein Minimum zu begrenzen und unnötige Kosten zu vermeiden. Der Einbau eines zweiten WCs oder eines zweiten Badezimmers ist nur möglich, wenn die Wohnung vier oder mehr Wohnräume aufweist und sich die Anzahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 2 – Weist das Badezimmer einen Erneuerungsbedarf auf?		
Damit bauliche Veränderungen genehmigt werden können, muss sodann nachgewiesen werden, dass überhaupt ein Bedarf zur Erneuerung der Badezimmerausstattung besteht bzw. dass eine (allenfalls geringfügige) Grundrissveränderung erforderlich ist. Zur Bewertung des Erneuerungsbedarfs ist im Hinblick auf die Ausstattung deren Zustand und Alter heranzuziehen. ➢ Rechtfertigen die baulichen Gegebenheiten die Durchführung der beantragten baulichen Maßnahme/n, ist eine Genehmigung grundsätzlich möglich. Es wird mit den Prüfschritten 3 und 4 fortgefahren. ➢ Kann die Erforderlichkeit zur Erneuerung des Badezimmers bzw. einzelner Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Grundrisses nicht nachgewiesen werden, ist der Antrag nicht genehmigungsfähig.	Nachweis über den Erneuerungsbedarf anhand einer Zustandsbeschreibung zzgl. Fotos und ggf. eines aktuellen, maßstäblichen Grundrisses der Wohnung	Mit der Prüfung des Erneuerungsbedarfs sollen nicht erforderliche bauliche Maßnahmen verhindert werden. Die Erneuerung besonders alter und/oder schadhafter Ausstattungselemente ist möglich. Der Erneuerungsbedarf ist durch den Antragstellenden in geeigneter Form nachzuweisen.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 3 und 4 – Sind die Kosten der Maßnahme/n überdurchschnittlich hoch?		
Über eine Kostenaufschlüsselung ist nachzuweisen, dass ▪ die Herstellungs- bzw. Baukosten (Prüfschritt 3) und ▪ die daraus resultierende Modernisierungsumlage (Prüfschritt 4) nicht höher als beim Einbau vergleichbarer Ausstattungsmerkmale bzw. bei vergleichbaren Grundrissänderungen zum Antragszeitpunkt sind. ➢ Genehmigungsfähig ist der Antrag, wenn die Herstellungs- bzw. Baukosten und die Modernisierungsumlage, die zum Antragszeitpunkt im berlinweiten Vergleich mittleren Kosten nicht wesentlich überschreiten. ➢ Werden die mittleren Herstellungs- bzw. Baukosten bzw. die mittlere Modernisierungsumlage wesentlich überschritten, wird der Antrag versagt.	Standardisiertes **Formular bzw. Muster für Kalkulation der Herstellungs- bzw. Baukosten und der Modernisierungsumlage**, das in einem nachgelagerten Verfahrensschritt durch SenStadt erarbeitet und den Bezirken zur Verfügung gestellt wird. Zur Prüfung der Kosten wird auf eine **qualifizierte Baukostenliste** abgestellt, auf die alle Bezirke zugreifen können. Voraussetzung für deren Belastbarkeit ist das fortlaufende Einpflegen standardisierter Merkmale wie Ausführung, Material, Größe des Bades, Anzahl der Wohnräume, Wohnfläche, Gesamtkosten, umlagefähige Kosten, Modernisierungsumlage je qm. Ein geeigneter Bewertungsmaßstab, Spannwerte und/oder Schwellenwerte, die die Prüfung der Kosten und der Modernisierungsumlage ermöglichen, sind in einem nachgelagerten Verfahrensschritt zu entwickeln (vgl. Ausblick). Der Absicherung der Umlage für die Mieter:innen dienen entsprechende **Modernisierungsvereinbarungen** oder speziell mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmte **Modernisierungsankündigungen**, die durch einen Passus aus dem BGB die gleiche Rechtssicherheit bieten wie Modernisierungsvereinbarungen.	Durch die Prüfung der Herstellungskosten und der Modernisierungsumlage wird sichergestellt, dass mit der beantragten Maßnahme keine überdurchschnittlichen Kosten für die Mieter:innen entstehen. Diese Maßnahmen haben das Potenzial, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorzurufen und so in erheblichem Maß zur Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung oder zu einer städtebaulich nicht erwünschten Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung beizutragen Die Baukosten unterliegen Schwankungen. Daher müssen die zu entwickelnde Bewertungsmaßstäbe, Spann- oder Schwellenwerte dynamisch und zugleich belastbar sein, um eine rechtssichere Bewertung der Kosten zu ermöglichen. Zwischen der Einreichung der Kostenkalkulation und der zu diesem Zeitpunkt prognostizierten Modernisierungsumlage und der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahme kann ein großes Zeitfenster liegen. Die Kosten können sich in dieser Zeit verändern und es kann zu Abweichungen zwischen den genehmigten Kosten und der errechneten Modernisierungsumlage kommen. SenStadt prüft, ob die Befristung der Genehmigungen möglich ist.

Erläuterung zum Prüfverfahren	Formulare und Nachweise	Weitere Informationen
Prüfschritt 5 – Entsteht durch den baulichen Eingriff eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr?		
Im letzten Prüfschritt wird die Ausprägung von Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet geprüft, um die Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung mit den möglicherweise entstehenden Kosten in Beziehung zu setzen. Die Verdrängungsgefährdung und Vorbildwirkung werden aus den vertiefenden Untersuchungen zur Festsetzung bzw. Fortschreibung der sozialen Erhaltungsgebiete bestimmt. ➢ Ergibt die Prüfung, dass durch die beantragte Maßnahme und die damit verbundene Vorbildwirkung eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr entstünde, wird der Antrag nicht genehmigt. ➢ Liegen keine Anhaltspunkte für eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr durch die beantragte Maßnahme und die damit verbundene Vorbildwirkung vor, wird der Antrag genehmigt.	Grundlage der Beurteilung sind die Daten zum Aufwertungsdruck und zum Verdrängungspotenzial aus der **vertiefenden Untersuchung**, die zum Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geführt hat oder ggf. eine aktuellere **Nachuntersuchung**. Zu den Daten zählen z. B. die Indikatoren Mietniveau, Mietenentwicklung, Anteil armutsgefährdeter Haushalte, Mietbelastung sowie mit Blick auf die Vorbildwirkung der Ausstattungsgrad im sozialen Erhaltungsgebiet. Ein geeigneter Bewertungsmaßstab, Spannwerte und/oder Schwellenwerte, die die Prüfung der Verdrängungsgefährdung ermöglichen, sind in einem nachgelagerten Verfahrensschritt zu entwickeln.	Die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen kann zu ungewöhnlich hohen Kosten führen. Durch die Modernisierungsumlage kann die Verdrängungsgefährdung im Gebiet steigen. Darüber hinaus kann die Maßnahme zum Entstehen einer Vorbildwirkung beitragen. „Ob der Genehmigungsanspruch ausnahmsweise nicht entsteht, wenn die Mindestanforderungen in atypischen Fällen ungewöhnlich kostenaufwendige Maßnahmen erfordern, hat das BVerwG offen gelassen. […] Dieser Ansatz ermöglicht es, dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Mindestanforderungen des Bauordnungsrechts in Sondersituationen je nach der Art der baulichen Änderung unterschiedlich große Verdrängungsgefahren auslösen können. Insofern müssen auch die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden.“[40] Analog zum Prüfverfahren beim Aufzugsanbau ist die Verdrängungsgefahr und die mögliche Vorbildwirkung zu prüfen.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

[40] Vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 149, 2023, Rn. 190.

6.4 Erstmaliger Anbau von Balkonen

Ausgangslage

Der erstmalige Anbau von Balkonen bedarf als bauliche Maßnahmen gemäß § 172 Absatz 4 BauGB einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Der Anbau eines Erstbalkons ist umlagefähig, erhöht die Wohnfläche der Wohnung und ist gemäß der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels ein wohnwerterhöhendes Merkmal, sofern dieser eine Größe von vier oder mehr Quadratmetern aufweist. Zudem kann durch das Vorhandensein eines Balkons eine andere Zielgruppe als künftige Mieter:innen angesprochen werden.

Wie in Kapitel 3.4 ausgeführt, unterscheidet sich die bezirkliche Genehmigungspraxis im Hinblick auf den Anbau von Erstbalkonen deutlich. Der Anbau von Erstbalkonen ist in einigen Bezirken

- nicht genehmigungsfähig oder
- bis zu einer Größe von bis zu vier Quadratmetern zulässig oder
- unabhängig von der Größe zulässig und ggf. von weiteren individuellen Regelungen abhängig.

Im Rahmen des Evaluationsprozesses wurden zwei Ansätze herausgearbeitet, die die wesentlichen Unterschiede der bezirklichen Genehmigungspraxis beinhalten und die Bewertung des Anbaus von Erstbalkonen bzw. ein mögliches Prüfverfahren beinhalten. Diese beiden Varianten und ihre Wirkung sind in der Tabelle 16 gegenübergestellt.

Tabelle 16: Varianten gemäß bezirklicher Praxis und Rechtsauslegung

Zugang über Bauordnung	Zugang über Mietspiegel
In der BauO Berlin werden Balkone nicht als bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen eingestuft. **Ableitung:** Es sind keine bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB zu berücksichtigen ➢ die Beurteilung der Maßnahme richtet sich daher nach Satz 1 und 2 ➢ mit der Maßnahme geht eine Modernisierungsumlage, eine Erhöhung der Wohnfläche und Ansprache anderer Zielgruppe einher, es ist deshalb („abstrakt") von einer Auswirkung auf die Zusammensetzung der Bevölkerung auszugehen	Bezugnahme zur Orientierungshilfe des Mietspiegels: Wohnwerterhöhendes Merkmal: Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²) **Verfahrensschritte:** 1. Balkon unter 4 m² Größe? Nein: → Versagung Ja: → Prüfschritte 2 bis 4 2. Herstellungskosten 3. Modernisierungsumlage 4. Verdrängungsgefährdung (Bezug zum Gebiet: Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial und Ausstattungsgrad)
Wirkung: ➢ (in der Regel) Versagung des Erstbalkons unabhängig von Größe, Kosten und gebietstypischem Ausstattungsstandard	**Wirkung:** ➢ Erstbalkone unter 4 m² können unter Einhaltung durchschnittlicher Herstellungskosten und Modernisierungsumlage bei gebietstypischem Ausstattungsstandard und geringer Verdrängungsgefährdung genehmigt werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Vereinheitlichung der Genehmigungspraxis

Entspricht die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, besteht ein erhaltungsrechtlicher Genehmigungsanspruch gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB. Gemäß der Berliner Bauordnung ist der Anbau eines Balkons keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung. Anders als beim Aufzug oder der Grundausstattung der Bäder, definiert die Berliner Bauordnung keine einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen für den Anbau von Balkonen. Dementsprechend stellen Wohnungen ohne Balkon keinen Substandard dar.

Wie in Kapitel 3.4 ausgeführt, ist bei der Beurteilung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung ergänzend zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen auf einen bundesweiten Vergleichsmaßstab abgestellt werden. Die einzelnen Landesbauordnungen können voneinander abweichen, so dass ggf. ein Abstellen auf einen landesweiten Vergleichsmaßstab erforderlich ist. Da die Berliner Bauordnung den Anbau von Erstbalkonen nicht als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung definiert, ist somit auf den bundesweiten Vergleichsmaßstab abzustellen. Bundesweite Erhebungen zum Ausstattungsgrad von Wohnungen mit Balkonen liegen nicht vor. Darüber hinaus liegen keine Urteile oder Gutachten darüber vor, aus denen hervorgeht, dass Wohnungen ohne Balkon nicht dem zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung entsprechen. Zusammengefasst besteht für den erstmaligen Anbau eines Balkons kein Genehmigungsanspruch auf der Grundlage des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB.

Theoretisch denkbar wäre ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin nicht mehr zumutbar ist. Diese Fallkonstellation dürfte nur einen atypischen Einzelfall darstellen.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Effekte, die mit dem Anbau eines Balkons einhergehen können, ist durch die Umlagefähigkeit der Kosten regelmäßig davon auszugehen, dass die Maßnahme gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB dazu geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu gefährden, sodass sich dadurch kein Genehmigungsanspruch ableiten lässt.

Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender Balkone sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Instandsetzung zu genehmigen.

7. Ausblick

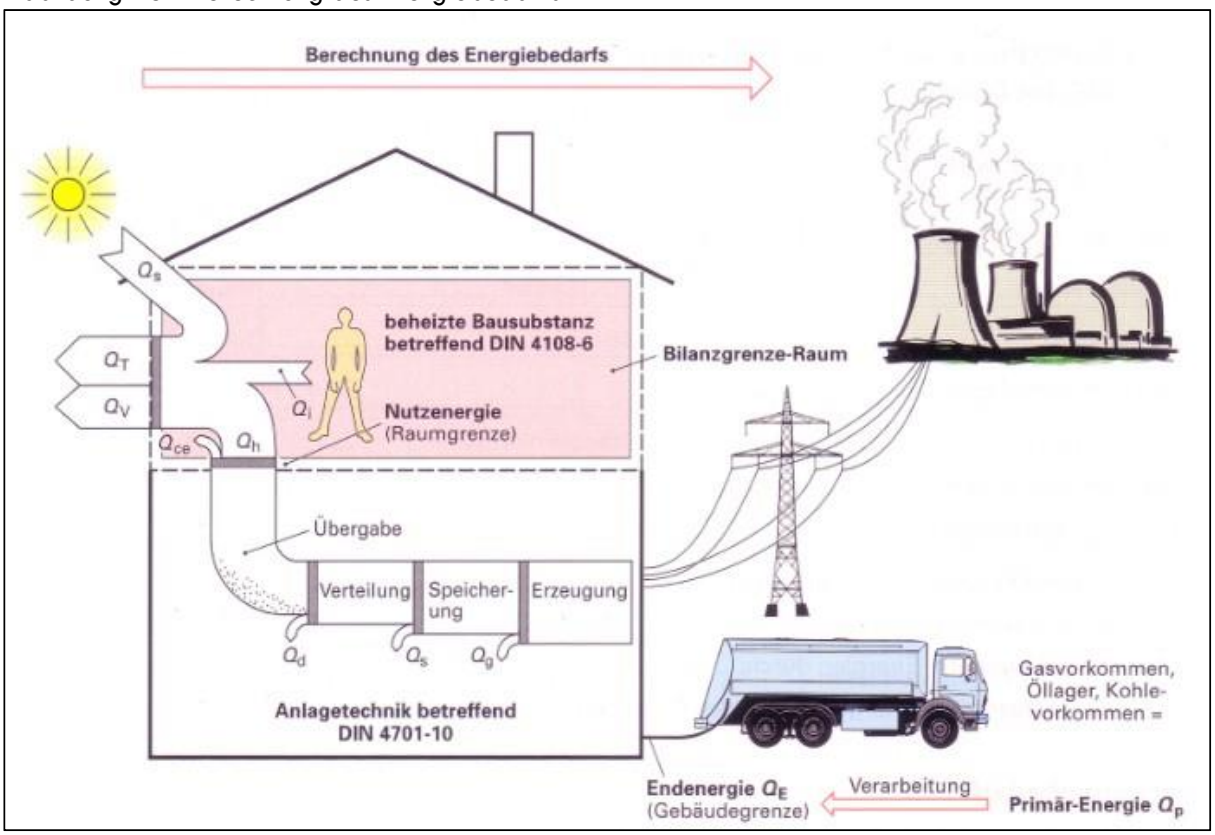
Im Rahmen des Evaluationsprozesses unter Beteiligung der AG Milieuschutz wurde die Berliner Genehmigungspraxis vergleichend analysiert und Unterschiede und Gemeinsamkeiten herausgearbeitet. Mit dem Ziel der Vereinheitlichung von Prüfverfahren vor dem Hintergrund der rechtlichen Möglichkeiten, die das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 BauGB, der Kommentierung und Rechtsprechung bietet, wurden für die Themen der energetischen Sanierung, des Anbaus von Aufzügen und Erstbalkonen sowie für bauliche Veränderungen von Bädern gemeinsame Prüfverfahren entwickelt und abgestimmt. Im Ergebnis des Arbeitsprozesses liegen nun klare und einheitliche Verfahrensvorschläge vor, die in einem anschließenden Verfahrensschritt operationalisiert werden. Dazu gehören die folgenden Aufgaben, die unter Federführung von SenStadt und mit der Beteiligung der Berliner Bezirke bearbeitet werden:

- Um eine einheitliche Genehmigungspraxis sicherzustellen und dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Verwaltungshandels gerecht zu werden, werden die Ergebnisse dieser Evaluierung in eine Ausführungsvorschrift überführt.
- SenStadt entwickelt unter Einbindung der Bezirke im Rahmen des eBG ein Fachverfahren für das soziale Erhaltungsrecht. Entsprechend werden Mustervorlagen und -formulare erstellt und bereitgestellt.
- SenStadt lässt unter Beteiligung der Bezirke eine qualifizierte Baukostenliste erstellen und schreibt diese laufend fort.
- SenStadt beauftragt unter Beteiligung der Bezirke die Ermittlung eines Maßstabs zur Prüfung der Verdrängungsgefährdung in sozialen Erhaltungsgebieten.
- Fortlaufende Bearbeitung und Entwicklung von Verfahrensweisen für weitere Themen wie Abriss und Neubau bei unterausgenutzten Grundstücken, Umnutzung von Wohnraum (insb. möbliertes Wohnen, Untermietverträge), Befristung erhaltungsrechtlicher Genehmigungen und Nebenbestimmungen (z. B. Bindung an Kostenvoranschläge).
- Beim vorgeschlagenen Prüfverfahren zur energetischen Sanierung wird im Rahmen der folgenden Arbeitsschritte geprüft, inwieweit weitere Standardisierungen (z. B. Gebäudeklasse, Maßnahmenumfang, Kosten und Einspareffekte, Modell- oder Musterrechnungen) möglich sind und weitere Fragen beim Einsatz von Fördermitteln (z. B. Bescheid vor Förderzusage, Nicht-Inanspruchnahme von Fördermitteln) geklärt.
- Das vorgeschlagene Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers wird im Rahmen der Erstellung der Ausführungsvorschrift im Jahr 2024 geprüft und ggf. weiter verbessert.
- Die AG Milieuschutz bittet im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels zu prüfen, ob es sich bei wandhängendem WC und Strukturheizkörper noch um wohnwerterhöhende Merkmale handelt.

8. Glossar Energetische Sanierung

In der Abbildung 13 sind die Berechnung des Energiebedarfs schematisch dargestellt und einige Fachbegriffe aufgeführt. Im Glossar werden einzelne Fachbegriffe in alphabetischer Reihenfolge erläutert.

Abbildung 13: Berechnung des Energiebedarfs



Quelle: Lauterbach | München | Darmstadt | Berlin | Münster | bauart-ingenieure.de, in Anlehnung an: www.sv-geb.de/fileadmin/fotos/Energiefluss.jpg, Energiebilanzdefinition.

Anlagenverluste

Die Anlagenverluste umfassen die Verluste bei der Erzeugung Q_g (Abgasverlust), ggf. Speicherung Q_s (Abgabe von Wärme durch einen Speicher), Verteilung Q_d (Leitungsverlust durch ungedämmt bzw. schlecht gedämmte Leitungen) und Abgabe Q_c (Verluste durch mangelnde Regelung) bei der Wärmeübergabe.

Bundesförderung effiziente Gebäude: BEG-EM/BEG-WG

Die Bundesförderung effiziente Gebäude umfasst vier BEG-Teilprogramme:

- Wohngebäude (BEG WG) – Sanierung von Wohngebäuden
- Nichtwohngebäude (BEG NWG) – Sanierung von Nichtwohngebäuden
- Einzelmaßnahmen (BEG EM) – Sanierung mit Einzelmaßnahmen an Wohn- oder Nichtwohngebäuden
- Klimafreundlicher Neubau (BEG KfN) – Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden

<u>Allgemeines</u>

Förderanträge müssen grundsätzlich vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Als Vorhabenbeginn gilt dabei der „Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags“.

Die für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Umfeldmaßnahmen (z. B. Ausbau und Entsorgung einer Altheizung) werden in die förderfähigen Kosten einbezogen.

Antragsberechtigte und Arten der Förderung

Antragsberechtigt sind Privatpersonen, Kommunen, Unternehmen und gemeinnützige Einrichtungen

Zuschuss:

Einzelmaßnahmen zur Sanierung (z.B. Heizungsaustausch, Dachdämmung) werden durch einen Zuschuss zu den Investitionskosten durch das BAFA gefördert

Die Höhe richtet sich nach der Art der Sanierungsmaßnahme (Maßnahmen an der Gebäudehülle, oder Maßnahmen an der Heizungsanlage)

Kredit:

Systemische (umfassende) Sanierungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden auf ein Effizienzhaus- bzw. Effizienzgebäude-Niveau (BEG-Wohngebäude und BE- Nichtwohngebäude) sowie klimafreundliche Neubauten (BEG-Klimafreundlicher Neubau) werden durch zinsverbilligte Förderkredite der KFW gefördert.

BEG-WG: Effizienzgebäude-Klassen

Die systemischen Maßnahmen, mit denen bei der Sanierung von Gebäuden eine Effizienzgebäude-Stufe erreicht wird, werden in der BEG WG gefördert. Die BEG gilt für alle Wohngebäude (WG), zum Beispiel für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser oder Wohnheime. Ein Effizienzgebäude zeichnet sich durch eine energetisch optimierte Bauweise und Anlagentechnik aus und erreicht die in den technischen Mindestanforderungen definierten Vorgaben an die Gesamtenergieeffizienz (Bezugsgröße: Primärenergiebedarf) und an die Energieeffizienz der Gebäudehülle (Bezugsgröße: Transmissionswärmeverlust) für eine Effizienzgebäude-Stufe. Dabei gilt: Je kleiner die Zahl, desto energieeffizienter ist ein Gebäude.

Es gibt folgende Effizienzgebäude-Klassen für die Sanierung:

- KfW-Effizienzhaus 40
- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70
- KfW-Effizienzhaus 85
- KfW-Effizienzhaus Denkmal

Effizienzhaus EE-Klasse:

Eine „Effizienzhaus EE"-Klasse wird erreicht, wenn erneuerbare Energien und/oder unvermeidbare Abwärme einen Anteil von mindestens 65 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen. Der maximale Kreditbetrag steigt von 120.000 EUR auf 150.000 EUR und es wird ein zusätzlicher Tilgungszuschuss von 5% gewährt. Eine Kombination von EE-Klasse und NH-Klasse ist nicht möglich.

Die Werte 40 bis 85 definieren die unterschiedlichen Effizienzhaus-Stufen. Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie. Als Vergleich dient ein Referenzgebäude, das den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht (ehemals EH100).

Beispiel: Im Vergleich zum Referenzgebäude des GEG benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55% der Primärenergie.

Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 70 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 30 % besser.

Sonderregelungen gelten bei der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden, die dann als KfW-Effizienzhaus Denkmal eingestuft werden. Weil Bauherren die Sanierungsmaßnahmen auf die Vorschriften des Denkmalschutzes abstimmen müssen und nicht jede Maßnahme erlaubt ist, kann das Gebäude bis zu 160% des Primärenergiebedarfs eines GEG- Standardhauses vorweisen, um die Förderkriterien zu erfüllen.

Einzelbauteilnachweis

Die einfachste Nachweisvariante im Bereich der Gebäudehülle ist der Einzelbauteilnachweis. Dieser findet meist Anwendung bei Austausch oder Ersatz einzelner Bauteile z.B. Fensterersatz, Wärmedämmung einer Kellerdecke oder wenn ein kleiner Anbau realisiert wird.

Endenergiebedarf Q_E

Endenergiemenge, die den Anlagen für Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Kühlung zur Verfügung gestellt werden muss, um die normierte Rauminnentemperatur und die Erwärmung des Warmwassers über das ganze Jahr sicherzustellen. Diese Energiemenge bezieht die für den Betrieb der Anlagentechnik (Pumpen, Regelung, usw.) benötigte Hilfsenergie ein.

Die Endenergie wird an der "Schnittstelle" Gebäudehülle übergeben und stellt somit die Energiemenge dar, die dem Verbraucher (im Allgemeinen der Eigentümer) geliefert und mit ihm abgerechnet wird. Der Endenergiebedarf ist deshalb eine für den Verbraucher besonders wichtige Angabe.

Die Endenergie umfasst die ***Nutzenergie*** und die ***Anlagenverluste***.

Energiebedarf

Energiemenge, die unter genormten Bedingungen (z. B. mittlere Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, zu erreichende Innentemperatur, angenommene innere Wärmequellen) für Beheizung, Lüftung und Warmwasserbereitung (nur Wohngebäude) zu erwarten ist. Diese Größe dient der ingenieurmäßigen Auslegung des baulichen Wärmeschutzes von Gebäuden und ihrer technischen Anlagen für Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Kühlung sowie dem Vergleich der energetischen Qualität von Gebäuden. Der

tatsächliche **Verbrauch** weicht in der Regel wegen der realen Bedingungen vor Ort (z. B. örtliche Klimabedingungen, abweichendes Nutzerverhalten) vom berechneten Bedarf ab.

Gebäudebilanzierung: Jahres-Primärenergiebedarf

Mit Hilfe der Gebäudebilanzierung werden alle Energieströme eines betrachteten Gebäudes berechnet (siehe Grafik Berechnung des Energiebedarfs) und nach den Anforderungen des GEG und den darin erwähnten Normen der Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt. Dabei darf bei einem Wohngebäude der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung (die dem Gebäude zugeführten Energien) einen gewissen Grenzwert nicht überschreiten. Dieser richtet sich nach dem auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes, das die gleiche Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Gebäude aufweist und der technischen Referenzausführung der Anlage 1 entspricht. Der einzuhaltende Grenzwert ist bei Neubauten und geänderten Gebäuden unterschiedlich hoch.

Gebäudebilanzierung: Transmissionswärmeverlust H_T

Zur Ermittlung des Transmissionswärmeverlusts werden die Flächen und die U-Werte der verschiedenen Bauteile (Fenster, Wände, Decken, Dach) bestimmt. Anschließend werden diese Werte mit einem speziellen Temperaturkorrekturfaktor multipliziert, je nachdem ob das Bauteil an Außenluft, das Erdreich oder an ein Innenbauteil grenzt. Danach ist ein Wärmebrückenzuschlag mit der Bauteilfläche zu multiplizieren. Hinter dem spezifischen Transmissionswärmeverlust (H_T') eines Gebäudes verbirgt sich die Verlustleistung aller Hüllflächen, bezogen auf die gesamte wärmeumschließende Gebäudehüllfläche. Das Ergebnis erhält dann die Einheit Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m^2K). Es hat einen kleinen Betrag und hilft, den energetischen Zustand der Hüllflächen verschiedener Gebäude leicht miteinander zu vergleichen. Denn je kleiner der Kennwert ist, umso weniger Wärme verliert ein Haus über seine Gebäudehülle.

Gebäudenutzfläche A_N

Die Gebäudenutzfläche beschreibt die im beheizten Gebäudevolumen zur Verfügung stehende nutzbare Fläche. Sie wird aus dem beheizten Gebäudevolumen unter Berücksichtigung einer üblichen Raumhöhe im Wohnungsbau abzüglich der von Innen- und Außenbauteilen beanspruchten Fläche aufgrund einer Vorgabe in der Energiesparverordnung (Faktor von 0,32) ermittelt. Sie ist in der Regel größer als die Wohnfläche, da z. B. auch indirekt beheizte Flure und Treppenhäuser einbezogen werden.

Gebäudevolumen V_e

Das beheizte Gebäudevolumen ist das anhand von Außenmaßen ermittelte, von der wärmeübertragenden Umfassungs- oder Hüllfläche eines Gebäudes umschlossene Volumen. Dieses Volumen schließt mindestens alle Räume eines Gebäudes ein, die direkt oder indirekt durch Raumverbund bestimmungsgemäß beheizt werden. Es kann deshalb das gesamte Gebäude oder aber nur die entsprechenden beheizten Bereiche einbeziehen.

Interne Wärmegewinne Q_i

Im Innern der Gebäude entsteht durch Personen, elektrisches Licht, Elektrogeräte usw. Wärme, die ebenfalls bei der Ermittlung des Heizwärmebedarfs in der Energiebilanz angesetzt werden kann.

Jahres-Primärenergiebedarf Q_P, Primärenergiefaktor f_P

Jährliche Endenergiemenge, die zusätzlich zum Energieinhalt des Brennstoffes und der Hilfsenergien für die Anlagentechnik mit Hilfe der für die jeweiligen Energieträger geltenden Primärenergiefaktoren auch die Energiemenge einbezieht, die für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der jeweils eingesetzten Brennstoffe (vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Gebäudes) erforderlich ist.

Die Primärenergie kann auch als Beurteilungsgröße für ökologische Kriterien, wie z. B. CO_2- Emission, herangezogen werden, weil damit der gesamte Energieaufwand für die Gebäudeheizung einbezogen wird. Der Jahres-Primärenergiebedarf ist die Hauptanforderung der Energiesparverordnung, bzw. des Gebäudeenergiegesetzes. Im Primärenergiebedarf ist diese **„vorgelagerte Prozesskette“** durch energieträgerbezogene Faktoren, den **„Primärenergiefaktoren“** berücksichtigt.

Kompaktheit A/V

Das Verhältnis der errechneten wärmeübertragenden Umfassungsfläche bezogen auf das beheizte Gebäudevolumen ist eine Aussage zur Kompaktheit des Gebäudes.

Lüftungswärmeverluste Q_V

Lüftungswärmeverluste entstehen durch Öffnen von Fenstern und Türen, aber auch durch Undichtigkeiten der Gebäudehülle. Die Undichtigkeit kann bei Altbauten insbesondere bei sehr undichten Fenstern, Außentüren und in unsachgemäß ausgebauten Dachräumen zu erheblichen Wärmeverlusten sowie zu bauphysikalischen Schäden führen.

Nutzenergie

Als Nutzenergie bezeichnet man, vereinfacht ausgedrückt, die Energiemenge, die zur Beheizung eines Gebäudes sowie zur Erstellung des Warmwassers unter Berücksichtigung definierter Vorgaben erforderlich ist. Die Nutzenergie ist die Summe von Transmissionswärmeverlusten, Lüftungswärmeverlusten und Warmwasserbedarf abzüglich der nutzbaren solaren und inneren Wärmegewinne.

Referenzgebäude, Referenzgebäudeverfahren

Das Referenz-Wohngebäude hat die gleiche Geometrie, Baumaße, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das geplante Wohnhaus. Die Angaben für die Ausführung und technische Ausstattung des Referenzhauses stellt das GEG in einer Tabelle bereit. Die errechneten Werte des Jahres-Primärenergiebedarfes Q_P und des Transmissionswärmeverlusts Q_T des betrachteten Gebäudes dürfen die errechneten Werte des Referenzgebäudes nicht überschreiten. Es wird das betrachtete Gebäude mit dem Referenzgebäude verglichen.

Solare Wärmegewinne Q_S

Das durch die Fenster eines Gebäudes, insbesondere die mit Südausrichtung, einstrahlende Sonnenlicht wird im Innenraum größtenteils in Wärme umgewandelt.

Transmissionswärmeverluste Q_T

Als Transmissionswärmeverluste bezeichnet man die Wärmeverluste, die durch Wärmeleitung (Transmission) der wärmeabgebenden Gebäudehülle entstehen. Die Größe dieser Verluste ist direkt abhängig von der Dämmwirkung der Bauteile und diese wird durch den U-Wert angegeben.

Trinkwassererwärmung

Der Trinkwasserwärmebedarf wird aufgrund der Nutzung (Anzahl der Personen, Temperatur u. ä.) ermittelt.

U-Wert (früher k-Wert)

Siehe Wärmedurchgangskoeffizient

Wärmebrücken

Als Wärmebrücken werden örtlich begrenzte Stellen bezeichnet, die im Vergleich zu den angrenzenden Bauteilbereichen eine höhere Wärmestromdichte aufweisen. Daraus ergeben sich zusätzliche Wärmeverluste sowie eine reduzierte Oberflächentemperatur des Bauteils in dem betreffenden Bereich. Wird die Oberflächentemperatur durch eine vorhandene Wärmebrücke abgesenkt, kann es an dieser Stelle bei Unterschreitung der Taupunkttemperatur der Raumluft, zu Kondensatbildung auf der Bauteiloberfläche mit den bekannten Folgeerscheinungen, wie z. B. Schimmelpilzbefall kommen. Typische Wärmebrücken sind z. B. Balkonplatten. Attiken, Betonstützen im Bereich eines Luftgeschosses, Fensteranschlüsse an Laibungen.

Wärmedurchgangskoeffizient

Der Wärmedurchgangskoeffizient beziffert die Wärmemenge in kWh, die bei einem Grad Temperaturunterschied durch einen Quadratmeter eines Bauteils entweicht. Folglich sollte ein U-Wert möglichst gering sein.

Maßeinheit: W/m²K, frühere Bezeichnung: k-Wert

Der U-Wert wird verwendet, um die Wärmedämmfähigkeit eines Bauteils zu bestimmen (z.B. Mauer, Dach, Decke, Türe, Fenster...). Der Wärmedurchlasskoeffizient gibt die Wärmemenge in Joule je Sekunde (J/s) – das ist die Wärmeleistung in Watt – an, welche durch 1 m² eines Stoffes mit einer bestimmten Dicke (d) hindurchgeht, wenn der Temperaturunterschied der beiden Oberflächen 1 Kelvin beträgt.

Die Einheit des U-Werts wird in Watt pro Quadratmeter und Kelvin angegeben: W/(m²K).

Je kleiner der U-Wert, umso besser ist der Wärmeschutz, und umso weniger lässt das Bauteil die Wärme entweichen. Der U-Wert einer Dämmschicht hängt von der Wärmeleitfähigkeit λ (Lambda) des Materials und seiner Dicke ab: $U = \lambda/d$

Wärmeleitgruppen

Bei Wärmedämmstoffen im Bauwesen wird neben der Wärmeleitfähigkeit teilweise auch die Wärmeleitfähigkeitsgruppe (WLG) angegeben. Die Wärmeleitfähigkeitsgruppe (WLG) gibt die Durchlassfähigkeit eines Materials für einen Wärmestrom an. Die Wärmeleitfähigkeitsgruppe leitet sich aus dem rechnerischen Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit λ(R) ab. Ermittelt wird dieser Wert aus dem Wert λ(Z), der sich aus dem Messwert λ(10,tr) bei 10 °C plus einem Zuschlag Z nach DIN 4108-4:2013-02 ergibt. Durch Rundung ergibt sich der Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit λ(R). Dieser ist dann gleich den ersten drei Ziffern nach dem Komma, wie sie z. B. bei den Angaben auf Dämmstoff-Produktkennzeichnungen zu sehen sind. Ein Wert von 0,025 W/(m·K) entspricht also einer WLG von 025. Es wird

vorausgesetzt, dass der Bemessungswert kleiner eins ist, da man grundsätzlich nur Dämmmaterialien einer WLG zuordnet. Je kleiner der WLG-Wert ist, desto größer ist die Wärmedämmwirkung. Verwendet wird die Wärmeleitfähigkeitsgruppe unter anderem im GEG. Im Zuge der EU-Normenharmonisierung ist die Bezeichnung WLG durch WLS (Wärmeleitfähigkeitsstufe) ersetzt worden.

Wärmeübertragende Umfassungsfläche A

Die Wärmeübertragende Umfassungsfläche, auch Hüllfläche genannt, bildet die Grenze zwischen dem beheizten Innenraum und der Außenluft, nicht beheizten Räumen und dem Erdreich. Sie besteht üblicherweise aus Außenwänden einschließlich Fenster und Türen, Kellerdecke, oberste Geschossdecke oder Dach. Diese Gebäudeteile sollten möglichst gut gedämmt sein, weil über sie die Wärme aus dem Rauminneren nach außen dringt.

9. Verzeichnisse

9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau 7
Abbildung 2: Anzahl und Anteil erhaltungsrechtlicher Genehmigungen nach Vorgangsergebnis 14
Abbildung 3: Erhaltungsrechtliche Genehmigungen nach Vorgangsergebnis für das Ausstattungsmerkmal Aufzug 15
Abbildung 4: Verfahrensschema bei Einzelmaßnahmen 29
Abbildung 5: Verfahrensschema bei umfassender Sanierung, die eine Gebäudebilanzierung zu einem Effizienzhaus zur Folge hat 34
Abbildung 6: Zusammenwirken von U-Wert und Dämmdicke 40
Abbildung 7: Einzelbauteilnachweis mit Schichtenfolge für eine 24 cm Vollziegel-Außenwand 41
Abbildung 8: Einzelbauteilnachweis mit Schichtenfolge für eine 40 cm Vollziegel-Außenwand 42
Abbildung 9: Genehmigungsspektrum gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB 43
Abbildung 10: Genehmigungsspektrum gemäß Prüf- und Verfahrensschema 43
Abbildung 11: Verfahrensschema für den Aufzuganbau 48
Abbildung 12: Verfahrensschema bei baulichen Änderungen des Badezimmers 54
Abbildung 13: Berechnung des Energiebedarfs 63
Abbildung 14: Programm des Workshops zum Vertiefungsthema energetische Sanierung, 14.06.2023 71
Abbildung 15: Programm des Workshops zu den Vertiefungsthemen Aufzug/Barrierefreiheit und wohnwerterhöhende Merkmale, 20.09.2023 72

9.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die Termine der AG Milieuschutz 6
Tabelle 2: Anzahl und Anteil erhaltungsrechtlicher Genehmigungen nach Vorgangsergebnis und ausgewählter Maßnahmearten 14
Tabelle 3: Bauliche Änderungen 16
Tabelle 4: Nutzungsänderungen 16
Tabelle 5: Wohnwerterhöhende und energetische Maßnahmen 16
Tabelle 6: Genehmigungspraxis Berlin – Erstbalkon 17
Tabelle 7: Urteile zum Aufzugsanbau und ihre Wirkung 19
Tabelle 8: Genehmigungspraxis Berlin – Aufzug 20
Tabelle 9: Genehmigungspraxis Berlin – Ausstattung Bäder 20
Tabelle 10: Anregungen der Bezirke und Verbände/Vereine 24
Tabelle 11: Anregungen der AG Milieuschutz 25
Tabelle 12: Erläuterungen zum Prüfverfahren bei Einzelmaßnahmen 30
Tabelle 13: Erläuterungen zum Prüfverfahren bei umfassender Sanierung 36
Tabelle 14: Erläuterungen zum Prüfverfahren beim Aufzuganbau 49
Tabelle 15: Erläuterungen zum Prüfverfahren bei baulichen Änderungen des Badezimmers 55
Tabelle 16: Varianten gemäß bezirklicher Praxis und Rechtsauslegung 60

Anhang: Programme der beiden Vertiefungsworkshops

Abbildung 14: Programm des Workshops zum Vertiefungsthema energetische Sanierung, 14.06.2023

Zeit	Inhalt
10.00 Uhr	Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs
10.05 Uhr	**1. Technische Grundlagen:** ▪ Transmissionswärmeverlust H_T und Primärenergiebedarf Q_P ▪ Referenzgebäudeverfahren ▪ U-Wert + Wärmeleitgruppen ▪ Einzelbauteilnachweise ▪ Gebäudebilanzierung
11.00 Uhr	Pause
11.10 Uhr	**2. Gebäudeenergiegesetz GEG, Solargesetz Berlin, CO2KostAufG:** ▪ Aktuell geltendes GEG ▪ Geplantes GEG ▪ Darstellung der Änderungen ▪ Nachrüstverpflichtungen ▪ Mindestanforderungen nach GEG ▪ Bagatellgrenze, Auslegungsfragen zum GEG ▪ Solargesetz Berlin ▪ Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG)
12.10 Uhr	Mittagspause
12.40 Uhr	**3. Fördermittel: Bundesförderung BEG, Landesförderung Berlin:** ▪ Bundesförderung effiziente Gebäude: BEG-EM, BEG-WG ▪ Zuschuss/Kredit ▪ Sanierungsklassen ▪ Vorgehensweise ▪ Höhe der Förderungen ▪ Darstellung der Mindestanforderungen GEG vs. BEG bei Einzelmaßnahmen und Gebäudebilanzierung ▪ worst performing building (WPB) ▪ Fachplanung und Baubegleitung ▪ Landesfördermittel Berlin der IBB: Effiziente GebäudePLUS, soziale Wohnraummodernisierung
13.45 Uhr	Kaffeepause
14.00 Uhr	**4. Beantwortung der Fragen, Entwicklung „vereinfachtes Verfahren“, Diskussion:** ▪ neue Technologien: Wärmepumpe, Fernwärme, Photovoltaik, Solarthermie, Hybridkollektoren, Flächenheizungen vs. Heizkörper ▪ Wärmepumpe vs. Fernwärme ▪ Sanierung der Gebäudehülle vs. Heizungserneuerung ▪ Umgang mit erzeugtem PV-Strom: Mieterstrommodell, Haus-Betriebsstrom, Einspeisung ▪ Kombination bestimmter Einzelmaßnahmen: Bsp. Fenster + Fassadendämmung ▪ die Rolle des Energie-Effizienz-Experten ▪ Einbindung Prüfsachverständiger für energetische Gebäudeplanung (PSVeGP) ▪ Fachkräftemangel, Personalmangel → keine tiefergehende Prüfung möglich ▪ Klimaschutz vs. „Milieuschutz“ ein Zielkonflikt? ▪ Vorstellung des Thesenpapiers aus Neukölln als Grundlage zur Entwicklung eines „vereinfachten Verfahrens“ durch Herrn Türk (BA Neukölln) ▪ Kosten und Umlagefähigkeit ▪ Kostenermittlung/Kostenvergleich aufgrund von Baukostentabellen vs. Angebote
16.00 Uhr	Verabschiedung und Ende der Veranstaltung

Abbildung 15: Programm des Workshops zu den Vertiefungsthemen Aufzug/Barrierefreiheit und wohnwerterhöhende Merkmale, 20.09.2023

Zeit	Inhalt
10.00 Uhr	1. Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs, Ziele des Workshops
10.05 Uhr	**2. Grundlagen: Zeitgemäßer Ausstattungszustand und bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen**
10.15 Uhr	**3. Themenblock 1: Aufzug/Barrierefreiheit** ▪ Rechtsprechung und Auslegung ▪ Bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen ▪ Kostenaufwand ▪ Verdrängungsgefahr und Vorbildwirkung ▪ Baukosten (Rechtsprechung und Auswertung bezirklicher Zuarbeit)
11.00 Uhr	Kaffeepause
11.10 Uhr	▪ Genehmigungspraxis Berlin und Auswertung erhaltungsrechtliche Genehmigungen ▪ Vorschläge für Prüfschritte/-verfahren
12.30 Uhr	Mittagspause
13.00 Uhr	**4. Themenblock 2: wohnwerterhöhende Merkmale gemäß Mietspiegel** ▪ Berliner Mietspiegel und Orientierungshilfe ▪ Ausstattung Badezimmer und Balkon: ▪ Bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen und zeitgemäßer Ausstattungszustand ▪ Rechtsprechung
14.10 Uhr	▪ Genehmigungspraxis Berlin ▪ Beispiele aus anderen Städten ▪ Vorschläge für Prüfschritte/-verfahren
15.45 Uhr	**5. Weiteres Vorgehen**
15.55 Uhr	**6. Termine und Sonstiges**
16.00 Uhr	Verabschiedung und Ende der Veranstaltung