ZfIR 2017, A 5

VG Berlin: Zweckentfremdung – Ersatzwohnraum berlinweit möglich

Das Bezirksamt Mitte von Berlin muss für die zeitweise Vermietung von Wohnraum für Ferienzwecke eine Ausnah-

megenehmigung nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erteilen, wenn in einem anderen Bezirk gebauter Ersatzwohnraum den Verlust von Wohnraum ausgleicht (**VG Berlin, Urt. v. 15. 11. 2017 — VG 6 K 594.17**).

Der Kläger ist Eigentümer einer 67 m² großen Wohnung im Bezirk Mitte, in der er zurzeit selbst wohnt. Diese möchte er als Ferienwohnung kurzfristig vermieten und begehrte zunächst erfolglos eine Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Zur Begründung führte der Kläger aus, dass er Ersatzwohnraum in Gestalt einer in einem anderen Bezirk errichteten 128 m² großen Wohnung schaffe, in die er umziehen werde.

Das Bezirksamt lehnte den Antrag mit der Begründung ab, dass Ersatzwohnraum in demselben Bezirk geschaffen werden müsse. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass in den Außenbezirken günstiger Ersatzwohnraum geschaffen werde. Vor dem VG hatte der Kläger nun Erfolg.

Das Zweckentfremdungsverbot diene der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, so das VG. Das Verbot sei nicht gerechtfertigt, um bestimmten Wohnraum um seiner selbst willen zu schützen. Einen Anspruch auf eine Genehmigung habe daher, wer für den zweckentfremdeten Wohnraum angemessenen Ersatzwohnraum verlässlich schaffe. Die verlangte Bezirkszugehörigkeit des Ersatzwohnraums ergebe sich nicht aus dem Gesetz. Zudem habe der Senat von Berlin für das gesamte Stadtgebiet einen Wohnraummangel festgestellt. Ersatzwohnraum könne daher berlinweit angeboten werden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung hat das VG die Berufung zum OVG Berlin-Brandenburg zugelassen.

(Quelle: Pressemitteilung des VG Berlin Nr. 38/2017 vom 16. 11. 2017)

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