



Deutscher Anwaltverein

---

**Arbeitsgemeinschaft  
Mietrecht und Immobilien**

## **KARLSRUHER IMMOBILIENRECHTSTAG**

am 20. April 2018

Novotel Karlsruhe

### **Milieuschutz**

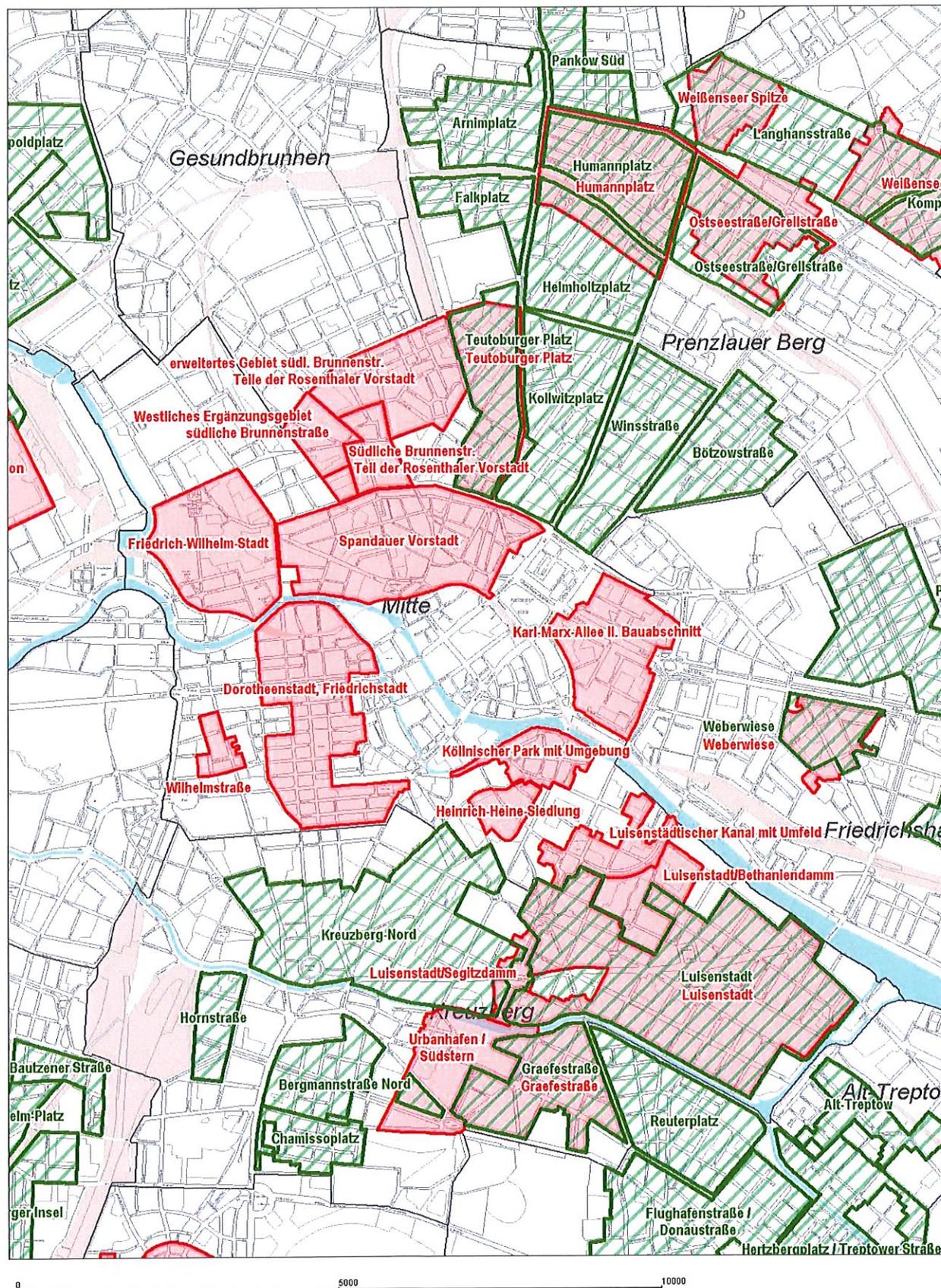
Axel Dyroff, Rechtsanwalt, Berlin

Rechtsanwalt Axel Dyroff  
Kanzlei Schutz und Seldeneck,  
Bleibtreustraße 33  
10707 Berlin  
030 / 885 6060  
dyroff@schuttlzundseldeneck.de

## **Die soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)**

1. **Arten von Erhaltungsgebieten**
2. **Der milieuschutzrechtliche Genehmigungsvorbehalt**
  - § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung
  - Verhältnis zu anderen Genehmigungen
3. **Der Genehmigungsanspruch bei „zeitgemäßem Ausstattungsstandard“**
  - § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr.1 BauGB
  - „Zeitgemäßer Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“
  - Streitige „Dauerbrenner“ und aktuelle Streitpunkte
4. **Das „Umwandlungsverbot“**
  - § 172 Abs. 1 Satz 4, Abs. 4 BauGB
  - Voraussetzung: Verordnung der Landesregierung
  - Genehmigungstatbestände
5. **Das Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet**
  - §§ 24 ff BauGB
  - Ausschluss nach § 26 Nr. 4 BauGB?
  - „Wohl der Allgemeinheit“ i.S.d. § 24 Abs. 3 BauGB
  - Abwendung nach § 27 BauGB
  - Ausübung zugunsten Dritter gem. § 27a BauGB
  - Verfahren § 28 BauGB

# Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB





**Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)

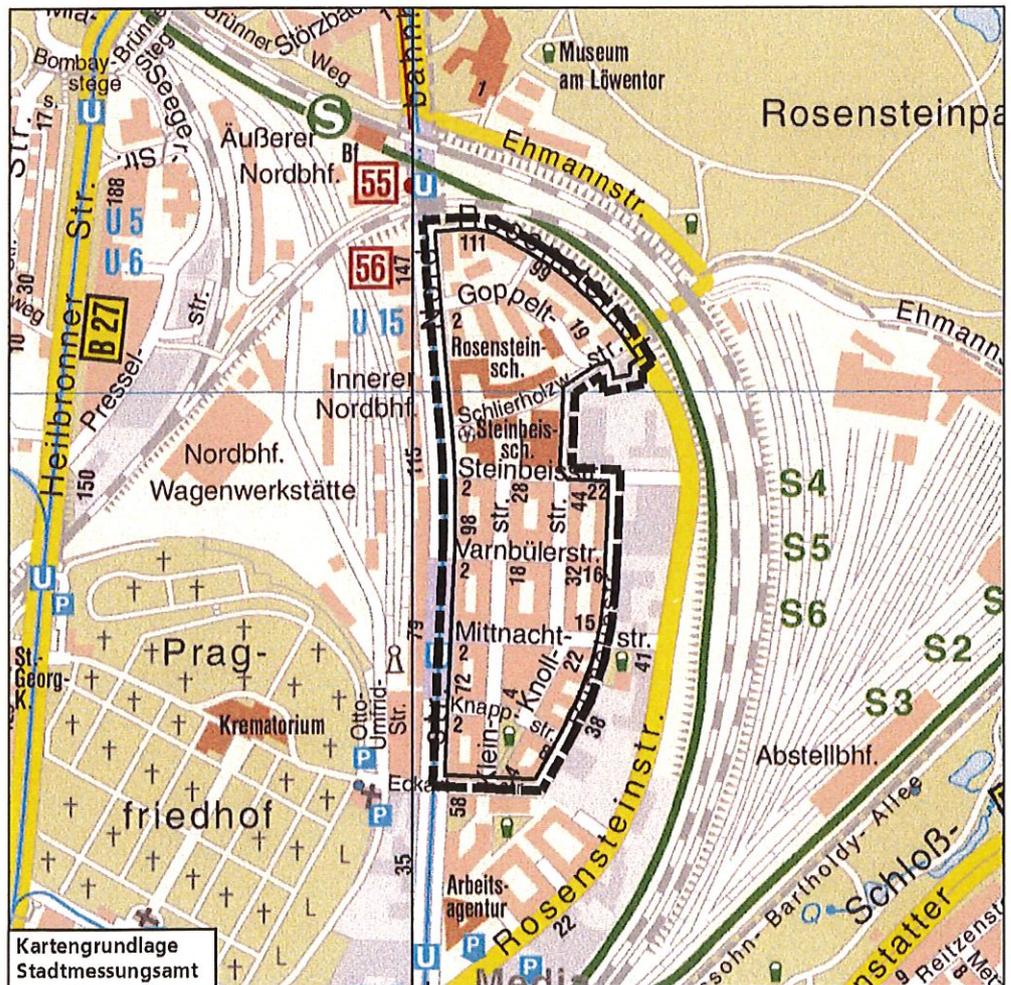


**Erhaltung der Zusammensetzung der  
Wohnbevölkerung**

(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

**Erhaltungssatzung  
gem. § 172 Abs. 1  
Satz 1 Nr. 2 BauGB**

**zur Zusammensetzung der  
Wohnbevölkerung im Gebiet  
Nordbahnhof-, Mitternacht- und  
Rosensteinstraße in S-Nord**



## **Auszüge aus dem BauGB**

### **§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht**

- (1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken (...)
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- (2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.
- (3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

### **§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts**

- Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn (...)
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 aufweist.

### **§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts**

- (1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet. Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

### **§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter**

- (1) Die Gemeinde kann
1. ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, oder
  2. das ihr nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist.
- In den Fällen der Nummer 1 hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten die Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen.
- (2) Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.
- (3) Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt § 28 Absatz 2 bis 4 entsprechend. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach § 28 Absatz 3 Satz 7 bleibt unberührt.

### **§ 28 Verfahren und Entschädigung**

- (1) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des

Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die §§ 463, 464 Absatz 2, §§ 465 bis 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrags ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts. Tritt der Verkäufer vom Vertrag nicht zurück, erlischt nach Ablauf der Rücktrittsfrist nach Satz 2 die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Falle geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44 Absatz 3 Satz 2 und 3, § 43 Absatz 2 Satz 1 sowie die §§ 121 und 122 sind entsprechend anzuwenden.

(4) In den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bestimmt die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils, wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts erlischt die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Falle geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist.

(5) Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der ihr nach diesem Abschnitt zustehenden Rechte verzichten. Sie kann den Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf sind ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den Wortlaut ihrer Erklärung mit. Hat die Gemeinde auf die Ausübung ihrer Rechte verzichtet, bedarf es eines Zeugnisses nach Absatz 1 Satz 3 nicht, soweit nicht ein Widerruf erklärt ist.

(6) Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde auf Grund dieses Gesetzbuchs oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden sind, begründet worden ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

## **§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, 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. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
  - 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

## **§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird

die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung –, Foyer, 4. Etage, Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin, öffentlich aus.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu den Planinhalten abgegeben werden. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Bebauungsplanentwurf kann auch im Internet eingesehen werden unter:

<http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/verwaltung/bauen/beteiligungderoeffent.html>

## MARZAHN-HELLERSDORF

### Erneuerung des Höhenfestpunktfeldes

Bekanntmachung vom 19. Dezember 2012

Verm AD 41

Telefon: 90293-5396 oder 90293-0, intern 9293-5396

Aufgrund der Nummer 20 der Ausführungsvorschriften über die Herstellung des Höhenfestpunktfeldes (AV Höhenfestpunktfeld) vom 31. Oktober 1986 (DBI VI S. 87) wird bekannt gemacht, dass das erneuerte Höhenfestpunktfeld ab 1. Januar 2013 im gesamten Bezirk Marzahn-Hellersdorf an die Stelle der bestehenden Höhenfestpunkte tritt.

#### Hinweis:

- Nach § 11 Absatz 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) geändert worden ist, haben die Eigentümer haben auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen Vermessungsmarken für Vermessungspunkte des ... Höhenfestpunktfeldes sowie vorübergehend errichtete Sichtzeichen zu dulden.
- Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen verändert, wiederhergestellt oder entfernt werden (§ 11 Absatz 3 VermGBln). Ein unbefugtes Entfernen, Wiederherstellen oder Ändern von Vermessungspunkten ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit Geldbuße geahndet werden (§ 27 Absatz 1 VermGBln).
- Wer Maßnahmen treffen will, durch die der feste Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken ... gefährdet werden können, hat dies rechtzeitig der zuständigen Behörde, hier dem Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, mitzuteilen (§ 8 VermGBln).

## MARZAHN-HELLERSDORF

### Widmung von Straßenland

Bekanntmachung vom 20. Dezember 2012

Tief-121

Telefon: 90293-7517 oder 90293-0, intern 9293-7517

Gemäß § 3 des Berliner Straßengesetzes vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Dezember 2008 (GVBl. S. 466) geändert worden ist, gibt das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – Fachbereich Tiefbau – die Widmung des Flurstücks 884 mit einer Größe von 228 m<sup>2</sup>, des Flur 1, Gemarkung Kaulsdorf mit der Lagebezeichnung

#### Heinrich-Grüber-Straße

rückwirkend zum 1. Januar 2012 bekannt.

Die Widmung gilt ein Tag nach Erscheinen des Amtsblattes für Berlin als bekannt gegeben.

Die Unterlagen über die Widmung können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung bei nachstehend genannter Dienststelle eingesehen werden.

Gegen diese Verfügung ist der Widerspruch zulässig.

Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieser Widmung schriftlich oder zur Niederschrift beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – Fachbereich Tiefbau –, Schkopauer Ring 2, 12681 Berlin zu erheben.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

## PANKOW

### Antragsprüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten des Bezirks Pankow gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Soziales Erhaltungsrecht)

Bekanntmachung vom 20. Dezember 2012

Stadt Erneue L

Telefon: 90295-3118 oder 90295-0, intern 925-3118

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2012 durch Beschluss die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten des Bezirks Pankow von Berlin gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) neu festgelegt.

Die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB des Bezirks Pankow von Berlin findet zur Konkretisierung der Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 und Satz 3 Nummer 1 BauGB





ab dem Tag nach Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin nach folgenden Prüfkriterien statt:

1. Zu § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB:

- a) Der Ausbau von Dachgeschossen, mit Ausnahme von Maisonettelösungen, und die Nutzungsänderung von bestehenden Gewerbeeinheiten in andere Gewerbenutzungen stellen keine Versagungsgründe dar. Die Genehmigungsfähigkeit einer Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen unterliegt jeweils einer Einzelfallprüfung anhand der unter 2. genannten Kriterien.
- b) Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe sind nicht genehmigungsfähig. Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von 28 Tagen (zum Beispiel Ferienwohnungen) stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des Erhaltsrechts dar und ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen zu 1.b) Satz 1 und 2 sind dann zulässig, wenn die Wohnräume aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt zum längerfristigen Wohnen geeignet sind, zum Beispiel aufgrund von unzumutbarer Lärmeinwirkung, unzureichender Belichtung oder Belüftung.
- c) Grundrissänderungen und die Zusammenlegung von Wohnungen sind nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn der Einbau eines zeitgemäßen Bades in einer einzelnen Wohnung auf Grund der Größe oder der Grundrissgestaltung nicht möglich ist und wenn die Maßnahme zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich ist.

2. Zu § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB:

Änderungen baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten, sind nicht genehmigungsfähig.

Hierzu gehören insbesondere:

- Einbau eines zweiten Bades/Dusche oder WCs. Ausnahmen sind als Einzelfallregelung in Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen möglich
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau eines Innenkamins
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist
- Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen
- Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Ziele der EnEV in der jeweils gültigen Fassung unabdingbar, Gegenstand einer öffentlichen Fördermaßnahme oder aus sonstigen Rechtstatbeständen zwingend durchzuführen. Die Erforderlichkeit von Wärmedämmmaßnahmen ist vom Antragsteller durch Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen nachzuweisen.

Die bisher gültigen Kriterien, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 26 vom 19. Juni 2009 (ABl. S. 1383), sind aufgehoben.