



Zweckentfremdungsverbot-Gesetz Berlin ist verfassungsgemäß

19.07.2016 Fachinformation

Das Berliner Verwaltungsgericht hat das Verbot der Zweckentfremdung in Berlin für verfassungsgemäß erklärt. In mehreren Verfahren hat sich die 6. Kammer des Verwaltungsgerichtes mit der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes Berlin aus dem Jahr 2014 beschäftigt.

Am 8. Juni 2016 hat das Verwaltungsgericht Berlin entschieden (u. a. VG 6 K 103.16), dass das in Berlin geltende Verbot der Zweckentfremdung verfassungsgemäß ist. Unter dem Gesichtspunkt des Verbots von Ferienwohnungen hat sich das Verwaltungsgericht Berlin mit dem seit Ende 2013 in Berlin geltenden Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz in Verbindung mit der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung beschäftigt.

Kläger waren Vermieter gewerblicher Ferienwohnungen. Sie beehrten mit ihrer Klage die Erteilung sogenannten Negativatteste. Hierdurch sollte bestätigt werden, dass für die Nutzung von Räumen keine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Kläger sind der Auffassung, die Verordnung halte sich nicht im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung. Zudem verstoße das Gesetz gegen die Berufsfreiheit und die Eigentumsgarantie, auch sei der allgemeine Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Die 6. Kammer des Verwaltungsgerichtes Berlin folgte dieser Rechtsauffassung der Kläger nicht. Die betreffenden Wohnungen seien vom Gesetz erfasst. Der Senat von Berlin habe wirksam die Feststellung getroffen, dass die Voraussetzung eines Zweckentfremdungsverbots im gesamten Stadtgebiet erfüllt sei. Die Nutzung von Wohnraum zur gewerblichen Vermietung von Ferienwohnungen stelle eine nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz verbotene Zweckentfremdung dar.

Die neue Rechtslage verletze die durch Artikel 12 Abs. 1 Grundgesetz geschützte Berufsfreiheit nicht, denn die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen sei weiterhin möglich; sie dürfe lediglich nicht in geschütztem Wohnraum betrieben werden. Das sei gerechtfertigt, um der unzureichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entgegenzuwirken.

Auch die schutzwürdigen Eigentümerinteressen gemäß Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz bleiben gewahrt. Aus der Eigentumsgarantie folge kein Anspruch, den Wohnraum mit der größtmöglichen Gewinnerwartung nutzen zu dürfen. Den berechtigten Belangen der gewerblichen Anbieter von Ferienwohnungen sei durch die Einräumung einer zweijährigen Übergangsfrist ausreichend Rechnung getragen. Zudem könne – worüber hier nicht zu befinden war – in Ausnahmefällen eine Genehmigung erteilt werden.

Der allgemeine Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz sei ebenfalls nicht verletzt. Für die Zukunft habe der Gesetzgeber sowohl die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen als auch die gewerbliche und berufliche sonstige Nutzung von Wohnräumen gleichermaßen verboten. Die unterschiedlichen Übergangsregelungen für bereits bestehende Nutzungen seien sachgerecht, weil die Vermietung von Ferienwohnungen kurzfristig erfolge und sich an wechselnde Feriengäste richte, während die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche und berufliche sonstige Zwecke auf längerfristige Geschäftsbeziehungen angelegt sei.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen. Es ist davon auszugehen, dass die Kläger diese

Berufungsmöglichkeit nutzen werden. Das Verfahren ist daher noch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

Downloads

09-16_zweckentfremdung_a_urteil_vg_berlin	3.25 MB PDF
---	----------------

<https://bbu.de/beitraege/zweckentfremdungsverbot-gesetz-berlin-ist-verfassungsgemaess>