

ZfIR 2016, A 5

VG Berlin: Ferienwohnung – keine vorläufige Zweckentfremdungserlaubnis

Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann nach einem Beschluss des VG Berlin grundsätzlich nicht im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes erlangt werden (**VG Berlin, Beschl. v. 27. 4. 2016 – VG 6 L 246.16**).

Nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz dürfen Wohnungen im Land Berlin ab dem 1. 5. 2016 grundsätzlich nur noch mit einer Genehmigung als Ferienwohnung vermietet werden; Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer 66 qm großen Wohnung in Berlin-Moabit, die sie seit Ende 2013 regelmäßig als Ferienwohnung vermietet. Zu deren Erwerb hat sie ein Darlehen aufgenommen. Im November 2015 stellte sie einen Antrag auf Genehmigung zur zweckfremden Nutzung mit der Begründung, die Ferienwohnungsvermietung stelle ihre alleinige Erwerbsquelle dar; sie müsse aus den Einnahmen Tilgung und Zinslast des Fremddarlehens bestreiten. Nachdem das Bezirksamt diesen Antrag im Februar 2016 abgelehnt hat, begehrte die Antragstellerin vorläufigen Rechtsschutz mit dem Ziel, eine vorläufige Genehmigung zu erhalten.

Die 6. Kammer des VG wies den Eilantrag zurück. Es sei zweifelhaft, ob der Antragstellerin der geltend gemachte Anspruch zustehe. Zwar könne eine Zweckentfremdungsgenehmigung bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz erteilt werden. Hierfür sei aber nichts erkennbar. Denn bei einem Kaufpreis der Wohnung von 140.000,- € müsse die Klägerin derzeit nur jährliche Zinsen von 3.193,- € zahlen. Bei einer regulären Vermietung der Wohnung lasse sich dieser Betrag ohne weiteres erzielen, und die Antragstellerin habe auch nicht dargelegt, dass eine Änderung des Darlehensvertrages unzumutbar wäre. Gegen den Beschluss kann Beschwerde beim OVG Berlin-Brandenburg eingelegt werden.

(Quelle: VG BerlinPressemitteilung Nr. 17/2016 vom 28. 4. 2016)