

Schlechte Nachrichten für Vermieter in Berlin: Am 12. Dezember 2013 ist in Berlin ein neues Zweckentfremdungsverbot-Gesetz in Kraft getreten.

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Lukas Andreas Wenderoth, Saßnitzer Str. 1, 14199 Berlin, Telefon: (030) 89 70 20 63, Telefax: (030) 89 70 20 65, eMail: info.ra@rawenderoth.de; Internet: <http://www.kanzlei-wenderoth.de/>

Nach 12 Jahren ohne entsprechendes Verbot ist es zukünftig nur noch sehr eingeschränkt möglich, Wohnungen als Geschäfts- oder Praxisräume zu vermieten oder als Ferienwohnungen zu nutzen. Selbst zurzeit bestehende Nutzungen, werden durch das Gesetz reglementiert. Bis zum Erlass der die Details regelnden Zweckentfremdungsverordnung - etwa Mitte Februar 2014 - wird es jedoch möglich sein, noch Nutzungsänderungen wirksam durchzuführen. Auch für Makler hat dieses Gesetz große Bedeutung, da eine freie Vermietung von Wohnungen in Berlin zu Gewerbe- oder Ferienwohnungszwecken unzulässig ist und der Makler im Rahmen seiner Beratungspflicht seinen Kunden darauf hinweisen muss.

Mit dem am 21. November 2013 verabschiedeten „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“, kurz ZwVbG, beabsichtigt der Senat, die Verknappung insbesondere von mietgünstigem Wohnraum in Berlin zu vermeiden. Neben der Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum geht es vorrangig um eine Einschränkung der Ferienwohnungsnutzung, durch die angeblich bereits ca. 12.000 Wohnungen für dauerhafte Vermietungen nicht mehr zur Verfügung stünden. Daher darf Wohnraum in Berlin zukünftig nur noch mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zweckfremd genutzt werden; dies gilt gemäß § 2 ZwVbG insbesondere für folgende Fallgestaltungen:

- die wiederholte Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Beherbergung,
- die Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen von Wohnraum, sodass dieser nicht mehr zum Wohnen geeignet ist,
- mehr als sechsmonatiger Leerstand
- Abriss von Wohnraum.

Die Umsetzung des Gesetzes in der Praxis erfordert jedoch die Veröffentlichung der am 21. Januar 2014 vorgelegten Zweckentfremdungsverbots-Verordnung im Berliner Gesetz- und Verordnungsblatt, die Details des Zweckentfremdungsverbots regelt. Erst mit der Veröffentlichung dieser Verordnung wird der im Gesetz benannte Stichtag festgeschrieben werden, d.h. jetzt noch mögliche Nutzungsänderungen werden dann verboten sein!

Da es in Berlin in den letzten 12 Jahren grundsätzlich möglich war, Wohnungen auch anderweitig zu nutzen, also z.B. nur unter den baurechtlichen Einschränkungen als Geschäftsräume oder Ferienwohnung zu vermieten, oder einfach leer stehen zu lassen, umfasst das neue Gesetz einige wichtige Übergangsregelungen:

- Wenn eine Wohnung bereits als Ferienwohnung genutzt wird, kann diese Nutzung in den nächsten zwei Jahren fortgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese Nutzung in den nächsten drei Monaten beim zuständigen Bezirksamt angezeigt wird.

- Wenn eine Wohnung bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung mehr als teilgewerblich als Geschäftsraum oder zu freiberuflichen Zwecken vermietet war, darf bis zum Auslaufen des Vertrages diese Nutzung fortgesetzt werden, es sei denn eine Geschäftsfortführung liegt vor.

Daneben trifft das Gesetz zahlreiche Ausnahmen vom grundsätzlich bestehenden Zweckentfremdungsverbot, z.B. bei Zweitwohnungen, Leerstand durch eine Sanierung/Modernisierung (max. 12 Monate), bei Härtefällen (wirtschaftliche Existenz des Mieters gefährdet), überwiegende öffentliche Interessen (z.B. Soziale-, Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen), bei abrisssreifen, nicht mehr mit vertretbarem Aufwand wieder herstellbaren Wohnräumen.

Die Ausnahmen hören sich zwar großzügig an, jedoch steht zu erwarten, dass das Land Berlin seine aus den 1980er und 1990er Jahren bekannte Rechtspraxis rigid fortsetzen wird. Genehmigungen für eine zweckfremde Nutzung wird es geben, aber nur zu hohen Ausgleichsabgaben. Es ist kein Geheimnis, dass die Zahlungen auf Grund der ehemaligen Zweckentfremdungsverbotsverordnungen einen erheblichen Anteil an den Einnahmen des Landes Berlin hatten. Wie hoch die Zahlungen auf Grund des neuen Gesetzes sein werden, wird in der in Kürze in Kraft gesetzten Verordnung geregelt werden.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz bestimmt umfangreiche Sanktionen und Eingriffsrechte. Wer künftig ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum zweckfremd nutzt, Auflagen oder Meldepflichten missachtet, kann mit einem Ordnungsgeld von bis zu 50.000 € belegt werden. Wird das normwidrige Verhalten dann immer noch fortgesetzt, kann die Verwaltungsbehörde die Wohnnutzung durch Zwangsräumungen durchsetzen, notfalls kann sogar das ganze Haus unter Zwangsverwaltung gestellt werden. Gleiches gilt sinngemäß für die Beseitigung wohnnutzungswidriger baulicher Veränderungen.

Wie bereits in der Vergangenheit, räumt das Gesetz der Behörde umfangreiche Auskunfts- und Zutrittsrechte ein, um wohnzweckwidrige Nutzungen festzustellen. Hier sind nicht nur die Eigentümer verpflichtet, sondern auch die jeweiligen Mieter der betroffenen Wohnungen.

Nicht zuletzt sei auf die zivilrechtlichen Folgen des Zweckentfremdungsverbot hingewiesen. Wird eine Wohnung wohnzweckwidrig vermietet, kann der Mieter – nicht aber der Vermieter – fristlos kündigen. Dafür ist es nicht einmal notwendig, dass die Behörde die zweckwidrige Nutzung untersagt hat. Der Vermieter schuldet seinem ehemaligen Mieter dann Schadensersatz wegen Umzugs- und Umbaukosten, entgangenem Gewinn oder einer Mietdifferenz. Dies können ohne weiteres sechsstellige Beträge sein.

Gerade für Vermieter und ihre Hausverwalter wird das neue Zweckentfremdungsverbot eine Vielzahl neuer Probleme schaffen: Wie in der Vergangenheit wird jede gewerbliche Neuvermietung von zu Wohnzwecken errichteten Räumen zu einem Glücksspiel. Gleiches gilt auch für den Makler, der bei der Vermittlung eines gesetzeswidrigen Mietvertrages sogar auf Schadensersatz haften kann.

Eine Fehleinschätzung, kann sehr teuer werden – und sogar vor dem Strafrichter enden. Gute Gründe rechtzeitig anwaltlichen Rat einzuholen, vor der Vermietung!

Lukas Andreas Wenderoth
Rechtsanwalt/Fachanwalt
23.01.2014

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.