

Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung	2
Voraussetzungen	3
Erforderliche Unterlagen	3
Formulare	4
Gebühren	5
Rechtsgrundlagen	5
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	6
Weiterführende Informationen	6
Hinweise zur Zuständigkeit	6

Zweckentfremdung von Wohnraum - Anzeige und Genehmigung

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.

Eine Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen angemessener Ersatzwohnraum, als Ausgleich für den entstandenen Wohnraumverlust, geschaffen wird.

Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden.

Eine Genehmigung ist erforderlich, insbesondere wenn

- Wohnraum zum Zwecke der wiederholten, entgeltlichen, nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung 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.

Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum muss durch das zuständige Bezirksamt grundsätzlich vorab genehmigt werden.

Mit der Genehmigung wird eine Registriernummer vergeben. Diese muss ab dem 1. August 2018 beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums, insbesondere auf Internetportalen, immer öffentlich sichtbar angegeben werden.

Ist zum Vermieten einer Wohnung zu anderen als zu Wohnzwecken keine Genehmigung (mehr) erforderlich, kann ein Negativattest beantragt werden.

Mitbenutzung der Berliner Hauptwohnung (maximal 49% der Gesamtwohnfläche)

Es bedarf keiner Genehmigung, wenn es sich um eine Vermietung von maximal 49% der Gesamtwohnfläche der Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, handelt (bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt). In diesen Fällen ist zur Erlangung einer Registriernummer die vorherige gebührenfreie Anzeige beim zuständigen Bezirksamt erforderlich. Die zugewiesene Registriernummer muss ab dem 1. August 2018 beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums, insbesondere auf Internetportalen, immer öffentlich sichtbar angegeben werden. Sobald die

vermietete Fläche der Berliner Hauptwohnung allerdings mehr als 49% der gesamten Wohnfläche ausmacht, ist eine Genehmigung erforderlich.

Übergangsregelung für gewerbliche oder freiberufliche Betriebe vor dem 1. Mai 2014

Für gewerbliche oder freiberufliche Betriebe, die bereits vor dem 1. Mai 2014 in einem Wohnraum eingerichtet und ausgeübt wurden, muss keine Genehmigung beantragt werden. Bis zum Auslaufen des jeweiligen Vertrages kann dieser Wohnraum genehmigungsfrei weiter genutzt werden und braucht deshalb nicht gekündigt zu werden.

Bitte reichen Sie die Formulare und die erforderlichen Unterlagen schriftlich beim zuständigen Bezirksamt ein. Eine Online-Einreichung ist nicht möglich.

Voraussetzungen

- **Das öffentliche Interesse oder das schutzwürdige private Interesse an der Zweckentfremdung überwiegt**
Eine 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 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.

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.
- **Antragsbegründung**
Dem Antrag muss eine ausführliche Begründung mit den entsprechenden Belegen beigefügt werden.
- **Eigentumsnachweis**

Erfolgt die Antragstellung durch die/den verfügungsberechtigte/n Eigentümer/in ist dem Antrag ein aktueller Grundbuchauszug beizufügen.

- **Gegebenenfalls Vertretungsvollmacht**

Für 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 ist**

- Erfolgt 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 Hauptwohnsitz**

Gegebenenfalls muss ein Nachweis beigefügt werden, dass die Wohnung ausschließlich Berliner Hauptwohnsitz der Nutzerin /des Nutzers ist bzw. wird.

- **Wohnflächenberechnung**

Nach § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) i.V.m. der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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.

Formulare

- **Antragsformular auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung (einschließlich bauliche Änderung) von Wohnraum**

(https://www.berlin.de/sen/stadt/_assets/service/formular-center/bereich-wohnen/bauwohn601.pdf?ts=1684324625)

- **Anzeige einer genehmigungsfreien zweckfremden Nutzung von**

maximal 49% der Wohnfläche meiner Berliner Hauptwohnung

(https://www.berlin.de/sen/stadt/_assets/service/formular-center/bereich-wohnen/bauwohn606.pdf?ts=1684324459)

- **Alle Formulare Bereich Wohnen**

(<https://www.berlin.de/sen/stadt/service/formularcenter/bereich-wohnen/>)

Gebühren

- 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
- 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.

Rechtsgrundlagen

- **Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)**
(<https://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>)
- **Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO)**
(<https://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrV+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>)
- **Verwaltungsgebührenordnung (VGebO)**
(<https://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=VwGebO+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

Einzelfall- / Antragsabhängig.

Weiterführende Informationen

- **Informationen zum Zweckentfremdungsverbot (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)**
(<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>)
- **Zweckentfremdung von Wohnraum melden (Dienstleistung)**
(<https://service.berlin.de/dienstleistung/352954/>)

Hinweise zur Zuständigkeit

Zuständig ist das Wohnungsamt/Bürgeramt des jeweiligen Bezirksamts, in dessen Bezirk der Wohnraum liegt. Eine Genehmigung wird dort auf Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt.