



OVG Berlin-Brandenburg hält das Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz für teilweise verfassungswidrig

10.04.2017 Fachinformation

Das OVG Berlin-Brandenburg hat am 6. April 2017 in 41 Berufungsverfahren die Verfahren ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Entschieden werden soll die Frage, ob die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes insoweit mit dem Grundgesetz vereinbar sind, als sie sich Rückwirkung beimessen.

In dem Verfahren geht es um das seit dem 1. Mai 2014 in Berlin geltende Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Seither darf Wohnraum wegen einer besonderen Gefährdung der Wohnraumversorgung in Berlin 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 erfasst, 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 oder Arztpraxis, genehmigungsfrei genutzt wurden. Sie werden in den Begriff des Wohnraums und damit in das Zweckentfremdungsverbot einbezogen (Rückwirkung).

Kläger und Klägerinnen mehrerer Berufungsverfahren sind Eigentümer/innen, bzw. Mieter/innen solcher Räume, 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. Die Klagen waren sämtlich vor dem Verwaltungsgericht Berlin ohne Erfolg.

Auf die Berufungen hin hat das OVG Berlin-Brandenburg die Verfahren nunmehr ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Zu entscheiden ist die Frage, ob die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes insoweit verfassungsgemäß sind, als sie sich Rückwirkung beimessen.

Zwar sei, so das OVG Berlin-Brandenburg, 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 Berlin-Brandenburg rechtmäßig, soweit es um den Schutz des Wohnraumbestandes gehe.

Soweit das Gesetz aber eine vor dem 1. Mai 2014 begonnene Vermietung von Räumen als Ferienwohnung dem Zweckentfremdungsverbot unterstellt, geht diese jedoch über den reinen Schutz des Wohnraumbestandes hinaus. Es greift, so das OVG Berlin-Brandenburg, insoweit unverhältnismäßig in die Grundrechte der Eigentümer und Vermieter ein.

Die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung rechtfertige es nicht, Eigentümer zu zwingen, gewerblich genutzt Räumlichkeiten in Wohnraum (zurück-)zuverwandeln.

Die vom Gesetz eingeräumte Übergangsfrist von zwei Jahren für Ferienwohnungsvermieter und die Möglichkeit, eine Genehmigung zu beantragen, könnten die mit dem Zweckentfremdungsverbot verbundenen Rechtsbeeinträchtigungen nicht kompensieren.

Bisher liegt lediglich die Presseerklärung des OVG Berlin-Brandenburg vom 6. April 2017

(9/12) vor. Sobald das Urteil vollständig vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt. Es bleibt abzuwarten, ob die Verwaltung die Geltung des Gesetzes nunmehr aussetzt oder ob der Ausgang der Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht insoweit abgewartet wird.

Im Downloadbereich: Pressemitteilung 9/12 zum Urteil des OVG Berlin-Brandenburg

Downloads

04-17_zwvbg_teilweise_verfassungswidrig_anlage_pm	116.72 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/ovg-berlin-brandenburg-haelt-das-berliner-zweckentfremdungsverbot-gesetz-fuer-teilweise-verfassungswidrig>