

Zweckentfremdung: Anspruch auf Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für Ferienwohnungszwecke bei Zweitwohnungen (Nr. 34/2016)

Pressemittteilung vom 09.08.2016

Die Berliner Bezirksämter müssen für die zeitweise Vermietung von Zweitwohnungen für Ferienzwecke Ausnahmegenehmigungen nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erteilen. Das hat das Verwaltungsgericht Berlin entschieden.

Die Kläger sind Eigentümer von Zweitwohnungen in den Berliner Bezirken Friedrichshain und Pankow. Ihren jeweiligen Hauptwohnsitz haben sie in Dänemark, Italien und in Rostock. Sie nutzen ihre – z.T. kreditfinanzierten – Zweitwohnungen anlässlich beruflich bedingter 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 gegen die ablehnenden Entscheidungen gerichteten Klagen hatten vor der 6. Kammer des Verwaltungsgerichts Erfolg. Die Kläger hätten einen Anspruch auf die entsprechende Ausnahmegenehmigung. Zwar fielen sie mit der beantragten Nutzung grundsätzlich ebenfalls unter das Zweckentfremdungsverbot. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung seien hier aber jeweils erfüllt, weil schutzwürdige private Interessen hier dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums vorgingen. Denn durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der Eigentümer trete 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 Bevölkerung wirke es sich also gerade nicht aus, wenn die Zweitwohnung während der Abwesenheit der Inhaber als Ferienwohnung vermietet werde oder leer stehe. Anhaltspunkte für eine missbräuchlich inne-gehaltene Zweitwohnung bestünden jeweils nicht.

Das Gericht hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

Urteile der 6. Kammer vom 9. August 2016 (VG 6 K 91.16, VG 6 K 151 und VG 6 K 153.16)

Verwaltungsgericht Berlin

Kirchstraße 7
10557 Berlin

Tel.: (030) 9014 - 0
Fax: (030) 9014 - 8790

Nahverkehr

S-Bahn
S Bellevue
S5, S7, S75

U-Bahn
U Turmstr.
U9
U Hansaplatz
U9

Bus
Kirchstr./Alt-Moabit
245, N40
Kleiner Tiergarten
245, N40
Spenerstr.
245, N40
Wilsnacker Str.
123, 187
Turmstr./Lübecker Str.
101, 123, 187, 245
U Turmstr. [Bus Siromstr.]
N9
U Turmstr. [Bus Alt-Moabit]
187, 245, N40, TXL
Paulstr.
187
Alt-Moabit/Rathenower Str.
187, 245, N40
U Turmstr. [Bus Turmstr.]
101, 123, 187, M27, N40, TXL
Turmstr./Rathenower Str.
123, 187
U Hansaplatz
106, N26
Rathaus Tiergarten
101, 123, 245, M27