

Merkblatt: „Wohnen auf Zeit“ – befristete Vermietung und Untervermietung

Genehmigungsbedürftigkeit in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten)

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen sind **Nutzungsänderungen** in sozialen Erhaltungsgebieten **genehmigungsbedürftig**. Die **befristete Vermietung und Untervermietung** von zuvor unbefristet vermietetem Wohnraum stellt grundsätzlich eine solche **genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung** dar. Soweit zum Zeitpunkt der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebietes durch **Rechtsverordnung** des Bezirks eine befristete Vermietung und Untervermietung von Wohnraum nachweisbar bestand, ist die Fortführung dieser Nutzungen **nicht genehmigungsbedürftig**.

Genehmigungsfähigkeit

Die Genehmigung wird **grundsätzlich erteilt** für:

- Die **befristete Vermietung** von Wohnraum, für die ein **Grund nach § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB** vorliegt. Dies ist der Fall, wenn der Wohnraum nach Ablauf der Mietzeit
 - vom Vermieter oder nahen Angehörigen selbst genutzt werden soll;
 - umfassend umgebaut, wesentlich verändert oder instandgesetzt werden soll und dies durch ein laufendes Mietverhältnis erheblich erschwert würde oder
 - an eine zur Dienstleistung verpflichtete Person vermietet werden soll.
- Die **befristete Untervermietung** des bei der zuständigen Meldebehörde angemeldeten **Hauptwohnsitzes** (Erstwohnsitz) und/oder **Nebenwohnsitzes** (Zweitwohnsitz) einer **natürlichen Person**.

Grundsätzlich **nicht genehmigungsfähig** ist hingegen:

- Jegliche **anderweitige Befristung** des Wohnens, unabhängig davon, ob es sich um ein Haupt-, Unter- oder Zwischenmietverhältnis handelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine **Einzelfallprüfung** erforderlich ist und erfolgt.

Hinweise zur Beantragung und zum Verfahren

Für die Beantragung der Genehmigung der befristeten (Unter-)Vermietung ist ein **Formular bereitgestellt**. Es wird empfohlen, dieses für die Beantragung zu benutzen. Die erforderlichen Angaben sind aus dem Formular ersichtlich, dieses kann auch **per E-Mail** übermittelt werden. Bei einer beabsichtigten befristeten Vermietung aus Gründen nach § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB ist ein **Entwurf des Mietvertrags** beizufügen.

Funktionsadresse für die Übermittlung: Erhaltungsgebiete@ba-spandau.berlin.de