

ZfIR 2016, A 6

VG Berlin: Zweckentfremdung – Anspruch auf Ausnahmegenehmigung

Die Berliner Bezirksämter müssen für die zeitweise Vermietung von Zweitwohnungen für Ferienzwecke Ausnahmegenehmigungen nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erteilen, so das VG Berlin (**Urt. v. 9. 8. 2016 – VG 6 K 91.16, VG 6 K 151 und VG 6 K 153.16**).

Die Kläger sind Eigentümer von Zweitwohnungen in den Berliner Bezirken Friedrichshain und Pankow. Ihren jeweiligen Hauptwohnsitz haben sie in Dänemark, Italien und in Rostock. Sie nutzen ihre – z.T. kreditfinanzierten – Zweitwohnungen anlässlich beruflich bedingter oder privater Aufenthalte in Berlin. Für die in der übrigen Zeit geplante vorübergehende Vermietung dieser Wohnungen an Touristen beantragten sie bei den jeweiligen Bezirksämtern Ausnahmegenehmigungen; eine solche Genehmigung ist nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz für eine nach Tagen oder Wochen bemessene kurzzeitige Vermietung erforderlich.

Die gegen die ablehnenden Entscheidungen gerichteten Klagen hatten vor dem VG Erfolg. Die Kläger hätten einen Anspruch auf die entsprechende Ausnahmegenehmigung. Zwar fielen sie mit der beantragten Nutzung grundsätzlich ebenfalls unter das Zweckentfremdungsverbot. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung seien hier aber jeweils erfüllt, weil schutzwürdige private Interessen hier dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums vorgingen. Denn durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der Eigentümer trete ein Wohnraumverlust gerade nicht ein. Zwar falle auch ein Leerstand grundsätzlich unter das Verbot der Zweckentfremdung; dies gelte für Zweitwohnungen aber gerade nicht. Auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wirke es sich also gerade nicht aus, wenn die Zweitwohnung während der Abwesenheit der Inhaber als Ferienwohnung vermietet werde oder leer stehe. Anhaltspunkte für eine missbräuchlich innegehaltene Zweitwohnung bestünden jeweils nicht.

Das Gericht hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zum OVG Berlin-Brandenburg zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des VG Berlin Nr. 34/2016 vom 9. 8. 2016)