

ZfIR 2017, A 5

OVG Berlin: Zweckentfremdungsverbot-Gesetz teilweise verfassungswidrig?

Das OVG Berlin setzte in 41 Berufungsverfahren die Verfahren aus und legte dem BVerfG die Frage zur Entscheidung vor, ob die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes insoweit mit dem Grundgesetz vereinbar sind als sie sich Rückwirkung beimessen (**OVG Berlin, Beschl. 6. 4. 2017 – OVG 5 B 14.16 u. a.**).

In Berlin gilt seit dem 1. 5. 2014 ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Seither darf Wohnraum wegen einer besonderen Gefährdung der Wohnraumversorgung nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Als Zweckentfremdung gilt u. a. die Nutzung als Ferienwohnung oder die Nutzung für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke. Das neue Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz unterstellt aber nicht nur vorhandenen Wohnraum dem Zweckentfremdungsverbot. Vielmehr werden auch Räume, die zur dauernden Wohnnutzung nur geeignet sind, aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Verbots bereits zu anderen Zwecken, z. B. als Ferienwohnung oder als Rechtsanwaltskanzlei, genehmigungsfrei genutzt wurden, in den Begriff des Wohnraums und damit in das Zweckentfremdungsverbot einbezogen (Rückwirkung). Die Kläger und Klägerinnen mehrerer Berufungsverfahren sind Eigentümer/innen bzw. Mieter/innen von solchen Räumen, die bereits vor Inkrafttreten des Verbots als Ferienwohnungen genutzt wurden und auch weiterhin als solche genutzt werden sollen. Sie begehren die Erteilung sogenannter Negativatteste, mit denen das zuständige Bezirksamt bestätigen soll, dass für die Nutzung der Räume eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist. Ihre Klagen hatten vor dem VG Berlin keinen Erfolg.

Auf ihre Berufungen hat das OVG Berlin-Brandenburg die Verfahren ausgesetzt und dem BVerfG die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes insoweit verfassungsgemäß sind, als sie sich Rückwirkung beimessen. Zwar sei angesichts der vom Senat von Berlin vorgelegten Zahlen die Annahme einer besonderen Gefährdung der Wohnraumversorgung in Berlin nicht zu beanstanden. Das Zweckentfremdungsverbot sei deshalb aus Sicht des OVG rechtmäßig, soweit es um den Schutz des Wohnraumbestandes gehe. Soweit das Gesetz aber eine vor dem 1. 5. 2014 begonnene Vermietung von Räumen als Ferienwohnung dem Zweckentfremdungsverbot unterstelle, gehe dies jedoch über den reinen Schutz des Wohnraumbestandes hinaus und greife insoweit unverhältnismäßig in die Grundrechte der Eigentümer und Vermieter ein.

(Quelle: Pressemitteilung des OVG Berlin vom 6. 4. 2017)