

Diese Wohnung liegt in einem sozialen Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB. Das schränkt nicht ein, ob du kaufen kannst. Es regelt, was du nach dem Kauf an der Wohnung verändern darfst und wofür du vorher eine Genehmigung des Bezirksamts brauchst. Hier steht, worauf es ankommt.

Die Grundregel

Alles, was den Zustand der Wohnung nur erhält oder repariert, darfst du ohne Antrag machen. Alles, was den Wohnstandard verbessert, ist genehmigungspflichtig, und zwar vor Baubeginn. Genehmigt wird, was den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung herstellt oder gesetzlich vorgeschrieben ist. Was darüber hinausgeht, wird in der Regel versagt.

Ohne Antrag	Mit Antrag, in der Regel genehmigungsfähig	In der Regel nicht genehmigungsfähig
Instandhaltung und Instandsetzung – Malern, Tapezieren, Böden erneuern – Fliesen erneuern (Standard) – Sanitärobjekte 1:1 ersetzen – Heizkörper oder Therme 1:1 tauschen – Defekte Fenster instand setzen – Elektrik reparieren, Schimmel sanieren	Zeitgemäßer Standard oder gesetzlich vorgeschrieben – Bad zeitgemäß erneuern, Hänge-WC – Sammelheizung mit Warmwasser erstmals einbauen – Heizungstausch nach GEG (Wärmepumpe, Hybrid) – Fenster nach GEG erneuern – Gegensprechanlage ohne Kamera – Erster Balkon bis 4 m² – Elektrik bis Ausstattungswert 2	Über dem zeitgemäßen Standard – Ortsfeste, maßgefertigte Einbauküche – Zweites WC, Doppelwaschbecken, freistehende Wanne – Fußbodenheizung statt Heizkörper – Neue bodentiefe Fenster – Video-Gegensprechanlage, Smart Home – Grundriss ändern, Wohnungen teilen oder zusammenlegen – Umnutzung zu Ferienwohnung, Büro, Praxis

Wichtig: Das Bezirksamt prüft das Vorhaben als Ganzes. Eine einzige nicht genehmigungsfähige Position kann den kompletten Antrag zu Fall bringen, auch wenn alles andere in Ordnung ist. Für vieles gibt es eine genehmigungsfähige Variante, etwa eine handelsübliche Modulküche statt der Einbauküche.

Was du sonst noch wissen solltest

- Genehmigungsfähig heißt nicht genehmigungsfrei. Der Antrag muss trotzdem gestellt werden, vor dem ersten Handwerkertermin.
- Befristete Vermietung (Wohnen auf Zeit) ist im Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Maßgeblich ist die Befristung des Mietvertrags, nicht die Möblierung.
- Bauen ohne Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit: bis zu 30.000 € Bußgeld nach § 213 BauGB, dazu kann das Amt den Rückbau anordnen.
- Rechtsgrundlage: § 172 BauGB und die VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete des Senats, in Kraft seit 18.04.2026. Sie gilt für alle Berliner Bezirke.

Wer entscheidet, wie lange es dauert

Zuständig ist das Bezirksamt des Bezirks, in dem die Wohnung liegt (Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung). Es prüft den Antrag nach den berlinweit einheitlichen Kriterien der VV. Plane für die Bearbeitung mehrere Wochen ein, je nach Bezirk unterschiedlich. Erst mit dem Bescheid darf gebaut werden.

Ob eine Adresse im Erhaltungsgebiet liegt: kostenloser Adress-Check auf milieuschutzantrag.de, 30 Sekunden, ohne Anmeldung.

Du planst konkret etwas?

Schick uns deine geplanten Baumaßnahmen, etwa Angebot oder Kostenaufstellung. Du bekommst in 2 Werktagen Position für Position: was ohne Antrag geht, was in den Antrag muss, was raus muss. 249 € inkl. MwSt., bei Beauftragung des Antrags voll angerechnet.

Natalia Kurda · milieuschutzantrag.de
kontakt@nataliakurda.com