29. Mai 2017

Vermietung von Monteurwohnungen und Ferienwohnungen in Berlin: Zweckentfremdungsverbot-Gesetz nach OVG teilweise verfassungswidrig

Dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz geht es an den Kragen: Das OVG Berlin-Brandenburg hält das Gesetz für verfassungswidrig, soweit es den Bestandsschutz nur befristet gewährt. Eine Verpflichtung zur Rückwidmung von Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens zulässig zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt wurden, sei nicht vom Gesetz gedeckt.

OVG Berlin-Brandenburg
Beschlüsse des 5. Senats vom 06.04.2017 (OVG 5 B 14.16 u.a.)

Hintergrund:

Seit dem 01.05.2014 gilt in Berlin das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Eine Zweckentfremdung liegt hiernach u.a. vor, wenn ein Vermieter Wohnraum für einen kurzen Zeitraum (tage- oder wochenweise Vermietung) als Ferienwohnung, Fremdenbeherbergung oder sonst für gewerbliche Zwecke an seine Mieter überlässt. Das Gesetz soll auch – rückwirkend - für Wohnraum gelten, der bereits vor Inkrafttreten des Verbots zu anderen Zwecken (z.B. als Ferienwohnung, Monteurwohnung, sonstige kurzzeitige gewerbliche Vermietung) genutzt wurde. Hiergegen wenden sich erfolgreich zahlreiche Eigentümer und Mieter. Das OVG Berlin-Brandenburg bestätigt dessen Ansicht, setzt die Verfahren aus und legt die Frage zur Entscheidung dem Bundesverfassungsgericht vor.

Konsequenzen für die Praxis:

Seit Monaten schreibt das Bezirksamt akribisch Vermieter an und verlangt ausführliche Informationen bis hin zum Besichtigungstermin vor Ort, um die Art und den Umfang der Vermietung zu ermitteln; anschließend wird die Vermietung unterbunden. Für Vermieter die bereits vor Inkrafttreten des Verbots Wohnraum „zweckwidrig“ vermietet haben, könnte die Pflicht zur Preisgabe von solchen Informationen nunmehr wegfallen. Auch Vermieter, die eine Vermietung beispielsweise von Monteurwohnungen erst nach Inkrafttreten des Verbots aufgenommen haben, sollten sich nicht durch Androhungen des Bezirksamts entmutigen lassen, denn nicht immer fällt eine solche Vermietung unter das Gesetz. Maßgeblich sind immer die Umstände des Einzelfalls, die ein Vermieter vor dem resignieren prüfen lassen sollte.

Beraterhinweis:

Sollte das Bundesverfassungsgericht die Ansicht des OVG teilen, fiele eine Kernregelung des Berliner Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes. Bereits im Jahre 1984 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass eine Verpflichtung zur Rückwidmung von Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens zulässig zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt wurden, nicht vom Gesetz gedeckt ist (Bundesverwaltungsgericht 07.09.1984, 8 C 33/82).

RAin Monique Sandidge, RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin, www.aclanz.de

JOACHIM HUND-VON HAGEN, D.E.A. (PARIS II)
Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Joachim.HundvHagen@aclanz.de

DR. JOACHIM WICHERT
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.Wichert@aclanz.de

DOMINIK HOIDN
Rechtsanwalt
Dominik.Hoidn@aclanz.de

SABA MEBRAHTU
Rechtsanwältin
Saba.Mebrahtu@aclanz.de

MONIQUE SANDIDGE
Rechtsanwältin
Monique.Sandidge@aclanz.de

RECHT AKTUELL fasst Rechtsprechung, Gesetzgebung und Rechtsfragen abstrakt zusammen, gibt also keinen Rechtsrat zu einem konkreten Sachverhalt oder Problem. Urteile betreffen den konkret entschiedenen Einzelfall. Spätere Aufhebungen und Rechtsentwicklungen sind stets zu berücksichtigen. Für den Inhalt dieses Schreibens wird daher keine Haftung übernommen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

---

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Alemanniahaus
An der Hauptwache 11
60313 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 / 2 97 28 73 – 0
F +49 (0)69 / 2 97 28 73 -10

Palais am Pariser Platz
Pariser Platz 6a
10117 Berlin
T +49 (0)30 / 21 48 02 28 – 0
F +49 (0)30 / 21 48 02 28 – 1

info@aclanz.de

www.aclanz.de (Impressum siehe dort)