Geschäftsbereich des Dritten Bürgermeisters
Stab Wohnen

Information zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) Stand: 30.05.2024

Grundlagen

Seit dem In-Kraft-Treten der ersten Satzung der Stadt Nürnberg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum am 30.05.2019 ist die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken im gesamten Stadtgebiet von Nürnberg grundsätzlich genehmigungspflichtig. Vorrangiges Ziel ist es zweckfremd genutzten Wohnraum wieder dem freien Wohnungsmarkt zuzuführen.

Rechtsgrundlage für das Verbot der Zweckentfremdung sind das Bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 und die zuletzt von der Stadt Nürnberg erlassene Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) vom 30.05.2024.

Genehmigungspflicht

§ 4 Abs. 1 ZwEVS: Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Stadt anderen als Wohnzwecken zugeführt werden:

Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt vor, wenn **Wohnraum** zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird.

Wohnraum i.S.d § 2 ZwEVS liegt vor, wenn die Räume objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv hierzu bestimmt sind.

Eine **Zweckentfremdung i.S.d. § 3 ZwEVS** liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- zu mehr als 50% der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird und ansonsten selbst bewohnt wird,
- länger als drei Monate leer steht,
- beseitigt wird (Abbruch).

Genehmigungsfähigkeit

Eine Genehmigung **ist** zu erteilen,

- wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen und durch den Antragsteller*in hinreichend vorgetragen werden.

Eine Genehmigung **kann** außerdem erteilt werden,wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen angemessen und verlässlich Rechnung getragen wird, insbesondere durch die Schaffung von Ersatzwohnraum.

Genehmigungsfreie Maßnahmen

§§ 9 i.V.m. 2, 3 ZwEVS

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist zum Beispiel dann nicht erforderlich, wenn

- kein Wohnraum i.S.d. Zweckentfremdungsverbotssatzung vorliegt
- das Vorhaben keine Zweckentfremdung i.S.d. Zweckentfremdungsverbotssatzung darstellt

Für solche Maßnahmen wird auf Antrag ein sogenanntes „Negativattest“ ausgestellt (§ 9 ZwEVS).

Bitte beachten Sie:

Gem. § 14 Abs. 1 ZwEVS stellt eine ungenehmigte Zweckentfremdung eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 500.000 Euro je Wohnung geahndet werden kann.

Gem. § 14 Abs. 1 i.V.m § 11 ZwEVS kann das Nichtvorlegen oder die unvollständige Erteilung von Auskünften oder Unterlagen mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit geahndet werden.

Bitte beachten Sie auch anderweitige privat- oder öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere bauordnungsrechtlicher Art, sowie dass etwaig bestehende öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse (baurechtlich, gewerberechtlich etc.) die Pflicht zur Einholung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung nicht entfallen lassen.

Weiterführende Informationen

Unter dem folgenden Link finden Sie:

https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/zweckentfremdung.html

- den Online- Assistenten zur Antragsstellung auf Nutzungsänderung/Leerstand/Abriss
- den Online- Assistenten zur Antragsstellung auf Negativattest
- die Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) der Stadt Nürnberg vom 30.05.2024
- das Bayerische Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10.12.2007

NÜRNBERG

Herausgeber

Stadt Nürnberg
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg
Telefon: 09 11 / 2 31-22 4 22
Telefax: 09 11 / 2 31-75 41
www.wohnen.nuernberg.de