



Herrn
Sven Diedrich
Referent für Bauen und Wohnen
Fraktion DIE LINKE

im Hause

Berlin, 22. April 2009
Geschäftszeichen: WD 7-3000-066-09
Bezug: Ihr Auftrag vom 30. März 2009
Anlagen: -2-

**Fachbereich für Zivil-, Straf- und
Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,
WD 7**

Platz der Republik 1
11011 Berlin
Telefon: +49 30 227-38638
Telefon: +49 30 227-32993
Fax: +49 30 227-36468
vorzimmer.wd7@bundestag.de
tanja.liebich@bundestag.de

Dienstgebäude:
Marie-Elisabeth Lüders-Haus, Adele-
Schreiber-Krieger-Straße 1,
10117 Berlin

Sehr geehrter Herr Diedrich,

zum Thema:

Baurechtliche Vorschriften zur Durchsetzung zweckgemäßer Nutzung von Wohnraum

teile ich Ihnen folgendes mit:

Das „Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistung“ (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), zuletzt geändert durch Artikel 209 Abs. 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866) sieht in Artikel 6 ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vor. Hier heißt es in § 1 Absatz 1, Satz 1 und 2, MietRVerbG: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit der Genehmigung der Landesregierung bestimmten Stellen zugeführt werden darf. Als Aufgabe des Wohnzweckes im Sinne des Satzes 1



ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll.“

-Anlage 1-

Demnach besteht für die Kommunen die Möglichkeit, einer Zweckentfremdung von Wohnungen unter bestimmten Umständen durch Rechtsverordnung entgegenzuwirken. Die Vermietung als Ferienwohnung fällt jedoch nach ausdrücklicher gesetzlicher Regelung nicht unter das Zweckentfremdungsverbot.

Unabhängig davon sind an den Erlass einer entsprechenden Verordnung enge Voraussetzungen geknüpft. Das OVG Berlin hatte mit Urteil vom 13. Juni 2002 auf Unwirksamkeit einer Zweckentfremdungsverbots-Verordnung erkannt, da die Wohnungsmarktlage in Berlin deutlich entspannt war. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 13. März 2003 die Beschwerden gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen (AZ. BVerwG 5 B 253.02 bis 257.02). In den Gründen des BVerwG heißt es, eine Zweckentfremdungsverbots-Verordnung trete auch ohne Aufhebungsakt des Ordnungsgebers außer Kraft, wenn ein Ende der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt deutlich in Erscheinung getreten und das Zweckentfremdungsverbot daher offensichtlich entbehrlich geworden sei. Außerdem dürfe die Ermächtigung zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbots-Verordnung nicht dazu genutzt werden, Ziele städtebaulicher Art (Erhaltung von geschlossenen Wohnvierteln, Denkmalschutz, Sanierungsvorhaben und



dergleichen) zu verfolgen oder allgemein unerwünschte oder schädliche Entwicklungen auf den Grundstücks-, Wohnungs- und Baumärkten zu verhindern oder einzudämmen, wenn und solange die ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gesichert sei.

-Anlage 2-

Das Anliegen des Zweckentfremdungsverbots trifft folglich (insbesondere in Berlin) auf mehrere Hindernisse.

Zum einen wird die Nutzungsform als Ferienwohnung vom Gesetzgeber im Rahmen des MietRVerbG nicht als Wohnraumzweckentfremdung betrachtet.

Darüber hinaus wird aufgrund des BVG-Urteils deutlich, dass eine Wohnraumzweckentfremdungsverbots-Verordnung nur dann Gültigkeit besitzt, wenn ein Mangel an Wohnraum eindeutig bewiesen ist, was zumindest in der näheren Vergangenheit für Berlin nicht anerkannt wurde, und dass diesem Verbot gerade nicht Ziele städtebaulicher Art zugrunde liegen dürfen.

Offensichtliche Intention des Gesetzgebers und der gegenwärtigen Rechtsprechung ist der Schutz der Wohnungseigentümer vor einer möglicherweise willkürlichen Einflussnahme durch die Kommunen, der nur dann an Priorität verlieren darf, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum besonders gefährdet ist.

Um die kommunalen Interessen durchsetzen zu können, wäre eine Lockerung oder gar Aufhebung des derzeit rechtlich abgesicherten



Eigentümerschutzes erforderlich. Im Rahmen der rechtsstaatlichen Ordnung müsste diese Änderung allerdings einer Verhältnismäßigkeitsprüfung standhalten.

Eine Rückmeldung, ob die Informationen in der vorliegenden Form für Sie von Nutzen war, wäre für uns eine wertvolle Hilfe. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für weitergehende Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tanja Liebich