

Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet "Mainz-Altstadt-Süd (A 276 S)"

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Genehmigungskriterien bilden die §§ 172 und 173 BauGB.

1.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben

In sozialen Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Es handelt sich dabei um einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von einer gegebenenfalls bestehenden Genehmigungspflicht oder auch einer Genehmigungsfreistellung nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rheinland-Pfalz) besteht. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf leerstehende Wohnungen sowie selbstgenutztes Wohnungseigentum. Lediglich Änderungen, die von vornherein nicht geeignet sind, das Schutzziel der jeweiligen sozialen Erhaltungssatzung zu gefährden, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt (erhaltungsrechtliche Relevanz).

Keiner Genehmigungspflicht unterliegen die Errichtung von baulichen Anlagen, Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sowie Veränderungen der Ausstattung von Wohnungen, die nicht mit Änderungen baulicher Anlagen verbunden sind, z.B. Möblierung der Wohnungen, Austausch eines Herdes, einer Spüle oder Einbau eines neuen Küchenschrankes.

1.3 Genehmigungsverfahren

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der unteren Bauaufsichtsbehörde ist zunächst zu prüfen, ob ein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 oder Nummer 1a BauGB besteht:

- Nummer 1: Änderung einer baulichen Anlage zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung;
- Nummer 1a: Änderung einer baulichen Anlage zur Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist.

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

nicht mehr zumutbar ist. Hierbei kommt es für die jeweiligen Betroffenen auf die objektive Belastung des Eigentümers, somit den Erhaltungszustand und Erhaltungsmöglichkeiten der baulichen Anlage, nicht jedoch auf dessen persönliche Verhältnisse, an.

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

2. Genehmigungskriterien

Die nachfolgenden Kriterien dienen der Orientierung. Die Prüfung des baulichen Vorhabens und Entscheidung im Einzelfall durch die untere Bauaufsichtsbehörde bleibt unberührt.

2.1 Rückbau

Der Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Hierbei kommt es für die jeweiligen Betroffenen auf die objektive Belastung des Eigentümers, somit den Erhaltungszustand und Erhaltungsmöglichkeiten der baulichen Anlage, nicht jedoch auf dessen persönliche Verhältnisse, an.

2.2 Wohnungsteilung und -zusammenlegung

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

2.3 Grundrissänderungen

Erforderliche Grundrissänderungen, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind regelmäßig zu genehmigen. Hierbei sind Grundrissänderungen auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Leitungsstränge zu berücksichtigen.

Nicht erforderliche Grundrissänderungen, somit bauliche Eingriffe in funktionierende Wohngrundrisse, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die die Schaffung besonders großzügiger Wohngrundrisse, die Veränderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder der Wohnfläche, die Verlegung und den Neubau von Abstellräumen, die Auflösung separater Küchen und die Veränderung von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfliesung sind bereits vorhanden) zur Folge haben.

2.4 Aufzug

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

2.5 Balkon

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

Die erstmalige Errichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderen Freisitzen mit einer Größe von mehr als 7,00 Quadratmetern, die Vergrößerung von bestehenden Anlagen dieser Art auf mehr als 7,00 Quadratmeter sowie die Errichtung von Zweitbalkonen sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

2.6 Bad

Der Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen in Standardausführung ist zu genehmigen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfliesung. Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender Bäder, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind grundsätzlich zu genehmigen.

Der Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche, Badewanne oder eines zweiten WCs ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig außer in Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Anzahl der Wohnräume durch Umbau nicht verändert wird.

2.7 Besonders hochwertige Ausstattung / wohnwerterhöhende Merkmale

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, soweit diese eine Änderung einer baulichen Anlage gemäß § 29 BauGB darstellt und über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinausgeht, ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster sowie repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.

Auch wohnwerterhöhende Merkmale im Sinne des jeweils gültigen Mainzer Mietspiegels, die eine Änderung einer baulichen Anlage gemäß § 29 BauGB darstellen, indizieren einen überdurchschnittlichen Ausstattungszustand und sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

2.8 Energetische Maßnahmen

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind regelmäßig zu genehmigen, wenn der erzeugte Strom bzw. die erzeugte Wärme vollständig ins allgemeine Netz eingespeist, als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die 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, hinausgehen, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig, es sei denn, der Antragstellende weist nach, dass durch diese Maßnahmen keine höhere Belastung für die Mieter:innen entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Hierzu können Vereinbarungen zwischen Antragsteller und der Stadt getroffen werden.

2.9 Sonstige bauliche Maßnahmen

Weitere Änderungen der baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Vorbildwirkung dazu beitragen, die eine Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet ansässige Wohnbevölkerung und damit eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

2.10 Nutzungsänderungen

Die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum oder bestehendes Gewerbe in eine andere Gewerbenutzung ist regelmäßig zu genehmigen.

Die Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig.