

Anhang: Tabellarische Übersicht von genehmigungsfähigen und nicht genehmigungsfähigen Einzelmaßnahmen/ Standards (ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, wird im Zuge der Evaluierung der Genehmigungspraxis fortgeschrieben), Stand: September 2026

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537) geändert worden ist

Wichtiger Hinweis:

- Die Änderung oder der Rückbau einer baulichen Anlage ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung kann gemäß § 213 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden. Weitere Sanktionen, etwa nach § 86 BauO NRW, bleiben unbenommen.
- Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Stadt Münster nach § 82 BauO NRW u.a. die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
Abbruch/ Rückbau	
	▪ Abbruch/ Rückbau von Wohngebäuden oder einzelner Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist
Nutzungsänderung	
▪ Umnutzung genehmigtes bestehendes Gewerbe in anderes Gewerbe ▪ Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum ▪ Neuschaffung von Wohnraum: Dachgeschossausbau/ Aufstockung, wenn dadurch bestehender Wohnraum nicht maßgeblich verändert wird ▪ Sonderfall: Nutzungsänderung von leerstehendem Wohnraum in Erdgeschosslage in Gewerbe sowie in kulturelle oder soziale Nutzung, wenn damit die Stadtteilentwicklung gemäß städtischer Ziele erfolgen kann	▪ Umnutzung des Wohnraums in Gewerbe, Ferienwohnungen, „Wohnen auf Zeit“ („Boardinghouse Nutzung“, „Co-Living-“ oder „Serviced-Apartments“-Vermietungsformen) oder für Freiberufler

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
Grundrissänderungen/ Wohnungszusammenlegung/-teilung	
▪ Grundrissänderungen, die zur Herstellung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen notwendig sind. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Leitungsstränge zu berücksichtigen	▪ Nicht erforderliche Grundrissänderungen bei funktionierenden Wohngrundrissen z. B. Veränderung der Wohnfläche, Veränderung der Zimmeranzahl, Zusammenlegung von Zimmern (häufig zur Schaffung von Wohnküchen) oder Trennung von Zimmern (auch Leichtbauwände), Verlagerungen von Bädern und Küchen ▪ Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen bei vollständig funktionierenden Wohnungen ▪ Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum, zum Beispiel Maisonnetteinheit
Ausstattungsmerkmale	
Balkon/ Loggia/ Wintergarten/ Terrasse	
▪ Ersteinbau Balkon/ Terrasse im EG mit bis zu 10 qm Grundfläche, nur eine Zugangs-türe, nicht zu kostenaufwändig ¹	▪ Balkon mit über 10 qm Grundfläche ▪ Ersteinbau Loggia, Wintergarten, Dachterrasse ▪ zusätzlicher Balkon ▪ Materialien besonders kostenaufwändig ¹
Bodenbelag	
▪ Laminat, Teppichboden, Linoleum, Fertig-/ Industrieparkett, Vinyl oder vergleichbare Qualität	▪ Massivholzparkett, Dielen, Naturstein, wie z.B. Granit oder Marmor oder vergleichbare Qualität
Badezimmer	
▪ Ersteinbau oder Ergänzung eines vorhandenen Bades mit Grundausstattungsmerkmalen nach BauO NRW (WC, Einzelwaschbecken, Einbaubadewanne <u>oder</u> Dusche, Wand- und Bodenverfliesung) mit erforderlichem Grundrisseingriff bzw. ggf. Änderung der Zimmerzahl ▪ Sonderfall große Wohnungen: Einbau eines Gäste-WCs, Dusche <u>und</u> Badewanne, zwei Waschbecken/ Doppelwaschbecken in Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern, wenn nicht die Struktur der Wohnung verändert wird/ keine Zimmer wegfallen	▪ Dusche <u>und</u> Badewanne, Gäste-WC, hochwertige Sanitärausstattung, zwei Waschbecken/ Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, keine Sondermaße, Whirlpool, Bidet, Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus Naturstein (Marmor, Granit etc.), bitte Sonderfall große Wohnungen beachten

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
Technische Gebäudeausrüstung	
▪ Austausch von Heizungsanlagen gemäß GModG in der bei Antragstellung geltenden Fassung: nach § 42 GModG ist frei wählbar, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen erfüllt werden (z.B. Etagen-, Zentralheizung, Fernwärme, Wärmepumpe) ▪ Zentrale Anlage für Warmwasserversorgung ▪ Grundausstattung Elektroinstallation gemäß den zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, VDE-Normen, DIN-Normen und Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber ▪ Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio), elektrischer Türöffner	▪ Fußbodenheizung, offener Kamin/ Innenkamin ▪ Gegensprechanlage mit Kamera, Smart-Home, Elektrische Rollläden
Barrierefreies Bauen	
▪ Einbau bzw. Anbau Aufzug, sofern bauordnungsrechtlich vorgeschrieben <u>und</u> nicht zu kostenaufwändig ² (§ 39 BauO NRW) sowie kein Eingriff in bestehende Wohngrundrisse erfolgt	▪ Aufzug, sofern bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben ▪ Aufzüge deren Errichtung nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich ist ▪ Einbau bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern (Vorbildwirkung) ²
▪ Sonstige notwendige Maßnahmen zur Barrierefreiheit gemäß § 49 BauO NRW, sofern die baulichen Änderungen kostengünstig und mit minimalen Eingriffen in die Bausubstanz umzusetzen sind. Durch die Maßnahmen darf kein unverhältnismäßiger Mehraufwand entstehen.	▪ Maßnahmen zur Barrierefreiheit, welche sich aufgrund schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung nur durch unverhältnismäßigen Mehraufwand bzw. nur unter besonderen Schwierigkeiten umsetzen lassen. ▪ Die BauO NRW verfolgt keine ausnahmslose Barrierefreiheit, sondern sieht gemäß § 49 Abs. 3 explizit erleichterte Abweichungen von der herzustellenden Barrierefreiheit vor.
Energetische Sanierung	
▪ Anpassungen an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des in der bei Antragstellung geltenden Fassung des GModG (Bewertungsgrundlage: Bauteilanforderungen für Dach/ oberste Geschossdecke, Fassaden, Fenster, Außentüren nach § 36 GModG, Anlage 7)	▪ Maßnahmen über die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GModG hinaus

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
Maßnahmen über die Mindestanforderungen des GModG hinaus werden genehmigt, sofern mit den Antragstellenden eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen werden kann	
Passive Schallschutzmaßnahmen	
Einbau von Schallschutzfenstern, Rolllädenkästen und Lüftern mit dem Nachweis der Erforderlichkeit (Schallschutzförderprogramm, Lärmschutzgutachten)	Einbau von Schallschutzfenstern, Rolllädenkästen und Lüftern ohne Nachweis der Erforderlichkeit
Sonstige Ausstattung	
- Fahrradkeller zum Gemeinschaftsgebrauch: abgeschlossener Raum oder Bereich innerhalb eines Gebäudes, der dazu bestimmt ist, Fahrräder sicher und wettergeschützt abzustellen - Errichtung Fahrradabstellanlage/ -unterstand, Fahrradständer im Außenbereich (Standardausführung)	Hochwertige Fahrradgarage (z.B. abschließbar, einzelne Boxen, hochwertige Materialien)
	Einbau bodentiefer Fenster

¹ Was ist ein „nicht kostenaufwändiger Balkon“?

Als im Rahmen der Kostenprüfung nicht besonders kostenaufwändig gelten hierbei in der Regel Balkone, die die folgenden Kriterien nachweislich (z.B. durch die Vorlage eines Angebotes) erfüllen:

- Es handelt sich um einen handelsüblichen vorgeständerten Balkon (keine Sonderlösung, feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Streben als Geländer, Boden aus Standardholz oder WPC).
- Der Balkon verfügt über nur einen Zugang.
- Hiervon abweichende Balkone bedürfen einer vertieften Prüfung (z.B. auskragende Balkone). Nicht erforderliche Kosten sind zu vermeiden.

² Was ist ein „nicht kostenaufwändiger Aufzug“?

Als in der Regel nicht besonders kostenaufwändig gelten hierbei im Rahmen der Kostenprüfung insbesondere Aufzüge, die folgende Kriterien nachweislich (z.B. durch die Vorlage eines Angebotes) erfüllen:

- Anbau an die Fassade mit Halt auf den Etagen des Treppenhauses (keine Zwischenpodeste).
- Der Aufzug ist eine Standardausführung (keine Glaskabine und sonstige kostentreibenden Ausstattungselemente).
- Die Lage des Aufzuges führt nicht zu wesentlichen Kostensteigerungen (z.B. unterkellertes Fundament, erforderliche Durchbrüche und Abrisse).
- Hiervon abweichende Aufzugsanlagen bedürfen einer vertieften Prüfung. Nicht erforderliche Kosten sind zu vermeiden.