



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Ferienwohnungen: Zweckentfremdungsverbot verfassungsgemäß

08.06.2016 Fachinformation

Das in Berlin geltende Verbot der Zweckentfremdung ist verfassungsgemäß. Das hat das Verwaltungsgericht Berlin am 8. Juni 2016 entschieden.

In Berlin gilt seit Ende 2013 ein grundsätzliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) in Verbindung mit der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO). Für Ferienwohnungen gilt das Verbot unter bestimmten Voraussetzungen nach einer Übergangsfrist erst seit dem 1. Mai 2016. Die Kläger vermieten gewerblich Ferienwohnungen. Sie beehrten mit ihrer Klage die Erteilung sogenannter Negativatteste. Hierdurch wird bestätigt, 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 ZwVbG gegen die Berufsfreiheit und die Eigentumsgarantie; auch sei der allgemeine Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Die 6. Kammer des Verwaltungsgerichts folgte den Klägern nicht. Die betreffenden Wohnungen seien vom Gesetz erfasst. Der Senat von Berlin habe wirksam die Feststellung getroffen, dass die Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots im gesamten Stadtgebiet erfüllt seien. Die Nutzung von Wohnraum zur gewerblichen Vermietung von Ferienwohnungen stelle eine nach dem ZwVbG verbotene Zweckentfremdung dar. Die neue Rechtslage verletze die durch Art. 12 Abs. 1 GG 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 Art. 14 Abs. 1 GG blieben 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 worden. Zudem könne – worüber hier nicht zu befinden gewesen sei – in Ausnahmefällen eine Genehmigung erteilt werden. Der allgemeine Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG sei 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.

Die Kammer hat jeweils die Berufung zum Obergericht Berlin-Brandenburg zugelassen.