

# Information zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Zweckentfremdungsverbotssatzung

## Grundlagen

Seit dem Inkrafttreten der 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 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 von der Stadt Nürnberg erlassene Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) vom 30.05.2019.

## Überblick

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

Eine Zweckentfremdung 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,
- › länger als drei Monate leer steht,
- › beseitigt wird (Abbruch).

## **Voraussetzung für eine Genehmigung**

Eine Genehmigung kann erteilt werden,

- › wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen,
- › wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen angemessen und verlässlich Rechnung getragen wird, insbesondere durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung.

## **Genehmigungsfreie Maßnahmen**

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist zum Beispiel dann nicht erforderlich, wenn der Wohnraum nachweislich bereits vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung am 30.05.2019 in baurechtlich genehmigter Weise und seitdem ohne Unterbrechung zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird.

Auch nur gelegentlich zu eigenen Wohnzwecken genutzter Wohnraum (z. B. Zweitwohnung) sowie baurechtlich als betriebsbedingter zugelassener Wohnraum stellt keine Zweckentfremdung dar.

Für Maßnahmen, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wird auf Antrag ein sogenanntes „Negativattest“ ausgestellt.

## **Bitte beachten Sie**

Ungenehmigte Zweckentfremdung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 500.000 Euro je Wohnung geahndet werden kann.

## Downloads

Antragsvordrucke zur Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum erhalten Sie beim Stab Wohnen oder im Internet unter:

**[www.wohnen.nuernberg.de](http://www.wohnen.nuernberg.de)**

Unter dem genannten Link finden Sie auch

- › den Datenschutzhinweis zum Zweckentfremdungsantrag,
- › das Informationsblatt Zweckentfremdungsverbot,
- › die Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) der Stadt Nürnberg vom 30.05.2019,
- › das Bayerische Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10.12.2007.

### Impressum:

Herausgeberin: Stadt Nürnberg  
Stab Wohnen  
Bestandssicherung von Wohnraum  
Marienstraße 6  
90402 Nürnberg

Telefon: 09 11 / 2 31-30 35

Telefax: 09 11 / 2 31-75 41

[www.wohnen.nuernberg.de](http://www.wohnen.nuernberg.de)

Gestaltung: Stadtgrafik Nürnberg