

Gerhard Link - RA und Notar – Kurfürstendamm 57 – 10707 Berlin

Connect Germany
v/ Hanne Birgitte Dalgaard

9380 VESTBJERG
DÄNEMARK

Berlin, 08.08.2017
D4/14-17

Danske Feriefonde - Zweckentfremdungsverbot

Sehr geehrte Frau Dalgaard,

wie Advokat Hans-Oluf Meyer in seinem Rundbrief von Anfang April 2017 mitteilte, hat das Oberverwaltungsgericht Berlin in seiner Entscheidung vom 06.04.2017 sämtliche Berufungen gegen die erstinstanzliche Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Berlin ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt, weil das Oberverwaltungsgericht der Ansicht ist, das Zweckentfremdungsverbotsgesetz habe unzulässigerweise rückwirkenden Charakter.

Die 6. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin hatte mit Urteil vom 14.12.2016 entschieden, dass die Überlassung von Wohnungen der dänischen Ferienfonds an ihre Mitglieder deshalb dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz unterliege, weil die Ferienfonds von ihren Mitgliedern für die Zeit der Überlassung der Wohnungen ein **Entgelt** nehmen, das als **Miete** im Sinne des Zweckentfremdungsverbots anzusehen ist.

In einem weiteren Urteil vom 14.12.2016 jedoch, heißt es, dass die zeitweilige Überlassung von Gästewohnungen einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft an Nutzer keine Zweckentfremdung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz darstellt, wenn die Überlassung **mietfrei** erfolgt. Zu diesem Ergebnis kommt das Verwaltungsgericht durch

- zivilrechtliche Abgrenzung zwischen Miete und Leihe

- Auslegung von § 5 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG (Zweckentfremdungs-Verbotsgesetz), wo von "Mietverträgen", "Miethöhe", "Mietdauer" etc. die Rede ist und

- Ziff. 7.1 AV-ZwVb (Ausführungsverordnung zum Zweckentfremdungs-Verbot) spricht von "entgeltlicher Überlassung" und der "Höhe des erzielten Nutzungsentgelts"

Gesetzgeber und Verwaltung sind durch die Grundsätze der Normklarheit und Bestimmtheit gebunden, es können nicht in extensiver Auslegung atypische und vom Gesetzgeber übersehene Fallgestaltungen einbezogen werden.

Somit liegt in Fällen der (zeitweiligen) unentgeltlichen Überlassung von Wohnungen an Gäste keine Zweckentfremdung vor, weshalb es hierzu auch keiner Genehmigung bedarf.

Daraus folgt für die dänischen Ferienfonds, die in Berlin Wohnungen besitzen, die sie ihren Mitgliedern für zeitweilige Ferienaufenthalte überlassen, dass sie dafür keinerlei Entgelt nehmen dürfen. Die Satzungen der Ferienfonds und das dänische Feriengesetz sehen vor, dass zumindest eine Aufwandsentschädigung für den Berlin-Aufenthalt gezahlt werden muss. Diese Handhabung darf jedoch nur im **Innenverhältnis** erfolgen, nach außen muss die Überlassung völlig unentgeltlich ausgestaltet werden. Dies sollte möglich sein, so dass in diesen Fällen keinerlei Widerspruch zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz mehr bestehen sollte, weil eben die Wohnungen den Mitgliedern zu Ferienaufenthalten unentgeltlich überlassen werden.

Für weitere Auskünfte stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Link, Rechtsanwalt