

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 www.bauportal.nrw/wohnen/wohnraum-identitaetsnummer 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/r 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 nut-

zen, der im Bauportal des Landes NRW (www.bauportal.nrw/wohnen/wohnraum-identitaetsnummer) 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.

Abgrenzung Kurzzeitvermietung von Wohnnutzung

Der Tatbestand der Kurzzeitvermietung stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, weil dieses im Wohnraumstärkungsgesetz NRW beziehungsweise der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf nicht in sich abschließend definiert ist. Dies hat zur Folge, dass die Auslegung des Begriffs stets am Einzelfall vorgenommen werden muss. Eine Kurzzeitvermietung liegt zu meist dann vor, wenn die Überlassung oder Nutzung des Wohnraums zur Beherbergung von Personen und nicht zur Erfüllung von Wohnzwecken dient.

Der Begriff des Wohnens wird in der Rechtsprechung unter dem Begriff einer Heimstatt im Alltag zusammengefasst und zeichnet sich aus durch

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises und
- die Freiwilligkeit des Aufenthalts.

Eine reguläre Wohnnutzung liegt in der Regel vor, wenn

- Personen in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt haben,
- Personen zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ihren Lebensmittelpunkt verlagern und
- hierzu ein Mietverhältnis über Wohnraum nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs geschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt.

Die Besonderheiten der Nutzung von Haupt- und Nebenwohnungen werden ebenfalls bei der Bewertung über das Vorliegen einer Zweckentfremdung berücksichtigt.

Die notwendige Dauerhaftigkeit eines geschlossenen Wohnverhältnisses ergibt sich also nicht allein aus Dauer der Nutzung oder der Befristung der Nutzungsdauer. Entscheidend ist vielmehr, dass ein alltägliches häusliches Wohnen über einen längeren Zeitraum und einer gleichbleibenden Bewohnerschaft deutlich erkennbar von Erscheinungsformen des nur vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen, nur einem bestimmten Zweck dienenden Unterkommens abzugrenzen ist. In diesem Sinne stellt zum Beispiel die Vermietung von Wohnraum an Monteure oder Medizintouristen grundsätzlich nur ein vorübergehendes Unterkommen bis zum Erreichen der Fertigstellung des Montageauftrags beziehungsweise Beendigung der medizinischen Behandlung dar. Weiterhin dient die Überlassung von Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste nur dem Aufenthalt zu Ferienzwecken. Wohnzwecke werden durch diese Personengruppen in der Regel nicht erfüllt. Für den Bereich der Kurzzeitvermietung an Erwerbstätige ist das jeweilige Nutzungskonzept entscheidend.

Studierendennachweis

Sofern Sie Studierende/r 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).

Kontakt

Landeshauptstadt Düsseldorf Wohnungsamt – Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

wohnungsaufsicht@duesseldorf.de
0211 89-94877 oder 89-94436

www.duesseldorf.de/wohnen

