



VG Berlin korrigiert altenfeindliche Bezirkshaltung

## Auch die Wohnbevölkerung darf künftig in Milieuschutzgebieten in Aufzügen fahren!

Die 13. Kammer des VG Berlin hat mit Urteil vom 21. Juni 2011 eine lange erwartete und wegweisende Entscheidung gefällt: Eigentümer von Wohnhäusern im Milieuschutzgebiet, die einen Fahrstuhl ein- oder anbauen wollen, haben in der Regel einen Anspruch auf die dafür erforderliche milieuschutzrechtliche Erlaubnis. Ein Aufzug, so das Gericht, ermögliche der angestammten älteren Bevölkerung überhaupt erst, im Gebiet zu verbleiben!

Von AXEL DYROFF, Rechtsanwälte Schultz und Seldeneck

### I. Hintergrund

Die Fahrstuhlfrage gehört zu den umstrittensten Problemen im Recht der Milieuschutzgebiete (vgl. Dyroff, Was in Milieuschutzgebieten geht und was nicht, GE 2009, 302 ff.). Maßgebliche Rechtsnorm ist § 172 Abs. 4 BauGB, dessen Satz 1 zunächst darauf abstellt, ob durch die geplanten Maßnahmen eine Verdrängungsgefahr für die angestammte Wohnbevölkerung bewirkt wird. Angesichts der hohen Kosten, die der Einbau von Fahrstühlen für die betroffenen Mieter mit sich bringen kann, betrachten die Berliner Behörden diesen als einen in der Regel unzulässigen Verdrängungsfaktor.

Besondere Bedeutung kommt § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB zu, wonach eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn die Änderung einer baulichen Anlage „der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient“. Hier kommt § 39 Abs. 4 BauO Bln ins Spiel, wonach Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen „Aufzüge in ausreichender Zahl“ haben müssen, die „von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar sein müssen“. Bislang war ungeklärt, ob und inwieweit diese Vorschrift, die eigentlich für Neubauten gilt, den „zeitgemäßen Ausstattungsstandard“ von Wohnungen definiert.

Die Berliner Lesart dieser Norm führte in der Praxis oft zu erstaunlichen Ergebnissen: So erhielten häufig Eigentümer, die das Dachgeschoss ausbauten, zwar eine Genehmigung zur Errichtung eines Fahrstuhles. Dieser wurde allerdings nicht für die Erschließung der übrigen Geschosse genehmigt, durfte also nur im Erdgeschoss und im Dachgeschoss halten.

### II. Die Entscheidung des VG

Auch im hier zu entscheidenden Fall hatte die Behörde dem Eigentümer den Fahrstuhl nur zur Erschließung des ausgebauten Dachgeschosses (5. OG) erlaubt. Mit der

Klage begehrte er die Genehmigung für einen weiteren Ein- bzw. Ausstieg zwischen dem 2. und 3. Obergeschoss.

Das Verwaltungsgericht stellt zunächst klar, dass sich der Begriff der „bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen“ in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB auf das aktuelle, für Neubauten geltende Bauordnungsrecht bezieht. Das Vorliegen einer solchen bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung führe zwar nicht automatisch und zwingend zur Genehmigungspflicht, habe aber Indizwirkung dafür, dass es um die Herstellung des zu genehmigenden „zeitgemäßen Ausstattungsstandards“ geht. Dies gelte auch für Fahrstühle.

Es bedürfe somit einer sorgfältigen Prüfung, ob trotz dieser Indizwirkung im Einzelfall etwas anderes gelte. Hierbei seien die „Kostenträchtigkeit des Bauvorhabens“, das „Ausmaß des im Gebiet bestehenden Verdrängungsdrucks“ und „Sinn und Zweck der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Regelung“ zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sei der hier geplante Fahrstuhl mit dem zusätzlichen Ausstieg zu genehmigen, auch wenn er die Anforderungen des § 39 Abs. 4 BauO Bln (z. B. stufenlose Erreichbarkeit von allen Geschossen, Aufnahmemöglichkeit für Krankenliegen) nicht vollständig erfülle,

denn er fördere jedenfalls den mit der Norm verfolgten Zweck.

Wegen der „grundsätzlichen Bedeutung“ der Angelegenheit hat das Verwaltungsgericht die Berufung zum Oberverwaltungsgericht zugelassen; es kann also gut sein, dass der Streit in die nächste Instanz geht.

### III. Konsequenzen für die Praxis

Wenn die Entscheidung rechtskräftig wird, wird sie erhebliche Auswirkungen auf die Genehmigungspraxis in den Berliner Milieuschutzgebieten haben. Während die Bezirke bislang zu Fahrstühlen grundsätzlich Nein und nur ausnahmsweise Ja sagten, dürfte sich dieses Verhältnis nun umkehren: Bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen (= EG und drei OG) besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Genehmigung eines Aufzuges mit Haltemöglichkeit in allen Geschossen. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Bau des Aufzuges im konkreten Fall „ungewöhnlich kostenaufwendig“ wäre oder im Erhaltungsgebiet ein „extremer Verdrängungsdruck“ herrscht.

Besondere Bedeutung dürfte die Entscheidung für die älteren Gebietsbewohner haben, die auf einen Fahrstuhl angewiesen sind oder in absehbarer Zeit angewiesen sein werden; so wurde die Klage im hier entschiedenen Fall auf Betreiben einer 70-jährigen Bewohnerin im dritten Obergeschoss des Hauses erhoben. Zu Recht stellte das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung fest, „dass ein Aufzug der angestammten älteren Bevölkerung überhaupt erst ermöglicht, im Gebiet zu verbleiben“.

VG Berlin, Urteil vom 21. Juni 2011 - VG 13 K 29/10  
Wortlaut Seite 958

Verwalten ■ Vermieten ■ Wohnen ■ Gewerbe ■ [www.allod.de](http://www.allod.de)

allod. HEISST WACHSTUM.

allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co. KG  
Culemeyerstraße 2, 12277 Berlin  
Tel.: (030) 884 593-0 | Mail: [info@allod.de](mailto:info@allod.de)

allod.