



Verwaltungsvorschriften ohne verbindliche Außenwirkung

Neue Genehmigungskriterien für Berliner Milieuschutzgebiete: Was ändert sich?

Am 1. Dezember 2024 traten die „Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des BauGB“ in Kraft¹⁾. Diese Verwaltungsvorschrift der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dient der Vereinheitlichung der Genehmigungspraxis für die Berliner Milieuschutzgebiete. Bislang hatten nämlich die Bezirke jeweils eigene Kriterienkataloge entwickelt, die in manchen Punkten deutliche Unterschiede aufwiesen²⁾. Dieser Beitrag beleuchtet die wesentlichen Neuerungen.

I. Verfahrensvorschriften

Während sich die bezirklichen Ausführungsvorschriften in der Regel allein auf die materiellen Genehmigungskriterien beschränkten, enthält die neue Vorschrift der Senatsverwaltung unter den Ziffern 1.1 bis 1.5 auch verfahrensrechtliche Vorgaben. Hierbei gibt es keine großen Überraschungen; die Ausführungen geben weitgehend die Gesetzeslage und die einschlägige Rechtsprechung wieder.

Von großer praktischer Bedeutung und daher wichtig sind die Klarstellungen unter Ziffer 1.4 zur Frage, für welche Maßnahmen eine milieuschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist:

■ Zu Recht weist die Senatsverwaltung darauf hin, dass „Änderungen, die von vornherein nicht geeignet sind, das Schutzziel der jeweiligen sozialen Erhaltungsforderung zu gefährden, (...) nicht dem Genehmigungsvorbehalt“ unterfallen. Dies entspricht der obergerichtlichen Berliner Rechtsprechung, wonach z. B. reine Instandsetzungsmaßnahmen ohne mietwirksamen Modernisierungsanteil grundsätzlich genehmigungsfrei sind³⁾. Das wurde in der bezirklichen Genehmigungspraxis vereinzelt anders gehandhabt.

■ Weiterhin stellen die Ausführungsvorschriften klar, dass Veränderungen der Wohnungsausstattung, „die nicht mit Änderungen baulicher Anlagen verbunden sind“ keiner Genehmigung bedürfen. Nach Literatur und Rechtsprechung trifft dies z. B. auf die Ausstattung einer Wohnung mit einer Einbauküche⁴⁾ und auf die schwimmende Verlegung von Fertigpaket zu⁵⁾, weil beide Maßnahmen nicht mit relevanten

Eingriffen in die Bausubstanz einhergehen. Auch hier gab es z. T. anderslautende bezirkliche Kriterien⁶⁾.

Schließlich stellt die AV zutreffend klar, dass eine Genehmigung „trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes gleichwohl nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden kann“, wenn „Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen“⁷⁾.

II. Genehmigungskriterien

Unter den Ziffern 2.1 bis 2.10 enthalten die neuen Ausführungsvorschriften konkrete Genehmigungskriterien für einzelne Maßnahmengruppen. Auch hier orientiert sich die Senatsverwaltung im Wesentlichen an den gesetzlichen Vorgaben sowie der einschlägigen Kommentarliteratur und Rechtsprechung. Von praktischer Bedeutung sind insbesondere folgende Vorgaben:

a) *Wohnungsteilung und Zusammenlegung*
Hier bekräftigen die Ausführungsvorschriften das, was bisher schon ständige Verwaltungspraxis in allen Bezirken war: Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen (auch in Form sogenannter Maisonettausbauten) sind danach grundsätzlich unzulässig⁸⁾.

b) Grundrissänderungen

Die Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung schließen „nicht erforderliche Grundrissänderungen“ aus und bejahen einen Genehmigungsanspruch nur für solche Grundrissänderungen, „die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung dienen“. Die erforderlichen Grundrissänderungen seien „auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen“.

Die Senatsverwaltung bestätigt hier im Grundsatz die bisherige Genehmigungspraxis der Bezirke. Im Detail gab es zuvor aber doch gewisse Unterschiede: So war z. B. das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in letzter Zeit bei notwendigen Grundrissänderungen im Badezimmerbereich

vergleichsweise großzügig und erlaubte gewisse Grundrissoptimierungen, solange das neu entstehende Badezimmer keine Größe über 8 m² aufwies⁹⁾. Andere Bezirke erlaubten hingegen lediglich die zwingend notwendige „Minimalanpassung“, also z. B. bei einem vorhandenen Schlauchbad von 80 cm Breite die Versetzung einer Wand um 30 cm¹⁰⁾. Die neue AV dürfte nun dazu führen, dass sich hier bezirksübergreifend die strenge Auffassung durchsetzt.

c) Aufzüge

Unter Ziffer 2.4 stellt die Senatsverwaltung klar, dass die Errichtung von Aufzügen bei Bestandsgebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen sowohl zur Erschließung vorhandenen Wohnraums (also der Bestandswohnungen) als auch neugeschaffenen Wohnraums im Dach

1) ABl. Nr. 50 vom 18.11.2024, Seite 3666 ff.; GE 2024, 1235

2) Charlottenburg-Wilmersdorf, Kriterien vom 15.5.2018, ABl. Nr. 38 vom 21.9.2018, S. 5230 ff.; Friedrichshain-Kreuzberg, Kriterien vom 24.4.2018, ABl. Nr. 20 vom 18.5.2018, S. 2492 ff.; Lichtenberg, Kriterien vom 20.8.2018, ABl. Nr. 35 vom 31.8.2018, S. 4818 ff.; Neukölln, Kriterien vom 9.11.2017, ABl. Nr. 49 vom 17.11.2017, S. 5583 ff.; Pankow, Kriterien vom 4.7.2018, ABl. Nr. 31 vom 3.8.2018, S. 4227 ff.; Treptow-Köpenick, Kriterien vom 18.12.2019, ABl. Nr. 1 vom 3.1.2020, S. 33 ff.; Tempelhof-Schöneberg, Kriterien vom 13.9.2022, ABl. Nr. 40 vom 7.10.2022, S. 2740 ff.; Spandau, Kriterien vom 18.1.2021, ABl. Nr. 4 vom 29.1.2021, S. 232 ff.; Steglitz, Kriterien vom 12.12.2023, ABl. Nr. 6 vom 9.2.2024, S. 330 ff.; der Bezirk Reinickendorf hat seine Kriterien im Internet auf der Seite des Stadtentwicklungsamts veröffentlicht; der Bezirk Mitte hat bislang keinen Kriterienkatalog veröffentlicht. Auf der Internetseite des Bezirks heißt es hierzu wörtlich: „Die Zulässigkeit einzelner Maßnahmen wird im Einzelfall beurteilt. Eine abschließende Auflistung zulässiger Maßnahmen ist aufgrund diverser Sonderfälle und Ausnahmen nicht möglich. Um Verwirrungen und Fehleinschätzungen zu verhindern, bevorzugen und empfehlen wir die Beratung im persönlichen Gespräch.“

3) OVG Berlin, Urteil vom 10.6.2004 - 2 B 3.02 -, Juris
4) Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2024, § 172 Rn. 105b
5) VG Berlin, Beschluss vom 17.11.2020 - 19 L 315/20 - Juris, Rn. 43

6) So wurde z. B. die „Einbauküche“ in den Kriterien des BA Friedrichshain-Kreuzberg unter Ziff. 4 und in den Kriterien des BA Lichtenberg unter 2.2.1 noch als nicht genehmigungsfähige Maßnahme gelistet.

7) So auch BVerwG, Urteil vom 30.4.2004 - 4 C 1/03 -, Juris, Rn. 51 ff

8) Zu diesem Ergebnis kam auch das OVG Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 28.3.2018 - OVG 2 N 64.15 -, Juris für einen Fall im Milieuschutzgebiet „Barbarosaplatz/Bayerischer Platz“. Ob dieser Grundsatz aber völlig uneingeschränkt auf alle Milieuschutzgebiete – unabhängig von ihrer jeweiligen Wohnungsstruktur und Verdrängungsgefahr – übertragen werden kann, erscheint rechtlich durchaus zweifelhaft.

9) Zur Begründung wurde der Mietspiegel herangezogen, wonach ein Badezimmer erst mit einer Größe über 8 m² ein wohnwerterhöhendes Merkmal darstellt.

10) So auch VG Berlin, Urteil vom 6.6.2019 - 13 K 93.18 -, Juris



Der Autor Axel Dyroff ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Seldeneck und Partner in Berlin und auf öffentliches Baurecht spezialisiert.

Fortsetzung Seite 1233



Fortsetzung von Seite 1232

grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Eine Versagung komme dann in Betracht, „wenn die Maßnahme besonders kostenaufwendig ist oder wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht“. Damit schließt sich die Senatsverwaltung der einhelligen Berliner Rechtsprechung seit der Grundsatzentscheidung des OVG Berlin aus dem Jahr 2012 an¹¹⁾. Danach ist es für den Genehmigungsanspruch unschädlich, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die stufenlose Erreichbarkeit und die vorgesehene Mindestgröße von Fahrstühlen bei einem nachträglich angebauten Aufzug in der Regel nicht vollständig erreicht werden können. Die gegenläufige Auffassung des VGH Kas-

ssel aus dem Jahr 2022¹²⁾, auf die sich manche Berliner Bezirke vorübergehend berufen hatten, dürfte damit – jedenfalls für die Berliner Ver-

Unbestimmte Rechtsbegriffe – zum Beispiel „besonders kostenaufwendig“ oder „überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr“ sind für Antragsteller und Genehmigungsbehörde gleichermaßen schwierig ausfüllbar und dafür bieten die neuen Ausführungsvorschriften keine wirkliche Hilfestellung.

waltung – vom Tisch sein. Leider lässt die AV wichtige und sich aufdrängende Fragen offen: So gibt es in der Praxis regelmäßig Diskussionen darüber, nach welchen Kriterien zu prüfen ist, ob ein Fahrstuhl „besonders kostenaufwendig“ ist. Zwar lassen sich einige Vorgaben der jüngeren Rechtsprechung des VG Berlin entnehmen¹³⁾, die Berechnung bereitet aber gleichwohl häufig Probleme. Noch unklarer ist die Frage, wann von einer „überdurchschnittlich hohen Verdrängungsgefahr“ im konkreten Erhaltungsgebiet auszugehen ist. Dies dürfte eine Auswertung der jeweiligen Gebietsuntersuchungen voraussetzen und ist für Antragsteller und Genehmigungsbehörde gleichermaßen schwierig. Hier bietet die neue AV keine wirkliche Hilfestellung.

Der Verwaltung ist dies durchaus bewusst: Nach Informationen aus Verwaltungskreisen wird offenbar parallel an einer „Baukostenliste“ für Fahrstuhlanbauten gearbeitet. Zudem wurde ein Gutachten zu der Frage der „überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr“ in Auftrag gegeben. Hierbei soll es sich aber lediglich um interne Papiere handeln; eine Veröffentlichung ist nach jetzigem Stand offenbar nicht vorgesehen, was angesichts der Praxisrelevanz dieser Fragen erstaunt.

d) *Balkone*

Unter Ziffer 2.5 („Freisitze“) regelt die AV, dass „die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz“ von Balkonen und anderen Freisitzen „im Sinne des Bestandschutzes und der Erhaltung zu genehmigen“ seien. Entscheidend ist der daraus folgende Umkehrschluss: die Errichtung neuer Balkone soll offenbar gar nicht mehr genehmigt werden.

Dies ist sofern bedeutsam, als die jahrzehntelange Praxis der Bezirke völlig anders war: So wurden Balkone in der Regel genehmigt, wenn es sich um „Erstbalkone“ mit einer Größe bis zu 4 m² handelte¹⁴⁾. Lediglich die Bezirke Mitte und Tempelhof-Schöneberg änderten von einigen Jahren ihre Genehmigungspraxis und begannen damit, gar keine neuen Balkone mehr zu genehmigen.¹⁵⁾ Die

neuen Ausführungsvorschriften werden somit in den meisten Bezirken zu einer erheblichen Änderung in der Genehmigungspraxis führen.

Die Frage, ob ein Anspruch auf milieuschutzrechtliche Genehmigung eines Balkons in einer bestimmten Größe besteht, ist bislang gerichtlich noch nicht geklärt. Beim VG Berlin sind mehrere Verfahren hierzu anhängig; mit entsprechenden Grundsatzentscheidungen ist nach Auskunft des Gerichts im kommenden Jahr zu rechnen. Rechtlich ist die Frage durchaus interessant: Gegen die Genehmigung von Balkonen könnte sprechen, dass § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB einen Anspruch nur für die „Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen“ gewährt, und die Bauordnung keine zwingende Vorgabe enthält, wonach Wohnungen über einen Balkon verfügen müssten. Für einen Genehmigungsanspruch spricht hingegen, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen laut Gesetz nur „zu berücksichtigen“ sind und damit lediglich ein Indiz von mehreren darstellen. Angesichts des Umstandes, dass Neubauwohnungen heutzutage – sofern möglich – ganz überwiegend mit Balkonen

errichtet werden, spricht einiges dafür, dass eine solche Ausstattung zwar nicht zwingend, aber gleichwohl „zeitgemäß“ ist.

e) *Badezimmer*

Unter Ziffer 2.6 stellen die Ausführungsvorschriften zunächst klar, dass beim Einbau eines vollwertigen Bades nur die bauordnungsrechtliche Mindestausstattung zu genehmigen ist, d. h. ein WC, ein (Einzel-)Handwaschbecken und eine Badewanne oder Dusche. Das entspricht insoweit der einheitlichen Genehmigungspraxis aller Bezirke.

Sodann regelt die AV, dass der Einbau „eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche, Badewanne oder eines zweiten WC“ ausnahmslos „nicht genehmigungsfähig“ ist. Diese Regelung ist strenger, als es manche Bezirke bislang gehandhabt haben. So sahen einige Kriterienkataloge für große Wohnungen mit vier bzw. mehr als vier Aufenthaltsräumen durchaus den Einbau eines zweiten WC oder gar eines zweiten Bades vor.¹⁶⁾ Hierfür dürfte es nunmehr keinen Spielraum mehr geben. Zur Qualität der Badmöblierung, also z. B. zur Zulässigkeit von wandhängenden WC und Handtuchheizkörpern enthält die AV an dieser Stelle keine konkreten Aussagen. Die Genehmigungsfähigkeit derartiger Ausstattungsmerkmale wird über das Kriterium „wohnwerterhöhende Merkmale“ (siehe unten) abgearbeitet.

Die neuen Ausführungsvorschriften werden in den meisten Bezirken zu einer erheblichen Änderung in der Genehmigungspraxis führen, oft auch zu einer strengeren Auslegung.

11) OVG Berlin, Urteil vom 31.5.2012 - 10 B 9.11 -, juris; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.5.2024 - 2 N 158/23 - GE 2024, 555; Dyroff, „Es bleibt dabei: Aufzüge sind im Milieuschutzgebiet grundsätzlich zulässig“ GE 2024, 526

12) Beschluss vom 25.10.2022 - 3 A 247/21. Z -, juris
13) VG Berlin, Urteile vom 19.5.2022 - VG 13 K 247.19 -; vom 25.5.2023 - VG 19 K 61/21 und 19 K 195/21 -; vom 1.11.2023 - VG 19 K 150/21 -, juris

14) BA Charlottenburg-Wilmersdorf: Ziff. 6 der Kriterien; BA Friedrichshain-Kreuzberg: Ziff. 3.4 der Kriterien; BA Lichtenberg: Ziff. 2.2.3 der Kriterien; BA Pankow: Ziff. 2. b; BA Treptow-Köpenick: 6. Spiegelpunkt der Kriterien; BA Neukölln: Ziff. 6 der Kriterien; BA Spandau: Ziff. 4 der Kriterien; BA Steglitz: Ziff. 6 der Kriterien; BA Reinickendorf: Ziff. 7 der Kriterien

15) BA Tempelhof-Schöneberg: Ziff. 4 der Kriterien
16) BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Ziff. 2 („Wohnung mit vier oder mehr Wohnräumen“; BA Lichtenberg, Ziff. 2.1.2 „Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen“; BA Pankow, Ziff. 2b „Wohnungen mit vier oder mehr Aufenthaltsräumen“; BA Treptow-Köpenick, 2. Spiegelpunkt der Kriterien „Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen“; BA Tempelhof-Schöneberg, Ziff. 7; BA Neukölln, Ziff. 2; BA Steglitz, Ziff. 2; BA Reinickendorf, Ziff. 2;



f) Besonders hochwertige Ausstattung/ Wohnwerterhöhende Maßnahmen

Im Einklang mit den bisherigen bezirklichen Kriterien regelt die neue AV, dass die Schaffung „besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung“ nicht genehmigungsfähig ist. Beispielhaft werden dort Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamineu. Ä. benannt. Anders als bei einigen bezirklichen Kriterienkatalogen¹⁷⁾ enthält die Aufzählung keine „Einbauküchen“. Dies dürfte daran liegen, dass der Einbau solcher Einbauküchen in der Regel keine genehmigungsbedürftige „Änderung“ einer baulichen Anlage darstellt (siehe oben). Im Übrigen verweist die Ausführungsvorschrift auf den Berliner Mietspiegel mit der Folge, dass alles, was dort als „wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmal“ aufgeführt ist, einen „überdurchschnittlichen Ausstattungszustand“ indiziert und regelmäßig nicht genehmigungsfähig ist. Dies entspricht der Berliner Verwaltungsrechtssprechung, die ebenfalls den Mietspiegel als Indiz für einen überdurchschnittlichen Ausstattungszustand heranzieht¹⁸⁾. Solange also z. B. ein wandhängendes WC und ein Handtuchheizkörper im Mietspiegel als wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale geführt sind, werden sie nach der AV nicht genehmigungsfähig sein.

g) Energetische Maßnahmen

Unter Ziffer 2.8 bezieht sich die Senatsverwaltung zunächst auf den Gesetzeswortlaut in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 a BauGB, wonach ein Anspruch auf Genehmigung solcher energetischer Maßnahmen besteht, die „der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV dienen“. Zugleich wird in der Vorschrift aber klar gestellt, dass auch ein die Mindestanforderungen übersteigender Standard zu genehmigen ist, wenn „durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln“. Das steht zwar so nicht ausdrücklich im Gesetz, entspricht aber der Rechtsprechung des VG Berlin.¹⁹⁾ Auch wenn dieser Anspruch so in den meisten bezirklichen Kriterienkatalogen bislang nicht ausdrücklich geregelt war, entsprach diese Herangehensweise gleichwohl schon der tatsächlichen Praxis in den meisten Bezirken. So heißt es z. B. auf der Internetseite des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wörtlich:²⁰⁾

„Maßnahmen, welche über diese Mindestanforderungen hinausgehen und somit bessere energetische Eigenschaften aufweisen, sind in der Regel nicht genehmigungsfähig. In Anbetracht der erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen, kann unter vorheriger Rücksprache mit dem FB Stadtplanung unter bestimmten Voraussetzungen von dieser Praxis abgewichen werden. Im Falle der Verwendung von energetisch hochwertigeren Bauteilen ist über eine Kostenaufschlüsselung nachzuweisen, dass diese Variante günstiger ist als die Verwendung von Bauteilen unter Einhaltung der Mindestanforderungen. Folglich ist dann auch der Nachweis zu erbringen, dass die finanzielle Belastung der Mieter*innen nach Umlage der Modernisierungskosten geringer ist. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn für energetische Sanierungen öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, wenn Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen geschlossen werden oder wenn in Rücksprache mit dem FB Stadtplanung anderweitig sichergestellt wird, dass Mieter*innen mindestens gleichwertig vor Verdrängung geschützt sind. Durch diese Genehmigungspraxis soll ein Ausgleich zwischen den Klimaszutzzielen sowie dem Schutz der Mieter*innen vor Verdrängung sichergestellt werden.“

Von großer praktischer Bedeutung ist auch der Passus in Ziffer 2.8 Satz 2 zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Diese sollen dann

Vorfahrt für Photovoltaik, wenn der Strom vollständig ins Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder der Eigentümer die Errichtung und den Betrieb Dritten überlässt.

zu genehmigen sein, „wenn der erzeugte Strom vollständig in das allgemeine Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlagen zu errichten und zu betreiben.“ Zu diesem Thema enthielten die bezirklichen Genehmigungskriterien bislang keine konkreten Aussagen.

Die Klarstellung, dass die Errichtung derartiger Photovoltaikanlagen grundsätzlich zu genehmigen ist, ist in jedem Fall wichtig und positiv, da die gesetzlichen Grundlagen hierzu nicht wirklich eindeutig sind. So regelt zwar das Berliner Solargesetz bei bestimmten Vorhaben eine Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen. Diese Pflicht stellt aber weder eine „bauordnungsrechtliche Mindestanforderung“ im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB noch eine Mindestanforderung nach GEG oder EnEV im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB dar. Gleichwohl liegt auf der Hand, dass der Milieuschutz der Umsetzung dieser ausdrücklichen gesetzlichen Verpflichtung

sinnvollerweise nicht entgegenstehen kann. Insofern spricht vieles dafür, dass hier ein Genehmigungsanspruch analog den o. g. Genehmigungstatbeständen besteht.

h) Nutzungsänderungen

Unter Ziffer 2.10 sehen die Ausführungsvorschriften „eine Nutzungsänderung von Wohnen in andere Nutzungen“ – ohne Ausnahme – als nicht genehmigungsfähig an. Damit ist die Senatsverwaltung strenger als einige Bezirke, die die Nutzungsänderungen von Souterrainwohnungen oder auch besonders belasteten Erdgeschosswohnungen für möglich erachteten.²¹⁾

III. Rechtliche Bedeutung

Bei den Ausführungsvorschriften handelt es sich rechtlich um Verwaltungsvorschriften ohne verbindliche Außenwirkung. Sie dienen der einheitlichen Normauslegung und Anwendung, haben aber keine über die bestehende Rechtslage hinausgehende Regelungswirkung. Insbesondere die Gerichte sind daran nicht gebunden. Sollte die Rechtsprechung also z. B. zur Frage der Zulässigkeit von Balkonen anderer Auffassung sein, wäre die AV insoweit irrelevant. Zusammenfassend kann man sagen, dass die Vereinheitlichung der Prüfkriterien grundsätzlich sinnvoll ist und sowohl

für Bauherren als auch Behörden eine gewisse Vereinfachung darstellen dürfte. Einige

praxisrelevante Fragen bleiben aber nach wie vor offen und bedürfen weiterer gerichtlicher Klärung. Es bleibt also spannend!

17) BA Lichtenberg, Ziff. 2.1.2, BA Friedrichshain-Kreuzberg, Ziff. 4

18) VG Berlin, Beschluss vom 17.11.2020 - VG 19 L 315/20 -, Juris

19) VG Berlin, Beschluss vom 13.11.2020 - VG 19 L 288/20 -, Juris

20) Soziale Erhaltungsverordnungen (Milieuschutz) – Berlin.de

21) BA Lichtenberg, Ziff. 3.2, wo eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe im Einzelfall in Betracht kommen soll, „wenn es sich um leerstehende Wohnungen im Souterrain handelt und es nachweislich ernsthafte Vermietungsbestrebungen gab oder die Wohnung zu Wohnzwecken im Übrigen nur eingeschränkt geeignet ist“; BA Pankow, Ziff. 1d: „Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Wohnräume aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt zum längerfristigen Wohnen geeignet sind, z. B. aufgrund von unzumutbarer Lärmwirkung, unzumutbarer Belichtung und Belüftung“; ähnlich auch BA Reinickendorf, Ziff. 12