

## ZfIR 2016, A 5

### **VG Berlin: Zweckentfremdungsgenehmigung für Ferienwohnung nur bei echter Zweitwohnung**

Das VG Berlin entschied erneut zur Zweckentfremdung und entwickelte seine Rechtsprechung zu Ferienwohnungen fort: Danach darf eine Wohnung, die nur unwesentlich zu Wohnzwecken genutzt wird, nicht als Ferienwohnung vermietet werden (**Urt. v. 9. 8. 2016 – VG 6 K 112.16**).

Die Kläger sind Eigentümer eines Wohnhauses mit vier Wohnungen, von denen sie eine selbst bewohnen und zwei weitere dauerhaft vermietet haben. Die vierte Wohnung vermieten sie seit 2009 zeitweise an Feriengäste. Nach In-

---

ZfIR 2016, A 6

krafttreten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes beantragten sie beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Erteilung einer Genehmigung für die Vermietung der Wohnung zu Ferienzwecken. Gegen die Ablehnung wenden sie sich mit dem Argument, in der näheren Umgebung gebe es genügend freie Wohnungen. Zudem hätten sie die Wohnung als Gästewohnung für Familie und Freunde sowie zahlende Feriengäste eingerichtet; die Investitionen amortisierten sich erst nach zwölf Jahren. Sie nutzten die Wohnung gelegentlich des Nachts selbst, wenn sich einer der beiden zur Vermeidung von Störungen durch lautes Schnarchen dorthin ausquartiere.

Das VG wies die Klage ab. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf eine Zweckentfremdungsgenehmigung. Es handele sich bei der Wohnung der Kläger nicht um eine Zweitwohnung im zweckentfremdungsrechtlichen Sinne. Der Schutz der Zweitwohnung greife nicht mehr, wenn die Funktion des Wohnens ganz unwesentlich sei oder nur zum Schein erfolge. Allein der Aufenthalt von Personen in den Räumen zu privaten Zwecken einschließlich des Übernachtens stellt noch keine Nutzung zu „Wohnzwecken“ dar. Wenigstens ein Raum müsse dem Wohnungsinhaber während des gesamten Tages zur privaten Verfügung stehen und die Möglichkeit bieten, darin den Tätigkeiten und Nutzungsweisen nachzugehen, die zum Begriff des Wohnens gehören. Dies sei hier nicht der Fall. Ein gelegentliches nächtliches Ausweichen sei als völlig untergeordnete Nutzung der Wohnung anzusehen. Auch die Besuchsaufenthalte von Familienangehörigen und Freunden begründeten keine eigene Nutzung zu Wohnzwecken der Kläger. Danach überwiege das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums die schutzwürdigen privaten Interessen der Kläger. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wurde die Berufung zum OVG Berlin-Brandenburg zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des VG Berlin Nr. 35/2016 vom 19. 8. 2016)