

ZWECKENTFREMUNG VON ZWEITWOHNUNGEN

Hintertür für Ferienwohnungen?

In einem vielbeachteten Urteil hat das Verwaltungsgericht Berlin Eigentümern erlaubt, ihre Zweitwohnungen als Ferienwohnung zu vermieten. Dies könnte ein Einfallstor zur Umgehung des Zweckentfremdungsverbots sein. In einem weniger beachteten Urteil schränkt das Verwaltungsgericht die Feriennutzung aber deutlich ein.

Geklagt hatten drei Zweitwohneigentümer, die in Dänemark, Italien und Rostock leben und sich beruflich bedingt oder privat zeitweilig in ihren Zweitwohnungen in Friedrichshain und Pankow aufhalten. Für die übrige Zeit wollten sie eine Ausnahmegenehmigung, um die Räume an Urlauber zu vermieten. Die Bezirksämter hatten dies verweigert. Das Verwaltungsgericht gestand ihnen die Ausnahmegenehmigung zu. Durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der

Eigentümer trete kein Wohnraumverlust ein, argumentiert das Gericht. Anhaltspunkte für eine missbräuchlich innegehaltene Zweitwohnung konnten die Richter nicht erkennen. „Die Entscheidung ist nicht nachvollziehbar“, kommentiert Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, das Urteil. Damit werde einer Umgehung des Zweckentfremdungsverbots Tür und Tor geöffnet. Zukünftig müssten Ferienwohnungsbetreiber einfach nur einen Zweitwohnsitz anmelden und für diesen die Ausnahmegenehmigung für die Zweckentfremdung beantragen. „Das war sicherlich vom Gesetzgeber so nicht gewollt“, so Werner. In einem Urteil vom selben Tag, das aber erst zehn Tage später publik gemacht wurde, schränkt das Verwaltungsgericht seine eigenen Urteile ein. Nur „echte Zweitwohnungen“ sollen eine Ausnahmegenehmigung



Foto: Nils Richter

Das Verwaltungsgericht hat das Zweckentfremdungsverbot aufgeweicht

erhalten. Abgewiesen wurde die Klage von Eigentümern eines Hauses mit vier Wohnungen, von denen sie eine selbst bewohnen und eine weitere als Zweitwohnung bezeichnen. Sie hätten diese Räume als Gästewohnung für Familie und Freunde sowie für zahlende Feriengäste eingerichtet und würden sie gelegentlich des Nachts selbst nutzen. Das Gericht sah darin keine Zweitwohnung, weil die Funktion des Wohnens ganz unwesentlich sei oder nur zum Schein erfolge.

Jens Sethmann

■ Urteile zur Ausnahmegenehmigung: Verwaltungsgericht Berlin vom 9. August 2016 – VG 6 K 91.16, VG 6 K 151.16 und VG 6 K 153.16
Einschränken des Urteils: Verwaltungsgericht Berlin vom 9. August 2016 – VG 6 K 112.16