

## Die Zweitwohnung als solche

Wenn ich es richtig verstehe, ist eine Zweitwohnung auch eine Zeit(weise)wohnung. Irgendjemand hat irgendwo sein zu Hause zwischen Glücksburg, der nördlichsten Stadt Deutschlands, und Sonthofen, dem südlichen Gegenpart. Aus beruflichen Gründen hat er viel in Berlin zu tun. Um sich das ewige und vermutlich auf Dauer teurere Ein- und Auschecken in Hotels zu ersparen, hat er sich in der Hauptstadt eine Zweitwohnung zugelegt. Logischer Weise wohnt er in dieser nicht ständig, sondern 150, 200 oder mehr Tage im Jahr. Zwischendurch steht sie leer und kostet trotzdem Geld.

Können wir uns darauf verständigen, dass diese Wohnung dem Berliner Wohnungsmarkt deshalb nicht zur Verfügung steht, weil sie A von jemand bewohnt wird, wenn auch nicht 365 Tage im Jahr, und B kein anderer Berliner hier einziehen würde/könnte, weil er gern ein dauerhaftes zu Hause hätte?

Somit ist doch eine Zweitwohnung etwas anderes, als eine Wohnung, die jemand kauft, um sie allein als Ferienwohnung an Touristen zu vermieten. So eine Wohnung wird tatsächlich dem Berliner Wohnungsmarkt entzogen. Und dass der Senat hier einen Riegel vorschieben will, ist verständlich uns sinnvoll.

Natürlich gibt es für alles immer Ausnahmen, und diese kann man beantragen. So mussten auch Zeit-Berliner einen entsprechenden Antrag an ihr Bezirksamt stellen, um ihre Zweitwohnung in der Zeit auch mal vermieten zu dürfen, in der sie die Wohnung nicht selbst nutzen. Dass man dies unter den gegebenen Umständen beantragen muss, finde ich zwar nicht in Ordnung, steht aber im Gesetz, also nehmen wir es hin. Man sollte vielleicht schon abfragen, an wie vielen Tagen der Hauptmieter oder Eigentümer seine Wohnung nutzt. Wenn er selbst nur zwei Wochen im Jahr seine Wohnung nutzt und sie die restliche Zeit vermieten will, dann bin ich auch dafür, dass man hier keine Ausnahme erteilen kann.

Im vorliegenden Fall ging es aber darum, dass einem Wohnungsinhaber, der an rund 200 Tagen im Jahr seine Wohnung selbst nutzt, die Ausnahmegenehmigung nicht erteilt wurde. Dagegen klagte er und bekam Recht. Vermutlich geht es in der nächsten Instanz weiter.

Die Reaktionen auf dieses Urteil in der Politik und in den Medien sind teilweise mal wieder abenteuerlich und zeugen von wenig Sach- und noch weniger ge-

sundem Menschenverstand. Gerd Nowakowski vom Tagesspiegel schreibt: „Das Verwaltungsgericht in Berlin hat entschieden: Zweitwohnungen dürfen wieder als Ferienwohnungen vermietet werden. Doch das Urteil widerspricht der Entscheidung eines anderen Gerichts.“ Soso. Welches andere Gericht? Nach unseren Informationen hat die 6. Kammer des Verwaltungsgerichts mit denselben Richtern am 8. Juni eine Entscheidung getroffen und nun auch am 9. August, allerdings über eine gänzlich andere Frage. Am 8. Juni ging es darum, ob eine bestimmte gewerbliche Vermietung überhaupt unter die Genehmigungspflicht fällt, und am 9. August, ob für eine unstreitig genehmigungspflichtige Vermietung eine Genehmigung zu erteilen ist.

Für die Feinschmecker unter unseren Lesern veröffentlichen wir nachfolgen die beiden Pressemitteilungen des Verwaltungsgerichts zu den beiden erwähnten Urteilen:

### Pressemitteilung vom 08.06.2016

Das in Berlin geltende Verbot der Zweckentfremdung ist verfassungsgemäß. Das hat das Verwaltungsgericht Berlin entschieden.

In Berlin gilt seit Ende 2013 ein grundsätzliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) i.V.m. der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (Zw Vb VO). Für Ferienwohnungen gilt das Verbot unter bestimmten Voraussetzungen nach einer Übergangsfrist erst seit dem 1. Mai 2016. Die Kläger vermieten gewerblich Ferienwohnungen. Sie begehren mit ihrer Klage die Erteilung sog. 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 Eigentums-garantie; 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 Berufs-

freiheit 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 Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

Urteile der 6. Kammer vom 8. Juni 2016 (VG 6 K 103.16 u.a.)

#### Pressemitteilung 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 voringen. **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)

Tagesspiegel Kommentator Nowakowski sollte sich mit den beiden Urteilen noch einmal intensiv auseinandersetzen und den Unterschied zwischen gewerblicher Vermietung von Wohnungen an Touristen und zeitweise privater Vermietung von überwiegend durch die Wohnungsinhaber genutzter Wohnungen herausarbeiten. Nach Ansicht des Tagesspiegels hat das Gericht „eine Büchse der Pandora geöffnet.“ Überliefert und auf dem Gemälde von Jules-Joseph Lefebvres, das wir Ihnen nicht vorenthalten wollen, öffnete Pandora eine einzige Büchse. Pandoras Büchse enthielt übrigens die Übel „Arbeit, Krankheit und Tod.“ Von Ferienwohnungs-



vermietung ist in der griechischen Mythologie nichts überliefert. Gefährdet sei das „Ziel des Senats, mit dem Verbot den angespannten Markt zu beruhigen.“ Keineswegs. Aber: „Keine gute Nachricht im Wahlkampf, wo die SPD mit dem Kampf gegen Zweckentfremdung punkten will.“ Keule raus und rauf. Im Wahlkampf mischen die Medien schließlich mit.

Gerd Nowakowski schreibt, dass „Familien mit Kindern auf Ferienwohnungen angewiesen sind, weil sie sich Hotels nicht leisten können, und dass 18.000 Ferienappartements angesichts von 1,2 Millionen Wohnungen in Berlin vernachlässigbar sind.“ Nun, 18.000 Wohnungen sind eine Größe, die man nicht vernachlässigen sollte, auch wenn sie im Verhältnis zu 1,2 Millionen nur 1,5 % ausmachen. Es gibt in Berlin viele Jugendherbergen, die gern Familien zu günstigen Preisen aufnehmen. „Ob das Gesetz handwerkliche Mängel hat, wird sich zeigen“, hoffentlich nicht so viele wie in seinem Artikel. Den letzten Satz im Kommentar unterschreiben wir allerdings bedingungslos: „Sicher aber ist schon heute, dass der einzige Weg, gegen steigende Mieten und Wohnungsmangel vorzugehen, der Bau von ausreichend vielen neuen Wohnungen ist.“ Richtig.



Auch die CDU erkennt die Gunst der Stunde und meldet sich zu Wort: „Wir verlangen Aufklärung über die Klageverfahren – und warum mögliche Probleme in diesem Bereich nicht bei der Novelle in diesem Jahr angegangen wurden!“, fordert Matthias Brauner, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion. Wenn man alle möglichen Probleme im Voraus wüsste, könnte man bei Roncalli als Wahrsagepausenummer auftreten. Brauner: „Beim Zweckentfremdungsgesetz bleiben für die CDU der Schutz des privaten Eigentums genauso Richtschnur, wie die Schaffung von mehr Wohnraum für Normalverdiener. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts sind die Stadtentwicklungsverwaltung und die Bezir-

ke gut beraten, die Haltbarkeit von Gesetz und Ausführungsvorschriften kritisch zu prüfen und mögliche weitere Unschärfen schnellstens zu bereinigen...Es reicht eben nicht, nur auf SPD-Wahlplakaten das Gesetz zu feiern – Senator Geisel steht auch in der Verantwortung, die rechtskonforme Umsetzung sicherzustellen.“ Da fällt einem nur der Klassiker „Ganz ruhig, Brauner“, ein.

Als Panikmache kann man die Aussagen der Mietervertreterin Wibke Werner im Tagesspiegel werten: „Zukünftig müssen Ferienwohnungsbetreiber einfach nur einen Zweitwohnsitz in Berlin anmelden und für diesen die Ausnahmegenehmigung für die Zweckentfremdung beantragen.“ Ferienwohnungsbetreiber besitzen mehr als eine Wohnung und wohnen auch nicht selbst in dieser, liebe Frau Werner.

Überhaupt nicht nachvollziehen kann ich die „Enttäuschung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup (SPD) wird im Tagesspiegel mit dem Satz zitiert: „Ein schlechter Tag für die Berliner Mieterinnen und Mieter.“ Bei aller Wertschätzung: Was für ein Unsinn.

„Es dürfe kein Schlupfloch für die zweckfremde Nutzung des immer knapper werdenden Wohnraums eröffnet werden.“ Das verstehe ich nicht. Überall ist doch zu lesen, dass gebaut wird und Wohnraum entsteht.

Der Staatssekretär kündigte die Prüfung weiterer rechtlicher Schritte an. Der Missbrauch durch „künstliche Zweitwohnsitze“ solle ausgeschlossen werden. Ist es nicht feststellbar, wenn jemand mehr als eine Zweitwohnung in Berlin anmeldet? Der Abgleich könnte nur daran scheitern, dass die Bezirke untereinander nicht vernetzt sind und es keine zentrale Datei für Zweitwohnungen gibt. Sollte das der Fall sein, könnte man bis zu zwölf Zweitwohnungen in Berlin anmelden und formal in allen gleichzeitig mindestens 200 Tage im Jahr wohnen.

Es könnte auch sein, dass in der Nacht vom 12. auf den 13. August die Sternenschnuppen aus dem Meteorschauer der Perseiden alle Ferienwohnungen pulverisieren...

**Ed Koch**