



Verwaltungsgericht Berlin hält Ausnahmegenehmigung für Zweckentfremdung von Zweitwohnungen für rechtmäßig

10.08.2016 Fachinformation

Das Verwaltungsgericht Berlin hat am 9. August 2016 in drei Fällen den Vermietern von Zweitwohnungen für Ferienzwecke einen Anspruch auf eine Ausnahmegenehmigung nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz zugesprochen.

Kläger sind jeweils Eigentümer von Zweitwohnungen in den Berliner Bezirken Friedrichshain und Pankow. Sie haben ihren jeweiligen Hauptwohnsitz in Dänemark, Italien und Rostock. Sie nutzen ihre zum Teil kreditfinanzierten Zweitwohnungen jedoch nur anlässlich berufsbedingter 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 Bezirksämter hatten derartige Genehmigungen abgelehnt. Hiergegen richteten sich die Klagen der Eigentümer. Sie hatten vor der 6. Kammer des Verwaltungsgerichtes Erfolg.

Das Verwaltungsgericht Berlin kommt zu dem Ergebnis, dass die Kläger einen Anspruch auf die entsprechende Ausnahmegenehmigung hätten. Zwar fielen sie mit der beantragten Nutzung grundsätzlich ebenfalls unter das Zweckentfremdungsverbot. Die Voraussetzung für eine Genehmigung sei hier aber jeweils erfüllt. Es seien schutzwürdige private Interessen vorrangig gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums gegeben.

Durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit des Eigentümers trete in diesen Fällen hier 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 Berliner Bevölkerung wirke es sich also gerade nicht aus, wenn die Zweitwohnung während der Abwesenheit des Inhabers als Ferienwohnung vermietet werde oder leer stehe. Anhaltspunkte für eine missbräuchliche innegehaltene Zweitwohnung bestünden jeweils nicht.

Das Verwaltungsgericht hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zum Obergericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

Die Urteile der 6. Kammer (VG 6 K 91.16, VG 6 K 151 und VG 6 K 153.16) liegen derzeit noch nicht vor.

Downloads

10-16_zweckentfremdung_ferienwohnung_anlage_pm

49.45 KB
PDF

