

Titel:

**Keine Änderung von Wohnbädern in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung –
Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands – Verdrängungsgefahr**

Normenketten:

BauGB § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 4 S. 1, S. 3 Nr. 1

BayBO Art. 46

VwGO § 91 Abs. Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine objektive Klageänderung liegt vor, wenn der Kläger nach Rechtshängigkeit das Klagebegehren oder den Klagegrund verändert. Insbesondere beim Übergang von einer (isolierten) Anfechtungsklage zu einer Verpflichtungsklage handelt es sich um eine objektive Klageänderung nach § 91 VwGO und nicht etwa nur um eine bloße "Klarstellung" oder "Berichtigung" der Anträge. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Anspruch auf Erteilung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung besteht jedenfalls nicht, wenn die geplante Änderung nicht der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dient (vgl. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB in den Fällen von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. Vorliegend in Bezug auf Bäder). (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
3. Dass kleine Bäder insbesondere bei Wohnungen mit mehreren Bewohnern unpraktisch oder unkomfortabel sein mögen, spielt bei der Bestimmung des zeitgemäßen Mindeststandards keine Rolle. Ebenso wenig ist die Schaffung einer Unterbringungsmöglichkeit für eine Waschmaschine, zur Herstellung eines zeitgemäßen Mindeststandards erforderlich. Es mag sein, dass Waschmaschinen häufig in Bädern untergebracht werden, zwingend ist dies jedoch nicht. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die geplanten Bädergrößen von insgesamt 14,98 m² und 8,80 m² bei den streitgegenständlichen Bädern sind generell geeignet, eine Verdrängungsgefahr zu begründen, da diese Größen nicht dem allgemein üblichen Standard entsprechen und nicht nur geringfügige Mieterhöhungen zu befürchten sind. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)
5. Vorliegend: Die geplante Größe von Bad 3 in Wohnung Nr. 3 mit einer Fläche von 8,80 m² übersteigt die für Ein- bis Zweizimmerwohnungen üblichen 7 m² um über 25%. Die Gesamtgröße der Bäder 1 und 2 in Wohnung Nr. 2 geht mit 14,98 m² sogar etwa 66% über die für Drei- bis Vierzimmerwohnungen üblichen 9 m² hinaus. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klageänderung, Änderung von Anfechtungszu, Verpflichtungsklage, Erhaltungssatzung, Zeitgemäßer Ausstattungszustand, Verdrängungsgefahr, Änderung von Anfechtungs- zur Verpflichtungsklage, zeitgemäßer Ausstattungszustand, Ausstattungsstandard, Bad, Größe, Bädergrößen, Waschmaschine, Komfort, Mindeststandard, zeitgemäß, Ausstattung

Tenor

I. Soweit der Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, wird das Verfahren eingestellt.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Die Klägerin hat 3/4, die Beklagte 1/4 der Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Tekturgenehmigung hinsichtlich der (teil-)abgelehnten Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 im ersten und zweiten Dachgeschoss unter Erteilung einer erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung für das Grundstück FINr. ...0 Gemarkung ..., St* ...Str. 9 („Baugrundstück“).

2

Für das Gebiet, in dem sich das Baugrundstück befindet, wurde von der Beklagten die Erhaltungssatzung „...“ erlassen. Dieses Gebiet reicht – mit Ausnahme einzelner Gebäude – im Wesentlichen im Norden bis zur B* ...str., im Osten teilweise bis zur ...Str. und im Übrigen bis zur G* ...str., im Süden bis zur P* ...str. und im Westen teilweise bis zur M* ...Str. und im Übrigen bis zur Bebauung westlich der H* ...Str. und des St* ...-Platzes. Die St* ...Str., in der sich das Baugrundstück befindet, liegt vollständig im Umgriff der Erhaltungssatzung „...“.

3

Für das Baugrundstück war bereits mit Bescheid vom 17. Januar 2019 eine Baugenehmigung für die Erneuerung und Dämmung des Dachstuhls mit Umbau und Erweiterung der Dachgeschosswohnungen erteilt worden.

4

Mit Tekturantrag vom 7. Oktober 2022 beantragte die Klägerin bei der Beklagten die Erteilung einer Tekturgenehmigung zur Baugenehmigung vom 17. Januar 2019. Die geplanten Änderungen umfassten unter anderem die Weiterführung des Treppenhauses in das zweite Dachgeschoss und die Anhebung des Dachs, einhergehend mit einer Vergrößerung der Wohnfläche für die Wohnungen im zweiten Dachgeschoss. Diese baulichen Änderungen sollten insbesondere der Änderung des Brandschutzkonzepts durch eine veränderte Führung des zweiten Rettungswegs dienen. Die Klägerin reichte mit ihrem Tekturantrag mehrere Pläne (PlanNr. ...*), darunter einen Grundrissplan, ein. In den Grundrissen für das erste und zweite Dachgeschoss werden insgesamt vier Wohnungen dargestellt. Diese Wohnungen werden in den Grundrissen als Wohnung Nr. 1, Wohnung Nr. 2, Wohnung Nr. 3 und Wohnung Nr. 4 bezeichnet. Dabei liegen Wohnung Nr. 1 (Dachgeschoss rechts) und Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss Mittellinks) ausschließlich im ersten Dachgeschoss. Wohnung Nr. 2 (Dachgeschoss Mittlerechts) und Wohnung Nr. 4 (Dachgeschoss links) erstrecken sich hingegen über beide Geschosse. Weitere Wohnungen finden sich im zweiten Dachgeschoss nicht.

5

Wohnung Nr. 2 ist als Dreizimmerwohnung mit einer Gesamtfläche von 99,36 m² dargestellt. Dabei sind im Grundriss von Wohnung Nr. 2 zwei Bäder, die zusammen insgesamt eine Fläche von 14,98 m² einnehmen sollen, eingezeichnet. Das erste Bad („Bad 1“) befindet sich im ersten Dachgeschoss und soll über eine Fläche von 3,48 m² verfügen. Das zweite Bad („Bad 2“) ist im zweiten Dachgeschoss untergebracht und soll eine Fläche von 11,5 m² aufweisen. Für Bad 1 ist eine Ausstattung mit WC, Waschbecken und Dusche vorgesehen. Bad 2 soll mit einem WC, einem Waschtisch, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet werden. Das Bad 2 verfügt zudem über einen Zugang zu dem bis ins zweite Dachgeschoss geführten Treppenhaus.

6

Bei Wohnung Nr. 3 handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit einer Gesamtfläche von 67,25 m². Im Grundriss von Wohnung Nr. 3 ist nur ein Bad („Bad 3“) eingezeichnet, welches über eine Fläche von 8,80 m² verfügen soll. Als Ausstattung sind WC, Waschtisch, Dusche, Badewanne und eine Aufstellmöglichkeit für eine Waschmaschine vorgesehen.

7

Die Beklagte erteilte mit Bescheid vom 22. Juni 2023, der Klägerin ausweislich der Postzustellungsurkunde zugestellt am 26. Juni 2023, die beantragte Tekturgenehmigung unter Tei ablehnung der Grundrisse und Raumaufteilungen für die Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3. Ihre Tei ablehnung begründete sie damit, dass beide Wohnungen im Umgriff der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“ lägen und die Höchstgrenze für Badezimmersgrößen nach den Richtlinien für Standardwohnraum für beide Wohnungen überschritten seien. Die Richtlinien für Standardwohnraum erlaubten für Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen maximal eine Badezimmersgröße von insgesamt 7 m². Für Drei- bis Vierzimmerwohnungen sei nach den Richtlinien für Standardwohnraum maximal eine Badezimmersgröße von insgesamt 9 m² zulässig, wobei eine Aufteilung in ein Bad und ein reines WC zulässig sei. Insgesamt dürfe jedoch die Größe von 9 m² nicht überschritten

werden. Im Bereich der Erhaltungssatzung „...“ lebten vor allem einkommensschwächere Haushalte. Bei Umsetzung der Planung würden die Wohnungen derart aufgewertet, dass eine Verdrängungsgefahr zu befürchten sei, da mit höheren Mieten bei einer Neuvermietung zu rechnen sei.

8

Ferner verband die Beklagte die Tekturgenehmigung mit verschiedenen Auflagen, unter anderem mit folgender Auflage Nr. 2:

9

„Für die Grundrisse/Raumaufteilungen der Wohnungen Nr. 2 (Mitterechts) im 1. und 2. DG sowie der Wohnung Nr. 3 (Mittelinks) im 1. DG ist ein Änderungsantrag mit Plänen innerhalb von 2 Monaten einzureichen, die den Richtlinien gemäß § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) entsprechen.“

10

Bitte beachten Sie, dass aus der Aufforderung zur Planvorlage kein Anspruch auf Genehmigung abgeleitet werden kann und Auflagen, die sich aus der Prüfung der Unterlagen ergeben, vorbehalten bleiben.“

11

Mit Schriftsatz vom 26. Juli 2023, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Klage gegen die Teiblehnung erheben und beantragte zunächst, „den Bescheid der Beklagten vom 22.06.2023 (Az. ...*), der Klägerin zugestellt am 26.06.2023, in Bezug auf die Teiblehnung der Grundrisse/Raumaufteilungen der Wohnungen Nr. 2 (DG Mitterechts) im 1. und 2. DG und der Wohnung Nr. 3 (DG Mittelinks) im 1. DG sowie die Auflage Nr. 2, wonach für die Grundrisse/Raumaufteilungen der Wohnungen Nr. 2 (Mitterechts) im 1. und 2. DG sowie die Wohnung Nr. 3 (Mittelinks) im 1. DG ein Änderungsantrag mit Plänen innerhalb von 2 Monaten einzureichen ist, die den Richtlinien gemäß § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) entsprechen, aufzuheben.“

12

Nachdem der Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung die im Bescheid vom 22. Juni 2023 enthaltene Auflage Nr. 2 aufgehoben hatte, erklärten die Beteiligten den Rechtsstreit hinsichtlich der Auflage Nr. 2 übereinstimmend für erledigt.

13

Die Klägerin beantragt zuletzt sinngemäß:

14

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 22.06.2023 (Az. ...*), in Bezug auf die Teiblehnung der Grundrisse/Raumaufteilungen der Wohnungen Nr. 2 (DG Mitterechts im 1. und 2. DG und der Wohnung Nr. 3 (DG Mittelinks) im 1. DG zu verpflichtet, der Klägerin die am 07.10.2022 beantragte Baugenehmigung zu erteilen, hilfsweise den Bauantrag vom 07.10.2022 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu verbescheiden.

15

Zur Begründung der Klage trug die Klägerin – zusammengefasst – vor, dass von dem Vorhaben keine Verdrängungsgefahr für die angestammte Wohnbevölkerung ausgehe und zudem die geplanten Maßnahmen der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Mindeststandards dienen.

16

Allein der Umstand, dass Mieterhöhungen aufgrund der größeren Badezimmerflächen für die Zukunft nicht ausgeschlossen seien, genüge für die Annahme einer Verdrängungsgefahr nicht, da § 172 BauGB keine mieterschützende, sondern eine städtebauliche Funktion habe. Außerdem seien die Richtlinien zum allgemein üblichen Standard von Wohnraum in ... fehlerhaft und daher als norminterpretierende Verwaltungsvorschriften nicht geeignet. Unter anderem sei das Verhältnis von Badezimmergröße zu Wohnungsgröße in den Richtlinien nicht nachvollziehbar. Verhältnismäßig dürfe das Bad in einer Ein- bis Zweizimmerwohnung deutlich mehr Anteil der Wohnfläche einnehmen als bei größeren Wohnungen. Die vorgesehenen Badezimmergrößen würden außerdem dem Bedarf der Bewohner insbesondere von Familien in Drei- bis Vierzimmerwohnungen nicht gerecht.

17

Die Maßnahmen dienen der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands. Die Wohnungen entsprächen dem Durchschnitt im Satzungsgebiet. Es seien keine „Luxusmodernisierungen“ geplant. Die Vergrößerung der Badezimmerflächen sei in Wohnung Nr. 2 vielmehr auf das im Vergleich zur ursprünglichen Baugenehmigung vom 17. Januar 2019 veränderte Brandschutzkonzept zurückzuführen. Da der zweite Rettungsweg aus dem zweiten Dachgeschoss nunmehr durch das bis ins zweite Dachgeschoss geführte Treppenhaus führe, anstatt wie zunächst geplant über außen am Dach angebrachte Rettungsleitern, sei eine Türe vom Bad 2 zum Treppenhaus notwendig, was zu einer ungünstigeren Raumaufteilung führe. Außerdem sei eine Anhebung des Dachs nötig gewesen, um den durch das Treppenhaus geführten Rettungsweg zu ermöglichen. Dies gehe mit einer Vergrößerung der anzurechnenden Wohnfläche in den Dachschrägen einher. Diese neu gewonnene Fläche sei aber zum Teil nicht nutzbar, da die Badezimmerausstattung nur bedingt unter den Schrägen untergebracht werden könne. In Wohnung Nr. 3 hingegen verändere sich die Wohnfläche insgesamt nicht, sie werde lediglich unterschiedlich verteilt. Statt einer Aufstellmöglichkeit der Waschmaschine in der Küche (wie in der Baugenehmigung vom 17. Januar 2019 vorgesehen) solle die Waschmaschine nunmehr im Bad untergebracht werden, was die Vergrößerung der Badezimmerfläche erkläre.

18

Die Beklagte beantragt

19

Klageabweisung.

20

Die geplanten Maßnahmen dienen nicht der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands. Es sei schon nicht vorgetragen, inwiefern die Bädergröße zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands beitrage. Die geplanten Bädergrößen entsprächen gerade nicht dem zeitgemäßen Ausstattungszustand.

21

Vielmehr seien die Maßnahmen mit einer Aufwertung verbunden, die u.a. zu einer Erhöhung des Mietpreises bei einer Neuvermietung führen könne. Die Größe von Bädern sei ein entscheidendes Kriterium für die Gestaltung der Miethöhe und Kategorisierung der Wohnung auf dem Markt. Sie zähle auch zu den den Mietpreis beeinflussenden Merkmalen nach dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München. Auch der Schnitt einer Wohnung und die Anzahl und Größe der Zimmer sei ein entscheidendes Indiz bei der Kategorisierung einer Wohnung auf dem Kauf- und Mietmarkt.

22

Die vorgesehenen Änderungen seien auch nicht aus Gründen des Brand- oder Denkmalschutzes notwendig gewesen. Eine Einhaltung von brand- und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sei auch bei einer abweichenden Planung möglich, wozu die Klägerin jedoch nicht bereit sei. Hinsichtlich der Installation einer Waschmaschine im Badezimmer möge es zwar sein, dass dies häufig vorkomme, es stelle aber kein zwingendes Erfordernis dar.

23

Auch sei die Kritik an den Richtlinien zum allgemein üblichen Standard von Wohnraum nicht nachvollziehbar. Diese seien als interne Orientierung zur Überschreitung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands nicht zu beanstanden. Selbstverständlich prüfe die Beklagte aber jeden Einzelfall.

24

Zu den weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 2025, das schriftsätzliche Vorbringen der Beteiligten sowie die vorgelegten Behördenakten und die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

25

I. Soweit die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, ist das Verfahren in entsprechender Anwendung des § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen. Zwar sieht das Gesetz insoweit eine Einstellung durch Beschluss vor. Bei einer nur teilweisen Erledigung der Hauptsache bzw. einer nur teilweisen Rücknahme

kann diese Entscheidung aber auch im Urteil getroffen werden (vgl. BVerwG v. 6.2.1963 – V C 24.61 – NJW 1963, 923; B.v. 7.8.1998 – 4 B 75.98 – juris Rn. 2 m.w.N.).

26

II. Soweit die Klage nicht übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, ist sie zulässig, aber unbegründet.

27

1. In der Änderung des Klageantrags von einem Anfechtungsbegehren hin zu einem Verpflichtungsbegehren liegt eine objektive Klageänderung i.S.d. § 91 Abs. 1 VwGO. Diese ist zulässig, weil die Zustimmung der Beklagten gemäß § 91 Abs. 2 VwGO vermutet wird und das Gericht die Klageänderung im Übrigen auch für sachdienlich hält.

28

a. Eine Klageänderung i.S.d. § 91 Abs. 1 VwGO liegt grundsätzlich dann vor, wenn durch Disposition des Klägers das Klagebegehren – d.h. der Klageantrag – oder der Klagegrund – d.h. der zugrundeliegende Lebenssachverhalt – oder beides nach Rechtshängigkeit (§ 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 263 ZPO) verändert wird (BVerwG, U.v. 24.10.2013 – 7 C 13/12 – juris Rn. 28; Wöckel in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 91 Rn. 8 ff.). Insbesondere beim Übergang von einer (isolierten) Anfechtungsklage zu einer Verpflichtungsklage handelt es sich um eine objektive Klageänderung nach § 91 VwGO und nicht etwa nur um eine bloße „Klarstellung“ oder „Berichtigung“ der Anträge, weil der Klagegrund der Verpflichtungsklage ein anderer ist als der der Anfechtungsklage (BayVGH, B.v. 4.9.2017 – 6 ZB 17.1325 – juris Rn. 10; Riese in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht Band VwGO, 46. EL August 2024, § 91 Rn. 29, 30 a).

29

Das ist vorliegend der Fall. Die anwaltlich vertretene Klägerin hat zunächst lediglich die Aufhebung der Baugenehmigung, soweit es die Teilablehnung betrifft, beantragt. Erst mit Schriftsatz vom 29. Februar 2024 hat sie hinsichtlich der Teilablehnung einen auf Verpflichtung zur Erteilung der Baugenehmigung gerichteten Antrag gestellt, die Klage ist mithin von der Anfechtungsauf die Verpflichtungsklage übergegangen.

30

b. Vorliegend ist die Zustimmung der Beklagten zur Klageänderung gemäß § 91 Abs. 2 VwGO anzunehmen, da sie sich sowohl in ihrem Schriftsatz vom 15. April 2025 als auch in der mündlichen Verhandlung zur abgeänderten Klage eingelassen hat. Im Übrigen hält das Gericht die Klageänderung aber auch für sachdienlich.

31

2. Die Klage wahrt auch die Klagefrist gemäß § 74 VwGO. Es ist unschädlich, dass die Klägerin zunächst ausschließlich eine Anfechtungsklage erhoben hat und erst im Wege der Klageänderung ihre Klage zu einer Verpflichtungsklage umgestellt hat, da auch eine fristgerecht erhobene Anfechtungsklage den Eintritt der Bestandskraft des Versagungsbescheids verhindert (VG München, U.v. 12.6.2024 – M 1 K 20.4185 – juris Rn. 37; Wöckel in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 74 Rn. 11). Die zunächst mit Schriftsatz vom 26. Juli 2023, eingegangen bei Gericht am selben Tag, erhobene Anfechtungsklage wahrte die Monatsfrist des § 74 Abs. 1 VwGO. Der streitgegenständliche Bescheid wurde der Klägerin ausweislich der in den Behördenakten befindlichen Postzustellungsurkunde am 26. Juni 2023 zugestellt. Die Klagefrist war daher am 26. Juli 2023 noch nicht abgelaufen.

32

3. Die Klägerin hat weder einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hinsichtlich der (teil-)abgelehnten Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 (a.) nach § 2 Abs. 1 Erhaltungssatzung „...“ i.V.m. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, noch hat sie einen Anspruch auf erneute Verbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts (b.).

33

a. Ein Anspruch der Klägerin auf Erteilung der Baugenehmigung unter Erteilung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Erhaltungssatzung „...“ i.V.m. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO besteht nicht. Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (aa.). Die geplanten baulichen Maßnahmen sind nach § 2 Abs. 1 Erhaltungssatzung „...“ i.V.m. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtig (bb.). Ein gebundener Anspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB besteht nicht (cc.).

34

aa. Das Baugrundstück liegt im Umgriff der wirksamen Erhaltungssatzung „...“. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete festsetzen in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Von dieser Möglichkeit hat die Beklagte durch Erlass der Erhaltungssatzung „...“ Gebrauch gemacht. Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Erhaltungssatzung „...“ wurden nicht substantiiert vorgetragen. Offenbare Unwirksamkeitsgründe bestehen nicht und eine ungefragte Fehlersuche ist nicht geboten (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.2008 – 9 B 54.07 – juris Rn. 7).

35

bb. Bei dem Vorhaben handelt es sich auch um eine genehmigungspflichtige Änderung einer baulichen Anlage gemäß § 2 Abs. 1 Erhaltungssatzung „...“ i.V.m. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Eine Änderung einer baulichen Anlage, liegt dann vor, wenn die innere oder äußere Bausubstanz der Anlage berührt wird und die Änderung eine städtebauliche Relevanz aufweist (BVerwG, U.v. 18.6.1997 – 4 C 2/97 – BverwGE 105, 67, juris Rn. 17; BayVGh, U.v. 8.5.2002 – 2 B 98.2215 – juris Rn. 19; VGh BW, U.v. 1.10.1993 – 8 S 901/93 – juris Leitsatz 1 und Rn. 25; Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 105a). Dabei erstreckt sich der Genehmigungsvorbehalt auf alle Änderungen, die sich auf das Erhaltungsziel auswirken können (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 106). Änderungen die von vornherein nicht geeignet sind, sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuwirken unterfallen dem Genehmigungsvorbehalt nicht (BVerwG, B.v. 17.12.2004 – 4 B 85/04 – juris Leitsatz 1 und Rn. 3).

36

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist eine Genehmigungspflicht gegeben. Durch die geplanten Baumaßnahmen sollen unter anderem eine zweite Dachgeschossebene entstehen und Veränderungen an den Grundrissen der Wohnungen im ersten (und im neuen zweiten) Dachgeschoss vorgenommen werden. Dies ist mit Eingriffen in die Substanz des Bestandsgebäudes verbunden. Diese Veränderungen weisen auch eine städtebauliche Relevanz auf, da sie von ihrem Umfang her grundsätzlich geeignet sind, die Ziele der Erhaltungssatzung zu berühren.

37

Der Vortrag der Klägerin, dass die Flächen im zweiten Dachgeschoss nicht dem Genehmigungsvorbehalt unterlägen, da es sich dabei um Neubauf Flächen im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB handle, verfährt nicht. Es handelt sich vorliegend nicht um die Errichtung einer baulichen Anlage, sondern um die Erweiterung einer baulichen Anlage, die unter den Begriff der Änderung fällt (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 105).

38

cc. Die Klägerin hat keinen gebundenen Anspruch auf Erteilung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB, da die geplante Änderung nicht der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dient.

39

In Betracht kommt für einen Genehmigungsanspruch lediglich § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB, da die anderen Alternativen nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a bis Nr. 6 BauGB sowie § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB ersichtlich nicht einschlägig sind.

40

Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist in den Fällen von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Genehmigung zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Durch die Regelung soll vermieden werden, dass in Erhaltungsgebieten ein „Substandard“ festgeschrieben wird (BVerwG, B.v. 17.12.2004 – 4 B 85/04 – juris Rn. 10; Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 186; Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 172 Rn. 101). Maßgeblich für die Frage, ob es sich um einen zeitgemäßen Ausstattungszustand handelt, sind daher zum einen die gegenwärtigen bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen und nicht etwa ausschließlich der im Satzungsgebiet bereits vorhandene Standard (BVerwG, B.v. 17.12.2004 – 4 B 85/04 – juris Rn. 10;

Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 187; Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 172 Rn. 103).

41

Vorliegend dient die geplante Größe der Bäder (14,98 m² Gesamtfläche bei den Bädern 1 und 2, davon 11,5 m² allein bei Bad 2 und 8,80 m² bei Bad 3) nicht der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Mindeststandards. Der bauordnungsrechtliche Mindeststandard richtet sich in Bayern unter anderem nach Art. 46 Abs. 3 BayBO (Voigt in: Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 33. Edition Stand 1.5.2025, Art. 46 BayBO Rn. 1). Danach muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben. Auch ein Waschbecken gehört zur Mindestausstattung eines Badezimmers (Nolte/Thum in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 157. EL Januar 2025, Art. 46 Rn. 108).

42

Die BayBO trifft keine Aussage zur Mindestgröße von Bädern. Man wird aber davon ausgehen müssen, dass ein Bad (ggf. einschließlich Toilette; die Unterbringung von Toiletten in Bädern ist zulässig, siehe dazu Nolte/Thum in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 157. EL Januar 2025, Art. 46 Rn. 127) mindestens so groß sein muss, dass die zwingend erforderlichen Sanitäreinrichtungen darin Platz finden und durch die Bewohner gefahrlos benutzt werden können. Das ist jedoch bereits bei Bädern mit deutlich geringeren Größen als 11,5 m² bzw. 8,80 m² gewährleistet, was die Klägerin auch nicht grundsätzlich in Zweifel zieht. Dass kleine Bäder insbesondere bei Wohnungen mit mehreren Bewohnern unpraktisch oder unkomfortabel sein mögen, spielt indes bei der Bestimmung des zeitgemäßen Mindeststandards keine Rolle. Ebenso wenig ist die Schaffung einer Unterbringungsmöglichkeit für eine Waschmaschine, wie in Bad 3 geplant, zur Herstellung eines zeitgemäßen Mindeststandards erforderlich. Es mag sein, dass Waschmaschinen häufig in Bädern untergebracht werden, zwingend ist dies jedoch nicht.

43

b. Auch ein Anspruch auf erneute Verbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts besteht nicht, da die ablehnende Entscheidung der Beklagten nicht zu beanstanden ist. Über den Hilfsantrag der Klägerin war zu entscheiden, da die Bedingung hierfür, die abweisende Entscheidung des Hauptantrags, eingetreten ist.

44

Die Beklagte durfte die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB versagen, da bei Umsetzung der geplanten Änderung die Gefahr der Verdrängung der Wohnbevölkerung im Gebiet besteht (aa.). Auch war die Entscheidung nicht ermessensfehlerhaft (bb.).

45

aa. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur dann versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist danach zu versagen, wenn das konkrete Vorhaben geeignet ist, die städtebaulichen Auswirkungen hervorzurufen, die die Erhaltungssatzung verhindern will (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 176). Von dem Vorhaben muss mithin die Gefahr ausgehen, dass die vorhandene Wohnbevölkerung verdrängt wird und eine solche Verdrängung aus den besonderen städtebaulichen Gründen nachteilige Folgen haben würde (BayVGh, U.v. 8.5.2002 – 2 B 98.2215 – juris Rn. 26; OVG Berlin-Bbg, U.v. 14.12.2023 – OVG 10 B 19.19 – juris Rn. 35).

46

Das ist bei dem geplanten Vorhaben der Fall. Eine Verdrängungsgefahr geht von einem Vorhaben dann aus, wenn es generell geeignet ist, aufgrund seiner Vorbildwirkung eine Verdrängung der Bevölkerung hervorzurufen (BVerwG, U.v. 18.6.1997 – 4 C 2/97 – BVerwGE 105, 67-73, juris Rn. 18; BayVGh, U.v. 8.5.2002 – 2 B 98.2215 – juris Rn. 26). Dabei kommt es nicht auf die Gefahr der Verdrängung der konkreten Bewohner des jeweiligen Gebäudes an, sondern darauf, ob die Baumaßnahme generell geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung im Satzungsgebiet nach sich zieht (BVerwG, U.v. 18.6.1997 – 4 C 2/97 – BVerwGE 105, 67-73, juris Rn. 18; BayVGh, U.v. 8.5.2002 – 2 B 98.2215 – juris Rn. 26; Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 176). Von einer Verdrängungsgefahr ist in der Regel auszugehen, wenn das geplante Vorhaben zu einer nicht nur

geringfügigen Mieterhöhung führen kann (BVerwG, U.v. 18.6.1997 – 4 C 2/97 – BVerwGE 105, 67-73, juris Rn. 21; BayVGh, U.v. 8.5.2002 – 2 B 98.2215 – juris Rn. 26; Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 157. EL November 2024, § 172 Rn. 177).

47

So verhält es sich auch im vorliegenden Fall. Die geplanten Bädergrößen von insgesamt 14,98 m² bei den Bädern 1 und 2 und 8,80 m² bei Bad 3 sind generell geeignet, eine Verdrängungsgefahr zu begründen, da diese Größen nicht dem allgemein üblichen Standard entsprechen und nicht nur geringfügige Mieterhöhungen zu befürchten sind.

48

Die geplanten Bädergrößen entsprechen nicht dem üblichen Ausstattungsstandard, sondern gehen deutlich darüber hinaus. Insoweit geht das Gericht davon aus, dass die in dem Informationsblatt der Beklagten zum allgemein üblichen Standard, Wohn- und Ausstattungsstandard in ... (von den Beteiligten „Richtlinien zum allgemein üblichen Standard von Wohnraum in ...“ bezeichnet; im Folgenden „Richtlinien“ genannt) aufgeführten Bädergrößen von maximal 7 m² bei Ein- bis Zweizimmerwohnungen und von (insgesamt) maximal 9 m² bei Drei- bis Vierzimmerwohnungen den allgemein üblichen Standard von Bädergrößen zutreffend widerspiegeln. Der Vertreter der Beklagten hat in der mündlichen Verhandlung für das Gericht nachvollziehbar dargelegt, wie die in den Richtlinien angesetzten Werte ermittelt werden. Sie beruhen auf der Betrachtung von etwa 12.000 Wohnungen über einen Zeitraum von 25 Jahren und sind daher geeignet, den Standard des Wohnungsbestands in München zu dokumentieren. Anhaltspunkte, die Zweifel über die Richtigkeit der ermittelten Werte hervorrufen könnten, sieht das Gericht nicht.

49

Die geplante Größe von Bad 3 in Wohnung Nr. 3 mit einer Fläche von 8,80 m² übersteigt die für Ein- bis Zweizimmerwohnungen üblichen 7 m² um über 25%. Die Gesamtgröße der Bäder 1 und 2 in Wohnung Nr. 2 geht mit 14,98 m² sogar etwa 66% über die für Drei- bis Vierzimmerwohnungen üblichen 9 m² hinaus.

50

Daher kann das geplante Vorhaben hinsichtlich der Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 auch zu nicht nur geringfügigen Mieterhöhungen führen. Es ist anerkannt, dass sich ein im Vergleich zum Durchschnitt höherer Ausstattungsstandard mieterhöhend auswirkt. Auch die Größe und Anzahl der vorhandenen Bäder in einer Wohnung ist ein für die Bestimmung der Miethöhe wesentliches Kriterium. Das wird nicht zuletzt am Mietspiegel für die Stadt ... 2025 deutlich, der bereits für Bäder ab einer Größe ab 6 m² – also sogar ab einer geringeren Größe als der von der Beklagten in ihren Richtlinien angenommenen – einen Aufschlag pro Quadratmeter Wohnfläche auf die monatliche Miete ansetzt.

51

bb. Die Beklagte hat bei der Versagung auch nicht ermessensfehlerhaft gehandelt. Bei § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB steht der Behörde bei der Versagung ein Ermessensspielraum zu, da nicht auszuschließen ist, dass es atypische Fallgestaltungen geben kann, die die Erteilung der Genehmigung in Einzelfällen trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes gleichwohl rechtfertigen können (BVerwG, U.v. 18.6.1997 – 4 C 2/97 – BVerwGE 105, 67-73, juris Rn. 23; BayVGh B.v. 14.4.2020 – 2 ZB 17.1411 – juris Rn. 5; Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 172 Rn. 71). Solche besonderen Umstände, die eine trotz Vorliegens des Versagungsstatbestandes nach § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB mögliche Genehmigungserteilung im Ermessenswege nahelegen würden, liegen nicht vor. Insbesondere war nicht deshalb eine Genehmigung im Ermessenswege zu erteilen, weil die vorgesehene Gestaltung der Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3, insbesondere die Bädergrößen, zwingend für die Einhaltung der brand- und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben gewesen wäre. Die Klägerin hätte insoweit gegenüber der Beklagten konkret darlegen müssen, dass es keine, die erhaltungssatzungsrechtlichen Belange weniger beeinträchtigende Alternative für das Brandschutzkonzept gibt. Der Beklagten wurden bis zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheidserlasses keine Unterlagen vorgelegt, die eine Berücksichtigung dieses Umstands bei der Ermessensausübung geboten hätten.

52

4. Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 155 Abs. 1 Satz 1, § 161 Abs. 2 VwGO. Die Kosten waren im Verhältnis $\frac{3}{4}$ für die Klägerin und $\frac{1}{4}$ für die Beklagte zu teilen, da die Klägerin hinsichtlich des erledigten Teils der Klage voraussichtlich erfolgreich gewesen wäre, im Übrigen aber unterlegen ist.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff ZPO.