99116006006000

Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung

Heruntergeladen am 19.07.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/L100108_326217/L100108

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99116006006000
Leistungsbezeichnung I	Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung
Leistungsbezeichnung II	Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Berlin
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Gewerbliche Nutzung von Wohnraum, Ferienwohnungen, Fremdenbeherbergung, Gästewohnungen, gewerbliche Zimmervermietung, Leerstand von Wohnraum, Ersatzwohnraum, Wiederzuführung von Wohnraum zu Wohnzwecken, Zweckentfremdung, Wohnungen, Zweckentfremdungsverbot, 49%, 49% der Wohnfläche
Leistungstyp	

Modul	Sachverhalt
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	Informationsbereiche im Zusammenhang mit Bürgern
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	
Fachlich freigegen durch	
Handlungsgrundlage	• Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) • Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) • Verwaltungsgebührenordnung (VGebO)
Teaser	
Volltext	Wohnraum darf im Land Berlin nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Die Genehmigung ist bei dem Bezirksamt zu beantragen, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. • Wohnraum zum Zwecke der wiederholten, entgeltlichen, nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung

Modul	Sachverhalt
	von Schlafstellen, verwendet wird, • Wohnraum für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird, • Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass dieser nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, • Wohnraum länger als drei Monate leer steht oder • Wohnraum gänzlich beseitigt wird.
Erforderliche Unterlagen	• Antragsformular: Antrag auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung (einschließlich bauliche Änderung) von Wohnraum(unter "Formulare") Im Antragsformular müssen genaue Angaben zur betroffenen Wohneinheit gemacht werden. Bitte reichen Sie das ausgefüllte Formular schriftlich beim zuständigen Bezirksamt ein. Eine Online-Einreichung ist nicht möglich. • AntragsbegründungDem Antrag muss eine ausführliche Begründung mit den entsprechenden Belegen beigefügt werden. • EigentumsnachweisErfolgt die Antragstellung durch die/den verfügungsberechtigte/n Eigentümer/in ist dem Antrag ein aktueller Grundbuchauszug beizufügen. • Gegebenenfalls VertretungsvollmachtFür den Fall, dass die Antragstellung nicht von der/dem Eigentümer/in des Wohnraums erfolgt, muss eine Vertretungsvollmacht vorgelegt werden (z.B. bei Hausverwaltungen) • Mietvertrag oder Nachweis, dass die Wohnung rechtlich und tatsächlich frei istErfolgt die Antragstellung durch die/den nutzungsberechtigte/n Mieter/in ist dem Antrag der gültige Miet- oder Untermietvertrag und eine Meldebescheinigung sowie eine Einverständniserklärung des/der Vermieters/Vermieterin beizufügen.Ist die Wohnung nicht vermietet muss dem Antrag ein Nachweis beigefügt werden, dass die Wohnung rechtlich und tatsächlich frei ist. • Gegebenenfalls Nachweis über Berliner HauptwohnsitzGegebenenfalls muss ein Nachweis beigefügt werden, dass die Wohnung ausschließlich Berliner Hauptwohnsitz der Nutzerin /des Nutzers ist bzw. wird. • WohnflächenberechnungNach § 42 der Zweiten

Modul	Sachverhalt
	Berechnungsverordnung (II. BV) i.V.m. der Wohnflächenverordnung (WoFlV) unter Berücksichtigung von § 2 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO), wonach die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen unberücksichtigt bleiben. • Gegebenenfalls Anzeige einer genehmigungsfreien zweckfremden Nutzung von maximal 49% der Wohnfläche meiner Berliner Hauptwohnung(unter "Formulare") Die mit dem Formular vorzunehmende Anzeige einer genehmigungsfreien zweckfremden Nutzung von maximal 49% der Wohnfläche ist, nur bezogen auf die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, möglich. Die zweckfremde Nutzung ist nur dann genehmigungsfrei gestellt, wenn Sie die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken vorab dem Bezirksamt anzeigen.Aufgrund der Anzeige wird eine Eingangsbestätigung des zuständigen Bezirksamtes mit Angabe einer Registriernummer postalisch an die in der Anzeige angegebene Absenderadresse zugesendet. Die erteilte Registriernummer ist beim Anbieten und Bewerben des betreffenden Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, immer öffentlich sichtbar anzugeben.Bitte reichen Sie das ausgefüllte Formular schriftlich beim zuständigen Bezirksamt ein. Eine Online-Einreichung ist nicht möglich.
Voraussetzungen	• Das öffentliche Interesse oder das schutzwürdige private Interesse an der Zweckentfremdung überwiegtEine Genehmigung kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums zu dauerhaften Wohnzwecken überwiegen. • Ausgleich durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum• Eine Genehmigung kann in besonderen Ausnahmefällen auf Antrag erteilt werden, wenn der durch die zweckfremde Nutzung von Wohnraum eintretende Wohnraumverlust durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum

Modul	Sachverhalt
	ausgeglichen wird. • Der Ersatzwohnraum hat, für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage, auch für den Fall der Rechtsnachfolge, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stehen. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. • Auch muss der angemessene Ersatzwohnraum grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt bzw. erfolgen soll.
Kosten	• 77,00 bis 693,00 Euro je Antrag bei Genehmigung des Leerstandes von Wohnraum • 225,00 Euro je Wohneinheit bei Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum • 205,00 Euro bei Genehmigung des Abrisses von Wohnraum bis zu zwei Wohneinheiten • 307,00 Euro bei Genehmigung des Abrisses von Wohnraum von mehr als zwei betroffenen Wohneinheiten • 225,00 Euro je Wohneinheit bei Genehmigung zur Durchführung von baulichen Veränderungen, so dass eine Wohnung nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet ist (zum Beispiel Entfernen von Küchen- oder Sanitäranlagen, Zusammenlegung mit Gewerberaum) • 77,00 bis 231,00 Euro bei Erteilung von Negativattesten für Wohnraum, der nicht (mehr) dem Verbot der Zweckentfremdung unterliegt, wenn keine Renditeberechnung erforderlich ist • 231,00 bis 693,00 Euro bei Erteilung von Negativattesten für Wohnraum, der nicht (mehr) dem Verbot der Zweckentfremdung unterliegt, wenn eine Renditeberechnung erforderlich ist Hinweis: • Im Falle einer Antragsrücknahme nach Bearbeitungsbeginn oder Antragsablehnung werden ein Zehntel bis fünf Zehntel der vollen Gebühr erhoben

Modul	Sachverhalt
	• Für die Bearbeitung von Änderungsanträgen zu bestandskräftigen Genehmigungen fällt die Hälfte der für die zugrunde liegende Amtshandlung festgesetzten Gebühr an. • Neben den Gebühren werden die Kosten für eventuell notwendig werdende Gutachter oder Sachverständige zusätzlich als Auslagen erhoben. • Für die Zuweisung der Registriernummer wird keine gesonderte Gebühr fällig.
Verfahrensablauf	
Bearbeitungsdauer	Einzelfall- / Antragsabhängig.
Frist	
weiterführende Informationen	• Informationen zum Zweckentfremdungsverbot (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) • Zweckentfremdung von Wohnraum melden (Dienstleistung)
Hinweise	
Rechtsbehelf	
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	• Antragsformular auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung (einschließlich bauliche Änderung) von Wohnraum • Anzeige einer genehmigungsfreien zweckfremden Nutzung von maximal 49% der Wohnfläche meiner Berliner Hauptwohnung • Alle Formulare Bereich Wohnen
Ursprungsportal	Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung