

2021



FAQ Zweckentfremdung

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUR ZWECKENTFREMDUNGSVERBOTSSATZUNG

Ist jetzt jede zweckfremde Nutzung von Wohnraum verboten?

Nicht jede ist verboten. Wohnraum kann auch nach diesem Stichtag z. B. zu weniger als 50 Prozent ihrer Fläche zweckfremd genutzt werden. Die Satzung definiert weitere Ausnahmen. Einige Nichtwohnnutzungen sind genehmigungsfähig und andere anzeigepflichtig bzw. ist eine Anzeige empfehlenswert.

Kann ich meine Wohnung für Zwecke der Fremdbeherbergung (z.B. bei Airbnb) vermieten?

Grundsätzlich ist keine längere oder andauernde Vermietung zum Zwecke der Fremdbeherbergung erlaubt. Eine befristete Vermietung von maximal 8 Wochen in einem Kalenderjahr (01. Januar - 31. Dezember) ist jedoch gestattet. Für das Jahr 2021 gelten die 8 Wochen ab dem 30. April 2021 bis zum Ablauf des Kalenderjahres. Für eine Vermietung einzelner Zimmer (also weniger als 50 Prozent der Wohnfläche) ist kein Antrag erforderlich, jedoch wird hier die Anzeige empfohlen und auf Wunsch eine Negativbescheinigung erteilt.

In meiner Nachbarschaft wird eine Wohnung ständig als Ferienwohnung vermietet, kann ich etwas dagegen unternehmen?

In diesem Falle wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns diese zweckfremde Nutzung melden würden, sofern diese nach dem Stichtag der Satzung weiterhin besteht. Ein amtliches Anzeigeformular steht hierfür im Internet zur Verfügung. Wir werden Ihrer Anzeige dann nachgehen.

Ich habe eine Zweckentfremdung angezeigt. Kann ich erfahren, was aus der Anzeige geworden ist?

Da Sie kein unmittelbar Beteiligter sind, dürfen wir Ihnen hierüber keine Auskunft erteilen. Sofern Sie Drittbeteiligter (z.B. Mieter) sind und das nachweisen, können wir Ihnen Auskünfte erteilen.

Ich vermiete eine Wohnung als Ferienwohnung. Kann ich das auch weiterhin machen?

Wenn Sie das schon vor dem 30. April 2021 (Stichtag: der Tag des Inkrafttretens der Satzung), gemacht haben, können Sie das in der Regel für zwei weitere volle Kalenderjahre (also bis zum 31. Dezember 2023) machen. Voraussetzung in diesem Fall ist jedoch, dass Sie bis spätestens zum 30. Juli 2021 eine Negativbescheinigung (NB) beantragen. Das ist eine Bescheinigung, die attestiert, dass es sich um eine erlaubte Zweckentfremdung handelt. Nach den zwei Jahren wäre zu prüfen, ob nicht schutzwürdige private Interessen eine Fortsetzung der Zweckentfremdung möglich machen. Das ist insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Fall. Vom Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten muss nachgewiesen werden, dass ohne Nutzung der betreffenden Räume als Ferienwohnung seine wirtschaftliche Existenz gefährdet wäre.

Ich vermiete eine Wohnung an einen Rechtsanwalt. Dieser betreibt dort seine Kanzlei. Kann ich das auch weiterhin machen?

Wenn Sie das schon vor dem 29. April 2021 (Stichtag, der Tag des Inkrafttretens der Satzung), gemacht haben, können Sie das unbegrenzte Zeit weitermachen. Das gilt jedoch nur für den Nutzungszweck der Betreibung der „Kanzlei“. Wenn dort danach z.B. eine Arztpraxis eröffnet, dann ist das grundsätzlich nicht möglich. Das Einholen einer Negativbescheinigung bis zum 30. Juli 2021 wäre hier dringend zu empfehlen.

Meine Hauptwohnung ist in einer anderen Stadt. Da ich aber des Öfteren beruflich in Potsdam bin habe ich hier eine Zweitwohnung gekauft. Stellt die Zweitwohnungsnutzung eine Zweckentfremdung dar?

Die Zweitwohnungsnutzung ist keine Zweckentfremdung, solange der Wohnraum tatsächlich dem aktuellen und potentiellen Eigenbedarf dient. Insofern ist der Leerstand in Zeiten der Abwesenheit keine Zweckentfremdung.

Gilt die Satzung auch für den sozialen Wohnungsbau?

Die Satzung gilt nicht für Wohnungen, die unter den Geltungsbereich des brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes fallen (Soziale Wohnraumförderung oder Sozialer Wohnungsbau).

Bedarf es auch einer Genehmigung, wenn Wohnraum aufgrund langfristiger erheblicher wohnraumerhaltender, modernisierender oder sanierender Baumaßnahmen leer steht?

Ja dieser Tatbestand ist genehmigungspflichtig und auch genehmigungsfähig bei entsprechender Nachweisführung.

Wie ist mit Gästewohnungen sowie Apartments für Sanierungsbetroffene- oder beteiligte umzugehen?

Hier liegt ein schutzwürdiges privates Interesse des Verfügungsberechtigten vor, das das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegt. Auf Antrag ist diese Zweckentfremdung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Hat die Zweckentfremdungssatzung Auswirkungen auf Werkswohnungen?

Eine Werkswohnung ist eine Wohnung, die vom Arbeitsgeber an einen Arbeitnehmer oder sonstigen Dienstverpflichteten im Rahmen des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses vermietet wird. Eine Werkswohnung steht, wie eine Hausmeisterwohnung, dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und wird daher bei entsprechender Nachweisführung von der Zweckentfremdungssatzung nicht erfasst. Es empfiehlt sich aber, eine Negativbescheinigung einzuholen.

Stellt Homeoffice oder mobiles Arbeiten eine Zweckentfremdung dar?

Ja, aber nur, wenn mehr als 50 Prozent der Wohnfläche hierfür genutzt werden.

Im Einzelfall können aber private oder öffentliche Interessen überwiegen. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnbereich nicht klar vom Nichtwohnbereich abgegrenzt werden kann (z.B. ist bei Kunstschaffenden).

Stellt lange zeitliche Abwesenheit ein Leerstand im Sinne der Satzung und damit eine Zweckentfremdung z.B. bei längerem Auslandsaufenthalt?

Nein, da es sich nicht um einen klassischen Leerstand handelt und ein Miet- oder Nutzungsverhältnis weiterbesteht. Die Wohneigenschaft geht dadurch nicht verloren.

Ich möchte eine Wohnung in Potsdam zweckentfremden und stelle dafür eine Wohnung in Berlin als Ersatzwohnung zur Verfügung. Geht das?

Nein, da sich der Ersatzwohnraum in der Zuständigkeit der betroffenen Gemeinde befinden und dort dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen muss.

Ich habe für die Änderung der Nutzung meiner Wohnung in eine Arztpraxis eine Baugenehmigung erhalten. Benötige ich jetzt noch zusätzlich eine Genehmigung nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung?

Ja, da die Baugenehmigung einen völlig anderen Rechtskreis (Baurecht) zu zuordnen ist und von dieser Satzung nicht erfasst wird.

Was ist eine „Negativbescheinigung“?

Eine Negativbescheinigung (NB) attestiert eine legale Zweckentfremdung und dient beiderseits als Nachweis. Es gibt freiwillige und verpflichtende Negativbescheinigungen. Freiwillige Negativbescheinigungen können dann ausgestellt werden, wenn die objektive Zweckentfremdung von Wohnraum nicht unter die Tatbestände fällt, die durch die Satzung verboten sind. Verpflichtende Negativbescheinigungen hat die Behörde dann auszustellen, wenn die Satzung das bestimmt.

Brauche ich neben der Zweckentfremdungsgenehmigung eventuell noch eine andere Genehmigung?

Eventuell ja. Wenn sich die Nutzungsart des Wohnraums ändert, empfehlen wir, dass Sie sich im Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde erkundigen.

Wo kann ich mich beraten lassen, wo kann ich weitere Fragen stellen?

Hierfür steht Ihnen eine besondere Servicetelefonnummer (289-2721) zur Verfügung. Sie können uns auch per Email (zweckentfremdung@rathaus.potsdam.de) erreichen und hier auch einen Rückrufwunsch äußern.