ZfIR 2017, A 6

VG Berlin: Zweckentfremdung durch Tagessatzvermietung

Die Vermietung von Wohnraum nach Maßgabe tageweiser Kostenübernahmen verstößt gegen das Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Zur Ermittlung des Sachverhalts dürfen Behördenmitarbeiter den Wohnraum betreten, auch wenn der Wohnungsinhaber dies nicht gestattet. Das hat das VG Berlin in einem Eilverfahren entschieden (**OVG Berlin, Beschl. v. 10. 5. 2017 – VG 6 L 223.17**).

Der Antragsteller vermietet seit dem Jahr 2015 möblierte Wohnungen insbesondere an Asylantragsteller und Flüchtlinge. Für diese Personen haben Sozialbehörden bescheinigt, dass sie die Kosten der Unterkunft von bis zu 50 € pro Person und Übernachtung übernehmen. In den in Streit stehenden 3 Wohnungen kamen teilweise bis zu 8 Personen unter. Das zuständige Bezirksamt sah dies als Zweckentfremdung von Wohnraum an und forderte den Antragsteller sofort vollziehbar auf, die 3 Wohnungen wieder Wohnzwecken zuzuführen. Dagegen machte der Antragsteller geltend, er habe mit den Bewohnern Mietvereinbarungen für mindestens 2 Monate geschlossen. Zudem sei gerichtlich zu klären, dass Mitarbeiter des Bezirksamts die Wohnungen nur mit seiner Gestattung bzw. der seines Mieters betreten dürften.

Das VG wies nun den Eilantrag zurück. Die Nutzung der 3 Wohnungen sei eine Zweckentfremdung von Wohnraum, selbst wenn der Antragsteller mit den Bewohnern Verträge über mehrere Monate geschlossen habe. Zweckentfremdungsrechtlich bleibe es bei einer nach Tagen bemessene Vermietung. Die Überlassung sei wesentlich geprägt durch die behördliche Kostenübernahme pro Person und zu Tagessätzen. Zudem liege eine Zweckentfremdung vor, weil der Antragsteller die Wohnungen für gewerbliche Zwecke verwende. Die Wohnungsnot der Asylantragsteller und Flüchtlinge biete keine Rechtfertigung. Der Antragsteller dürfe mit dem genannten Personenkreis jederzeit reguläre Mietverträge abschließen, wobei die Monatsmiete in diesem Fall auch von einer Behörde direkt überwiesen werden könne. Zur Einhaltung des Zweckentfremdungsverbots dürften Mitarbeiter des zuständigen Bezirksamts zu angemessener Tageszeit Wohnungen betreten und besichtigen. Einer richterlichen Anordnung bedürfe es hierfür nicht, weil es sich nicht um eine Durchsuchung handele.

(Quelle: Pressemitteilung des OVG Berlin Nr. 19/2017 vom 23. 5. 2017)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG