

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG)

Hinweis: Dieses Merkblatt wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden.

Zum 1. Mai 2014 ist das generelle Zweckentfremdungsverbot für Wohnräume in Kraft getreten. Sinn und Zweck des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) ist es, die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (zweckfremde Nutzung) einem Genehmigungsvorbehalt zu unterstellen, um die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in Berlin sicherzustellen (§ 1 Abs. 1 ZwVbG). Zur Durchführung des Gesetzes ist die Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlin (ZwVbVO) erlassen worden. Weitergehende Informationen mit Angaben zu den Rechtsquellen, den Antragsformularen und zuständigen Behörden finden Sie unter: <https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>

Genehmigungserfordernis: Grundsätzlich besteht seit dem 1. Mai 2014 im gesamten Stadtgebiet von Berlin eine Genehmigungspflicht für die *ab diesem Zeitpunkt neu begonnene* zweckentfremdete Nutzung von Wohnraum (§ 1 Abs. 1 und § 3 ZwVbG). Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 ZwVbG).

a. Kein Genehmigungserfordernis bei Bestandsschutz:

Zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende zweckentfremdete Nutzungen genießen Bestandsschutz solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ZwVbG).

b. Voraussetzungen/Ablauf:

- Antrag an das zuständige Bezirksamt (§ 3 Abs. 1 Satz 1 ZwVbG)

Hinweise und Formulare unter: <https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>

- Die Genehmigung zur Zweckentfremdung kann insbesondere erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen (§ 3 Abs. 1 ZwVbG). Vorrangige öffentliche Interessen liegen insbesondere vor, wenn Wohnraum für gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können (§ 3 Abs. 3 ZwVbG). Das können bspw. psychotherapeutische Praxen sein.
- Gebühren (§ 6a ZwVbG):

Hinweise unter <https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>

c. Mögliche Folgen bei rechtswidriger Zweckentfremdung:

- Räumlichkeiten müssen wieder Wohnzwecken zugeführt werden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ZwVbG). Hierzu kann die Räumung verlangt werden (§ 4 Abs. 1 Satz 3 ZwVbG), ein Veränderungs- und Abrisstopp verhängt werden (§ 4 Abs. 1 Satz 4 ZwVbG). Oder im Falle von Abriss die Wiederherstellung des Wohnraums verlangt werden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 ZwVbG).
- Kosten dafür trägt Verfügungsberechtigte/r bzw. Nutzungsberechtigte/r (siehe insbes. § 4 Abs. 3 ZwVbG)
- Ordnungswidrigkeit (§ 7 ZwVbG): Geldbußen bis zu 500.000 € möglich.