

Kurzzeitvermietung von Wohnraum

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Informationen für Verfügungs- und Nutzungsberechtigte

Bei der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung müssen Sie verschiedene Vorgaben beachten, die sich insbesondere aus der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf ergeben. Um Fehler bei der Vermietung zu vermeiden, sind nachfolgend die wichtigsten Regelungen aufgeführt.

Zweckentfremdung von Wohnraum

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn Sie durch Ihr Handeln eine Wohnung ihrer eigentlichen Zweckbestimmung ganz oder auch teilweise entziehen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnraum für Kurzzeitvermietungen genutzt wird.

Anzeige Kurzzeitvermietung und Wohnraum-Identitätsnummer

Vor Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung müssen Sie dies der Stadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen, anzeigen.

Darüber hinaus muss bei jeder Kurzzeitvermietung, die auf einer Online-Plattform oder in einem Druckerzeugnis angeboten wird, die Wohnraum-Identitätsnummer (Wohnraum-ID) angegeben werden. Online-Plattformen sowie andere Anbietermedien dürfen nur noch Angebote mit ausgewiesener Wohnraum-ID zulassen. Die Wohnraum-ID kann online im Bauportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter bauportal.nrw/antraege/antrag-auf-wohnraum-id beantragt werden. Die Stadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen, kann die Gültigkeit der Wohnraum-ID befristen. Die Wohnraum-ID erlischt, wenn der/die Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigte/ Nutzungsberechtigter des angegebenen Wohnraums ist.

Belegungskalender

Bei einer genehmigungsfreien Zweckentfremdung von bis zu 90 Tagen im Kalenderjahr (beziehungsweise 180 Tagen bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben) müssen Sie einen Nachweis über die Belegung führen. Sie können hierfür den Belegungskalender nutzen, der im Bauportal des Landes NRW (bauportal.nrw/antraege/antrag-auf-wohnraum-id) angeboten wird.

Darüber hinaus müssen Sie das Amt für Wohnungswesen spätestens zehn Tage nach der Kurzzeitvermietung über jede einzelne Überlassung informieren. Werden die geforderten Angaben im Belegungskalender nicht rechtzeitig gemacht, kann das Amt für Wohnungswesen die Löschung der Wohnraumidentitätsnummer veranlassen.

Genehmigungsbedürftige Kurzzeitvermietungen

Kurzzeitvermietungen, die eine Dauer von 90 Tagen im Kalenderjahr (beziehungsweise 180 Tage bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben) überschreiten, stellen eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung von Wohnraum dar. Eine Genehmigung kann nur im Einzelfall erteilt werden, soweit das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung nicht überwiegt. Der entsprechende Antrag ist an das Amt für Wohnungswesen, Wohnungsaufsicht, zu richten. Für die Genehmigung werden Verwaltungsgebühren von 500 bis 2.500 Euro je Wohnung erhoben.

Abgrenzung Kurzzeitvermietung von Wohnnutzung

Im Wohnraumstärkungsgesetz bzw. in der Wohnraumschutzsatzung ist der Begriff der Kurzzeitvermietung nicht abschließend definiert. Grundsätzlich wird hier unterschieden zwischen dauerhaftem oder vorübergehendem Wohnen in einer Wohneinheit. Aus der Rechtsprechung haben sich verschiedene Begriffe entwickelt, die den Unterschied verdeutlichen:

Dauerhaftes Wohnen

- Auf Dauer angelegte Häuslichkeit
- Begründung eines Lebensmittelpunktes
- Eigengestaltung der Haushaltsführung
- Freiwilligkeit des Aufenthaltes
- Angebot der Wohneinheiten zu den Bedingungen der örtlichen Vergleichsmiete sowie den Regelungen zum Abschluss von unbefristeten Mietverträgen

Vorübergehendes Wohnen

- Angebot der Wohneinheit mit Nutzungskonzept, zum Beispiel Vermietung an Monteure, an Medizintouristen oder an Erwerbstätige
- Provisorisches, übergangswises Unterkommen zu einem bestimmten Zweck (so genannte Nutzungskonzepte)
- Ergänzende Serviceleistungen (zum Beispiel Reinigung, Bettwäsche oder ähnliches)
- Angebot der Wohneinheit zum tage- oder wochenweisen Aufenthalt

Im Bereich der Kurzzeitvermietung haben sich in den letzten Jahren vielfältige Angebotsvarianten entwickelt, die eines oder mehrere der oben genannten Merkmale aufweisen. Eine allgemeingültige Zuordnung ist daher nicht möglich. Es ist stets in jedem Einzelfall zu prüfen, ob ein Angebot dem dauerhaften oder dem vorübergehenden Wohnen zuzuordnen ist.

Hinweis

Die auf entsprechenden Online-Plattformen veröffentlichten Informationen zu Nutzungskonzepten und deren Vereinbarkeit mit der Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung wurden in der Regel von den Betreibern selbst zusammengestellt und sind nicht mit dem Amt für Wohnungswesen abgestimmt.

Empfehlung

Klären Sie vor Abschluss eines Kurzzeitmietvertrages, ob das von Ihnen angestrebte Nutzungskonzept den Bestimmungen der Wohnraumschutzsatzung entspricht. So erhalten Sie Planungssicherheit und schützen sich vor möglichen Fehlinvestitionen.

Sie können hierzu formlos ein so genanntes *Negativattest* beantragen. Die Verwaltungsgebühr für das *Negativattest* ist aufwandsabhängig und beträgt zwischen 25 und 450 Euro.

Studierendennachweis

Sofern Sie Studierende/Studierender sind, reichen Sie als Nachweis bitte eine Immatrikulationsbescheinigung und den aktuellen Studierendenausweis beim Amt für Wohnungswesen, Wohnungsaufsicht, ein.

Änderung von Personen- und Wohnungsangaben

Änderungen von Personen- und Wohnungsangaben, die von den ursprünglichen beziehungsweise zuletzt gemachten Angaben zur Anzeige der Kurzzeitvermietungen abweichen, müssen Sie unverzüglich dem Amt für Wohnungswesen, Wohnungsaufsicht, mitteilen.

Die vorgenannten Informationen ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesetzes zur Stärkung des Wohnwesens in Nordrhein-Westfalen (WohnStG) und der Satzung der Stadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung).

Genehmigung einer zweckfremden Nutzung

Nach den Bestimmungen des WohnStG NRW in Verbindung mit der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf ist die zweckfremde Nutzung von Wohnraum grundsätzlich verboten. Eigentümerinnen/Eigentümer oder andere Verfügungsberechtigte (zum Beispiel Mieterinnen/Mieter), die Wohnraum anders als zu Wohnzwecken nutzen möchten, leerstehenlassen oder abbrechen wollen, benötigen hierfür eine Genehmigung. Diese wird nur auf Antrag und in begründeten Ausnahmefällen erteilt. Für die Genehmigung werden nach der Wohnraumstärkungsverordnung Verwaltungsgebühren erhoben.

Kontakt

Landeshauptstadt Düsseldorf
Wohnungsamt – Wohnungsaufsicht
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

wohnungsaufsicht@duesseldorf.de
0211 89-96036 oder 89-94436

www.duesseldorf.de/wohnen

