

Merkblatt: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG)

Sinn und Zweck:

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 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung Berlin (ZwVbVO) erlassen worden.

Genehmigungsanträge und Anfragen sind an das jeweils örtlich zuständige Bezirksamt zu richten. Formularvordrucke finden Sie unter:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/vorschriften_vordrucke.shtml.

Inhalt:

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 durch das örtlich zuständige Bezirksamt (§ 1 Abs. 1 und § 3 ZwVbG). Zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende zweckentfremdete Nutzungen genießen Bestandsschutz, das heißt grundsätzlich bedarf es keiner (nachträglichen) Genehmigung (vgl. § 2 Abs. 2 ZwVbG).

1) Genehmigungserfordernis besteht:

a) für Wohnraum = alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind (§ 1 Abs. 3 S. 1 ZwVbG). Dazu gehören nicht: Räumlichkeiten, die bis zum 1. Mai 2014 zu anderen Zwecken errichtet wurden und genutzt werden (§ 1 Abs. 3 S. 2 ZwVbG).

b) bei Zweckentfremdung von Wohnraum:

➤ liegt unter anderem vor, wenn Wohnraum für berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 ZwVbG, bspw. durch Mietvertrag).

➤ Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor:

(1) bei beruflicher Nutzung (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ZwVbG):

- wenn Wohnraum bereits zum 1. Mai 2014 für berufliche Zwecke genutzt wird
und

- solange das zu diesem Zeitpunkt bestehende Nutzungsverhältnis (bspw. Mietvertrag) besteht („nicht beendet wird“) *oder*

- ein in den Räumen eingerichteter freiberuflicher Betrieb (bspw. von einem Praxisnachfolger) fortgeführt wird.



(2) bei gemischter Nutzung (Wohnraum/Praxis; § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG):

- Mitbenutzung des/der Verfügungsberechtigten (bspw. Eigentümer) oder Mieter/in zu beruflichen Zwecken.
- Wichtig: Wohnnutzung muss überwiegen (= über 50 % der Wohnfläche, wobei Küche und Bad mit jeweils hälftiger Nutzung gezählt werden; Berechnung der Wohnfläche richtet sich nach § 2 Abs. 1 ZwVbVO)!

2) Genehmigungsverfahren:

a) Antrag an zuständiges Bezirksamt (§ 3 Abs. 1 ZwVbG)

b) Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen über Erteilung der Genehmigung. Voraussetzung: (+), wenn

- vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen *oder*
- wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.

- vorrangige öffentliche Interessen (§ 3 Abs. 2 ZwVbG): in der Regel gegeben, wenn
 - Wohnraum für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxissitz) verwendet werden soll *und*
 - andere Räume nicht zur Verfügung stehen (z.B. Bürogebäude, Ärztehaus etc. in der Nähe?)
 - *oder* andere Räume zeitnah nicht geschaffen werden können.
 - Auflage zu einer Ausgleichszahlung erfolgt in der Regel nicht (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 ZwVbVO)!
- schutzwürdige private Interessen (§ 3 Abs. 3 ZwVbG): unter anderem bei Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz -> dann Genehmigungserteilung in der Regel unter Auflage einer Ausgleichszahlung (§ 4 ZwVbVO)!

c) Nachweise nur auf Verlangen des Bezirksamts vorzulegen (§ 2 Abs. 5 ZwVbG)!

3) Sanktionen/Folgen bei rechtswidriger Zweckentfremdung:

- Bezirksamt kann verlangen, dass Räumlichkeiten wieder ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen sind;
- falls erforderlich kann hierzu Räumung verlangt werden;
- Verfügungsberechtigter kann verpflichtet werden zur Wiederherstellung des Wohnraums (im Falle von Abriss).
- Kosten dafür trägt Verfügungsberechtigte/r bzw. Nutzungsberechtigte/r!
- Durchsetzung mit Verwaltungszwang (§ 6 ZwVbG)!
- Ordnungswidrigkeit (§ 7 ZwVbG): Geldbußen bis zu 500.000 €



Fundstellen Gesetzestexte:

- Zweckentfremdungsverbot-Gesetz Berlin (ZwVbG) und Zweckentfremdungsverbot-Verordnung Berlin (ZwVbVO):
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/vorschriften_vordrucke.shtml

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

Berlin, den 26. April 2018/Di