

Hinweise zum Antrag auf Genehmigung für die zeitweise Ferienwohnungsvermietung einer selbstgenutzten Berliner Hauptwohnung oder einer Berliner Nebenwohnung gemäß § 3 Absatz 4 Nummer 2 und 3 ZwVbG (und Vergabe einer Registriernummer)

Die Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum kann gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) nur erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind aufgrund der Gesetzesnovelle im Zweckentfremdungsrecht gemäß § 3 Absatz 4 Nummer 2 ZwVbG im Regelfall gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre selbstbewohnte **Berliner Hauptwohnung**, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden, **soweit der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird**.

Bei einer **Berliner Nebenwohnung** sind überwiegende schutzwürdige private Interessen gemäß § 3 Absatz 4 Nummer 3 ZwVbG in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder Fremdenbeherbergung **an höchstens 90 Tagen im Jahr** erfolgt.

Die Antragstellerin/der Antragsteller trägt diesbezüglich die Nachweispflicht und die Beweislast.

Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist dem zuständigen Bezirksamt vorab anzuzeigen. Mit der Antragstellung auf Genehmigung erfolgt zugleich die Anzeige.

Aufgrund dessen wird jeder Wohnung eine eigene Registriernummer zugewiesen, die anschließend zeitgleich mit Erteilung der Genehmigung postalisch an die im Antrag angegebene Absenderadresse versendet wird. Die mit der Genehmigung zugewiesene Registriernummer ist wohnungsgebunden und nicht übertragbar.

Auf Verlangen ist die Registriernummer vorzulegen.

Bitte beachten Sie, dass die Registriernummer beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des betreffenden Wohnraums, insbesondere auf Internetportalen, immer öffentlich sichtbar anzugeben ist.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln in Form der Nichtangabe oder Verfälschung der Registriernummer eine Ordnungswidrigkeit nach § 7 Absatz 1 Nummer 6 ZwVbG darstellt, die mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden kann. Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß § 2 Absatz 1 ZwVbG ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG darstellt, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann.

Die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung ist gebührenpflichtig. Es gelten die Vorschriften des Gesetzes über Gebühren und Beiträge Berlin in Verbindung mit der Verwaltungsgebührenordnung. Für die Zuweisung der Registriernummer wird keine gesonderte Gebühr fällig. Die Genehmigung kann gemäß § 3 Absatz 1 Satz 5 ZwVbG befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Der Antrag ist schriftlich bei dem Bezirksamt einzureichen, in dessen Bezirk der betreffende Wohnraum liegt.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

von der/dem Nutzungsberechtigten:

- Mietnachweis (gültiger Miet- oder Untermietvertrag)
- Meldebescheinigung
- Einverständniserklärung des/der Vermieters/Vermieterin
- Antragsbegründung mit entsprechenden Belegen

von der/dem Verfügungsberechtigten:

- Eigentumsnachweis (aktueller Grundbuchauszug)
- Meldebescheinigung
- Antragsbegründung mit entsprechenden Belegen

Bitte beachten Sie, dass die Antragstellerin/der Antragsteller verpflichtet ist, alle erforderlichen Angaben zu machen sowie die erforderlichen Unterlagen einzureichen. Wird dieser Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen, ist der Antrag auf Genehmigung abzulehnen.

Ausfüllhinweis für dieses Formular:

Eine Vermietung als **Ferienwohnung** liegt vor, wenn eine Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird, wobei die Ferienwohnung nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet ist. Bei einer Ferienwohnung wird also insbesondere regelmäßig eine Kochgelegenheit zur Verfügung gestellt. Als Abgrenzung hierzu liegt eine Vermietung zum Zwecke der **Fremdenbeherbergung** vor, wenn Räume zur Verfügung gestellt werden, ohne dass Feriengäste dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Ggfs., aber nicht zwingend, werden bei einer Fremdenbeherbergung Nebenleistungen, wie zum Beispiel Frühstück, angeboten.

Antrag auf Genehmigung für die zeitweise Ferienwohnungsvermietung und Vergabe einer Registriernummer einer selbstgenutzten Berliner Hauptwohnung oder einer Nebenwohnung gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 2 und 3 ZwVbG

Angaben über Antragsteller/in (in Druckbuchstaben)	
Name, Vorname	Telefon-Nummer / E-Mail-Adresse (freiwillige Angabe)
Anschrift	

Ich nutze meine Berliner Wohnung als Hauptwohnung als Nebenwohnung
Vorgesehen ist die Nutzung: als Ferienwohnung zur Fremdenbeherbergung

Geben Sie Ihre voraussichtlichen Abwesenheitszeiträume an und erläutern Sie diese (nur Antragsteller Hauptwohnung):

- Ich besitze keine andere Wohnung in Berlin.
- Ich besitze noch eine bzw. weitere Wohnungen in Berlin.

Anschrift/en: _____
(Bitte Mietvertrag/ -verträge übersenden)

Ich bin/ Wir sind

- nutzungsberechtigte/r Hauptmieter/in nutzungsberechtigte/r Untermieter/in
- Verfügungsberechtigte/r (Eigentümer/in) **der nachstehend bezeichneten Wohnung:**

Anschrift und Lage der Wohnung
Straße, Hausnummer und Postleitzahl
Gebäudeteil: <input type="checkbox"/> Vorderhaus <input type="checkbox"/> Quergebäude <input type="checkbox"/> linker Seitenflügel <input type="checkbox"/> rechter Seitenflügel <input type="checkbox"/> sonstiges Gebäudeteil (z.B. 1. Hof / Gartenhaus) _____
Art der Wohnung: <input type="checkbox"/> Mietwohnung <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> Eigenheim <input type="checkbox"/> sonstige: _____
Lage der Wohnung im Stockwerk: <input type="checkbox"/> Souterrain <input type="checkbox"/> Erdgeschoss _____ . Obergeschoss <input type="checkbox"/> sonstige: _____ <input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> Mitte links <input type="checkbox"/> Mitte rechts
Größe der Wohnung: _____ m ² und Anzahl der Wohnräume: _____ ggf. Wohnungsnummer: _____

Ich versichere, dass alle gemachten Angaben vollständig und richtig sind. Mir ist bekannt, dass die erhobenen personenbezogenen Daten, soweit es zum Zwecke der Durchführung von Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz bzw. zur Ermittlung der maßgeblichen Verhältnisse im Einzelfall erforderlich ist, manuell bzw. automatisiert verarbeitet, d.h. insbesondere erhoben, erfasst, gespeichert, übermittelt und zur Antragsbearbeitung genutzt werden (vgl. Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 5 ZwVbG). Verantwortlicher im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 DSGVO ist das jeweils zuständige Bezirksamt. Die Betroffeneninformation über die Datenverarbeitung nach Artikel 13 DSGVO erhalte ich bei Antragstellung vom zuständigen Verantwortlichen.

Datum und Unterschrift

Datum und Unterschrift (Eigentümer/in, Verfügungsberechtigte/r)