

OVG Berlin-Brandenburg fällt wegweisendes Urteil zur Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Bezirksbürgermeisterin von Mitte, Stefanie Remlinger, informierte kürzlich über ein wegweisendes Grundsatzurteil des Obergerverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (OVG) im Kampf um Wohnraum. Das Bezirksamt Mitte hat in dem Verfahren (Aktenzeichen: OVG 5 B 5/22 u.a.) Rechtsklarheit geschaffen, um illegale Ferienwohnungen wieder in dringend benötigte Mietwohnungen umzuwandeln. Das Urteil ermöglicht es nun auch, rückwirkend Eigentümer zu belangen, die Wohnraum bereits vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Ferienwohnungen umgewandelt hatten und sich bislang auf verfassungs- und baurechtlichen Bestands- und Vertrauensschutz berufen hatten. In dem konkreten Fall ging es um ein Apartmenthaus in Mitte mit 37 Wohnungen, für das die Eigentümerin ein Negativattest vom Bezirksamt Mitte …

Die Bezirksbürgermeisterin von Mitte, Stefanie Remlinger, informierte kürzlich über ein wegweisendes Grundsatzurteil des Obergerverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (OVG) im Kampf um Wohnraum. Das Bezirksamt Mitte hat in dem Verfahren (Aktenzeichen: OVG 5 B 5/22 u.a.) Rechtsklarheit geschaffen, um illegale Ferienwohnungen wieder in dringend benötigte Mietwohnungen umzuwandeln. Das Urteil ermöglicht es nun auch, rückwirkend Eigentümer zu belangen, die Wohnraum bereits vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Ferienwohnungen umgewandelt hatten und sich bislang auf verfassungs- und baurechtlichen Bestands- und Vertrauensschutz berufen hatten.

In dem konkreten Fall ging es um ein Apartmenthaus in Mitte mit 37 Wohnungen, für das die Eigentümerin ein Negativattest vom Bezirksamt Mitte eingefordert hatte, um zu bestätigen, dass keine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsrechts vorliegt. Das Bezirksamt lehnte dies ab und argumentierte, dass es sich bei den Apartments um Wohnungen handele, die als schützenswerter Wohnraum unter das Zweckentfremdungsverbot fielen. Eine Nutzung als Ferienapartment bedürfe nach Ablauf der gesetzlichen Übergangsfrist einer Genehmigung durch das Bezirksamt.

Nachdem das Verwaltungsgericht Berlin die Klage der Ferienwohnungsbetreiberin abgewiesen hatte, ging diese vor dem OVG in Berufung. Das OVG entschied zugunsten des Bezirksamtes und wies die Berufung zurück. Das Gericht stellte fest, dass die Nutzung als Ferienwohnung bereits vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes baurechtlich unzulässig war, da es sich um eine gewerbliche Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet handele. Die Klägerin könne sich nicht auf einen dauerhaften Bestandsschutz berufen. Wohnen und die Vermietung als Ferienwohnung seien für das Gericht zwei eigenständige genehmigungspflichtige Nutzungsarten.

Die Bezirksbürgermeisterin Stefanie Remlinger begrüßte das Urteil als Erfolg im Kampf gegen den Mangel an Wohnraum und betonte, dass das Baurecht und das Zweckentfremdungsverbot der Bezirke nun endlich in die Lage versetze, die illegale Vermietung von Wohnungen auch rückwirkend zu bekämpfen und dringend benötigten Wohnraum für die reguläre Vermietung zurückzugewinnen.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz trat im Jahr 2014 in Kraft und soll sicherstellen, dass Wohnraum nicht zweckentfremdet wird und somit dem Mietmarkt entzogen wird. Das OVG sah das Gesetz angesichts der Wohnraumangellage auch für solche Fälle als taugliche Grundlage und urteilte, dass es nicht gegen

die im Grundgesetz verbriefte Freiheit des Eigentums, die Berufsfreiheit oder das allgemeine Vertrauensschutzgebot verstößt.

Insgesamt ist das Urteil des OVG in Berlin-Brandenburg ein Meilenstein im Kampf gegen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum und verdeutlicht die Entschlossenheit des Bezirksamtes Mitte, die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke zu reglementieren und den Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern.

Information	Wert
-	
Aktenzeichen	OVG 5 B 5/22 u.a.
Date of Press Release	16.02.2024
Location	Mitte, Berlin
Apartment Building	37 Wohnungen
Zweckentfremdungsverbotsgesetz	In Kraft seit 2014
OVG Richterspruch	Wegweisendes Grundsatzurteil
Kontaktperson	Bezirksbürgermeisterin Stefanie Remlinger

Quelle: www.berlin.de

Details

Besuchen Sie uns auf: mein-berlin.net