



Verwaltungsgericht Hamburg

Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 19, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 5. April 2023 durch

...

für Recht erkannt:

Soweit die Klage zurückgenommen worden ist, wird das Verfahren eingestellt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit das Verfahren eingestellt wurde, ist die Entscheidung unanfechtbar.

Im Übrigen kann innerhalb eines Monats nach Zustellung gegen dieses Urteil schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – in elektronischer Form die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

- wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
- wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

Tatbestand

Der Kläger begehrt die Feststellung, dass die vorübergehende Vermietung seiner Wohnung an Mitarbeiter und Handwerker, die für ihn tätig sind, keiner Genehmigung im Sinne des § 9 Abs. 2 HmbWoSchG bedarf und begehrt weiter hilfsweise die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung.

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung im dritten Obergeschoss in der Mitte eines Mehrfamilienhauses in der ...Straße in Hamburg, die gegenwärtig vermietet ist.

Durch einen Hinweis Dritter wurde der Beklagten im August 2020 angezeigt, dass in der streitgegenständlichen Wohnung wechselnde Bewohner mit Aufenthalt vor Ort von wenigen Wochen wohnhaft seien. In der Folgezeit wurde gegen den damaligen Mieter der Wohnung durch die Beklagte mit Bescheid vom 16. November 2020 ein Wohnnutzungsgebot betreffend die streitgegenständliche Wohnung erlassen. Der dagegen beim Verwaltungsgericht Hamburg gestellte Antrag des damaligen Mieters der Wohnung auf einstweiligen Rechtsschutz wurde mit Beschluss vom 5. Januar 2021 (11 E 5076/20)

abgelehnt. Die daraufhin erhobene Beschwerde zum Oberverwaltungsgericht Hamburg (4 Bs 8/21) wurde zurückgenommen und das Verfahren mit Beschluss vom 25. Januar 2021 eingestellt.

Mit E-Mail vom 8. Oktober 2020 und Schreiben vom 26. Oktober 2020 beantragte der Kläger bei der Beklagten die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung für die zeitweise Vermietung seiner Wohnung an Handwerker und Monteure, die für sein Unternehmen tätig seien. Zur Begründung führte er aus, dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des streitgegenständlichen Wohnraums nicht gegeben sei. Dieser würde dem Wohnungsmarkt durch die zeitweise Vermietung nicht entzogen. Ein Wohnraumverlust entstehe durch eine bis zu neun Monate im Jahr erfolgende Vermietung der Nebenwohnung nicht, wie zutreffend auch ein Aufsatz in der Fachliteratur ausgeführt habe. Der Schutzzweck des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes rechtfertige es nicht, in einem solchen Fall die Genehmigung zu versagen; vielmehr sei die Wohnraumversorgung nicht gefährdet mit der Folge, dass eine Genehmigung erteilt werden müsse.

Mit Bescheid vom 30. Oktober 2020 lehnte die Beklagte den Antrag des Klägers auf die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung ab. Es sei kein öffentliches oder berechtigtes Interesse des Klägers von diesem dargelegt oder aber erkennbar, welches in Anbetracht der Wohnungsmangellage in Hamburg im Sinne einer Gefährdungslage nach § 9 Abs. 1 HmbWoSchG das hohe Wohnraumschutzinteresse der Öffentlichkeit überwinde.

Gegen diesen Bescheid legte der Kläger mit Schreiben vom 18. November 2020 Widerspruch ein. Dabei vertiefte er seine Argumente aus der Antragsbegründung und führte ergänzend aus, dass eine besondere Gefährdung für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG nicht wirksam festgestellt worden sei. Es überwiege deshalb das Interesse des Klägers an der beantragten Nutzung seiner Wohnung das nicht begründete öffentliche Interesse. Soweit der Senat nach § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG ermächtigt werde, durch Rechtsverordnung die Gefährdungslage festzustellen, seien verfassungsrechtlich Verstöße gegeben. Im Hinblick auf die Ausführungen des Klägers wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf sein Widerspruchsschreiben vom 18. November 2020 verwiesen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 4. Februar 2021 wies die Beklagte den Widerspruch zurück. Zur Begründung führte sie aus, dass Zweifel weder an der Verfassungsmäßigkeit von § 9 Abs. 1 HmbWoSchG noch Zweifel an der Rechtmäßigkeit der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung bestünden. Es fehle für die begehrte Erteilung einer

Zweckentfremdungsgenehmigung an einem öffentlichen Interesse bzw. berechtigten Interesse des Klägers, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiege. Ein öffentliches Interesse sei nicht erkennbar oder dargelegt und ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Klägers im Hinblick auf die Nutzung seiner Wohnung in Hamburg als Einkommensquelle durch wirtschaftliche Verwertung der Zeiten der Abwesenheit seines Mieters bzw. durch Beschäftigte seines Unternehmens sei weder verfassungsrechtlich geboten noch ein Grund, das repressive Verbot mit Befreiungsvorbehalt zu seinen Gunsten zu bescheiden. Die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer sei nach der Rechtslage in Hamburg eine Zweckentfremdung und die Ausnahmetatbestände des Gesetzes seien nicht erfüllt. Vor diesem Hintergrund sei den generalpräventiven Zwecken des Wohnraumschutzes in Hamburg im Hinblick auf potentielle Gefahren für die Wohnraumversorgung und die Verhinderung von Anreizen zur zweckwidrigen Nutzung von Wohnraum aus wirtschaftlichen Gründen auch im Falle des Klägers der Vorrang einzuräumen.

Am 9. März 2021 hat der Kläger die vorliegende Klage erhoben. Zur Begründung vertieft und ergänzt er seine Argumente aus dem Verwaltungsverfahren. Ergänzend führt er aus, dass für das Feststellungsbegehren das erforderliche Feststellungsinteresse gegeben sei, weil er gegenwärtig durch die vermeintliche Genehmigungspflichtigkeit seines Vorhabens daran gehindert sei, frei über sein Eigentum zu verfügen und gelegentlich Mietverträge mit Monteuren und eigenen Mitarbeitern, die für ihn tätig seien, zu schließen. Die Klage würde zu einer Verbesserung seiner Rechtsposition führen, weil ein einfacheres, schnelleres oder günstigeres Vorgehen zur Erlangung der begehrten Rechtsposition ohne Zuhilfenahme des Gerichts nicht ersichtlich sei. Im Übrigen führt er aus, dass die Vermietung der Wohnung an Monteure und für ihn tätige Mitarbeiter mit einer Verweildauer von jeweils einigen Wochen keiner Genehmigung bedürfe. Die Verordnungsermächtigung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG sei zu unbestimmt und damit rechtswidrig. Das Bestimmtheitsgebot sei nicht gewahrt und der Wesentlichkeitsgrundsatz verletzt. Ferner entbehre es notwendiger Differenzierungen und auch an der Nachvollziehbarkeit des Norminhalts. Im Übrigen habe der Kläger anderenfalls einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Zweckentfremdungsgenehmigung. Er habe ein originäres durch Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Interesse, frei über sein Eigentum verfügen zu dürfen. Er wolle die Wohnung zeitweise an Monteure und eigene Mitarbeiter überlassen, die in Hamburg ansonsten keine kurzfristige bzw. bezahlbare Unterkunft finden würden. Die Monteure seien wesentlich an Bauprojekten im Gebiet der Beklagten beteiligt und würden insoweit Wohnraum schaffen.

Gegen eine zweckfremde Nutzung einer Wohnung für bis zu neun Monate im Jahr sei im Übrigen nichts einzuwenden.

Nachdem der Kläger mit Schriftsatz vom 10. Mai 2021 seinen Antrag zu Ziffer 3. der Klageschrift vom 9. März 2021, festzustellen, dass die Beklagte dem Kläger dem Grunde nach zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, den dieser aufgrund der unterbliebenen Offenlegung der entscheidungserheblichen Tatsachen hinsichtlich des Wohnnutzung vom 4. November 2020 erlitt, zurückgenommen hat,

beantragt der Kläger nunmehr nur noch,

1. festzustellen, dass für die vorübergehende Vermietung der Wohnung Nummer 30 im dritten Obergeschoss des Wohngebäudes in der ...Straße, Hamburg an Mitarbeiter und Handwerker, die für den Eigentümer tätig sind, keine Genehmigung im Sinne des § 9 Abs. 2 HmbWoSchG erforderlich ist.

2. hilfsweise

unter Aufhebung des Bescheides vom 30. Oktober 2020 und des Widerspruchsbescheides vom 4. Februar 2021 die Beklagte zu verpflichten, die beantragte Zweckentfremdungsgenehmigung für die Nutzung der Wohnung unter der Adresse ...Straße, 3. OG, Wohnung Nr., Hamburg zur Überlassung von Wohnraum an Mitarbeiter und Handwerker zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und einer entsprechenden Nutzung nach §§ 10 Abs. 1, 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 HmbWoSchG zu erteilen.

3. Festzustellen, dass die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Sinne des § 80 Abs. 2 HmbVwVfG notwendig ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist sie auf ihre Ausführungen in dem angefochtenen Widerspruchsbescheid. Ergänzend tritt sie dem Vorbringen des Klägers entgegen, wonach

eine Gefährdungslage im Sinne von § 9 Abs. 1 HmbWoSchG nicht gegeben sein soll. Diese sei mit der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage vom 20. März 2018 durch den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg verbindlich festgestellt worden und unterliege keinen rechtlichen Bedenken. Angesichts der Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung seit dem 15. April 2021 stelle sich für die Beklagte die Frage des Rechtsschutzinteresses an dem vorliegenden Verfahren.

Mit Beschluss vom 26. Januar 2023 ist der Rechtsstreit gemäß § 6 Abs. 1 VwGO auf die Berichterstatterin als Einzelrichterin übertragen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Sachakten der Beklagten, die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden ist, die Gerichtsakte dieses Verfahrens und des Verfahrens 11 E 5076/20 und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22. März 2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I. Soweit die Klage hinsichtlich des ursprünglichen Klageantrags zu 3. zurückgenommen worden ist, wird das Verfahren eingestellt, § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO.

II. Über die Klage im Übrigen entscheidet die Einzelrichterin, weil der Rechtsstreit mit Beschluss vom 26. Januar 2023 gemäß § 6 Abs. 1 VwGO auf die Einzelrichterin übertragen wurde.

III. Die Klage ist zulässig.

1. Die Klage zu Ziffer 1. des Klagebegehrens mit dem Ziel, festzustellen, dass die vorübergehende Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung an Mitarbeiter und Handwerker, die für den Eigentümer tätig sind, keine Genehmigung im Sinne des § 9 Abs. 2 Hmb des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 23. Oktober 2018 (HmbGVBl. S. 349) erforderlich ist, ist zulässig. Der Antrag

ist als Feststellungsklage gemäß § 43 Abs. 1 VwGO statthaft und auch sonst zulässig. Insbesondere besteht ein Feststellungsinteresse.

Nach § 43 Abs. 1 VwGO kann die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses oder der Nichtigkeit eines Verwaltungsakts begehrt werden, wenn der Rechtsschutzsuchende ein berechtigtes Interesse an der baldigen Feststellung hat. Zwar hat das Gericht Zweifel daran, dass es der baldigen Feststellung bedarf, da die Wohnung unstreitig gegenwärtig vermietet ist. Jedes als schutzwürdig anzuerkennende Interesse rechtlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Art begründet indes ein berechtigtes Interesse im Sinne der Vorschrift von (vgl. statt vieler: Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 26. Aufl. 2020, § 43 Rn. 23). Ein solches Feststellungsinteresse des Klägers liegt vor, da die Beklagte geltend macht, das Vorhaben des Klägers im Hinblick auf die Nutzung der Wohnung bedürfe einer Genehmigung. Die demgegenüber vom Kläger behauptete Genehmigungsfreiheit, auf deren Feststellung seine Klage zielt, kann für ihn günstige rechtliche Folgen, nämlich die Entbehrlichkeit einer solchen Genehmigung, haben (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 3.11.2020, 1 S 581/18, juris Rn. 45).

Die Subsidiaritätsklausel des § 43 Abs. 2 VwGO steht der Zulässigkeit nicht entgegen. Danach ist die Feststellungsklage unzulässig, wenn der Rechtsschutzsuchende den damit verfolgten Zweck mit einer Gestaltungsklage, einer Verpflichtungsklage oder einer allgemeinen Leistungsklage ebenso gut oder besser verfolgen kann oder hätte verfolgen können. Macht ein Rechtsschutzsuchender – wie hier der Kläger – jedoch geltend, dass eine bestimmte Handlung erlaubnisfrei sei, steht ihm oder ihr hierfür nur die allgemeine Feststellungsklage zur Verfügung, die bei einem solchen Begehren folglich nicht subsidiär ist (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 3.11.2020, 1 S 581/18, juris Rn. 46; Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 27. Aufl. 2021, § 43 Rn. 29).

2. Die hilfsweise zur Feststellung der Genehmigungsfreiheit beehrte Erteilung der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung ist als Verpflichtungsklage statthaft (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) und auch sonst zulässig.

IV. Die Klage führt in der Sache nicht zum Erfolg.

1. Soweit der Kläger die Feststellung begehrt, dass für die vorübergehende Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung an Mitarbeiter und Handwerker, die für ihn tätig sind, keine Genehmigung im Sinne des § 9 Abs. 2 HmbWoSchG erforderlich ist, ist die Klage unbegründet.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist die geplante Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung nicht genehmigungsfrei. Denn für das Vorhaben des Klägers, die Wohnung in der ...Straße, 3. OG in Hamburg zeitweilig an wechselnde Nutzer (Mitarbeiter und Handwerker, die für ihn tätig sind) zu vermieten, ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach dem Wohnraumschutzgesetz erforderlich. Im Einzelnen:

Bei der streitgegenständlichen Wohnung des Klägers handelt es sich um Wohnraum (dazu unter a.), die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg besonders gefährdet (dazu unter b.) und die streitgegenständliche Wohnung des Klägers soll zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden (dazu unter c.).

a. Bei der Wohnung des Klägers in der ...Straße in Hamburg handelt es sich um Wohnraum i.S.v. § 2 Abs. 1 HmbWoSchG. Danach ist Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Diese Voraussetzungen stehen für die streitgegenständliche Wohnung zwischen den Beteiligten nicht im Streit; auch ansonsten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Nichtvorliegen.

b. Für das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg wurde entgegen der Auffassung des Klägers eine Gefährdungslage i.S.d. § 9 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG rechtsgültig festgestellt (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 18.1.2010, 4 Bs 210/09, n.v., BA S. 7 f.; Beschl. v. 12.3.2012, 4 Bf 81/11.Z, n.v., BA S. 4 ff.; VG Hamburg Beschl. v. 7.1.2021, 11 E 4944/20, n.v., BA S. 26 ff.). Dies geschah zunächst nach § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG i.V.m. § 1 der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (im Folgenden: WoSchG § 9 Abs1 V HA) mit Wirkung vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2018 (HmbGVBl. 2008, 136) und sodann mit Wirkung vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2028 (HmbGVBl. 2018, 70). Das Vorbringen des Klägers im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit der Feststellung einer Gefährdungslage in Anbetracht der rechtsgültigen Feststellung durch die Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Abs. 1 HmbWoSchG verfängt insoweit nicht.

Soweit der Kläger der Auffassung ist, die aufgrund des § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG in der vorstehenden Verordnung erfolgte Feststellung, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sei nicht zu Recht erfolgt oder überholt, ist dem nicht zu folgen. Ein Fall offensichtlicher Gegenstandslosigkeit oder Funktionslosigkeit, der ausnahmsweise ohne ausdrückliche Aufhebung zur Unwirksamkeit von Rechtsverordnungen führen kann (vgl. BVerwG, Urt. v. 3.11.1967, VII C 68.66, BVerwGE 28, 179, 182) liegt hier nicht vor. Darüber hinaus ist die Gefährdungslagenverordnung auch nicht wegen Verfassungswidrigkeit automatisch außer Kraft getreten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Urt. v. 4.2.1975, 2 BvL 5/74, juris, Rn. 50; Beschl. v. 26.7.2006, 1 BvR 1326/04, juris, Rn. 2), des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 12.12.1979, 8 C 2/79, juris, Rn. 17 ff.; Beschl. v. 22.11.1996, 8 B 206/96, juris, Rn. 4; Beschl. v. 13.3.2003, 5 B 253/02, juris, Rn. 10) und des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts (Urt. v. 2.11.2001, 1 Bf 467/98, juris, Rn. 37 ff.; Urt. v. 25.5.2007, 1 Bf 383/05, juris, Rn. 23 ff.) zur Frage der Verfassungswidrigkeit der aufgrund der früheren bundesrechtlichen Regelung des Art. 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstieges sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen - MRVerbG - vom 4. November 1971 (BGBl I S. 1745) erlassenen Zweckentfremdungsverordnung liege die Beurteilung, ob die ausreichende Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen weiterhin besonders gefährdet sei – und deshalb an dem grundsätzlichen Verbot der Zweckentfremdung festzuhalten sei –, grundsätzlich in der Beurteilungsermächtigung des Ordnungsgebers. Dieser habe angesichts der komplexen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt selbst zu entscheiden, ob und wann er die Verordnung aufhebe, wonach Wohnraum im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden dürfe. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt führe nur dann zur Verfassungswidrigkeit einer entsprechenden Verordnung, wenn die Entwicklung in dem Sinne abgeschlossen wäre, dass ein Ende der Mangellage insgesamt deutlich in Erscheinung träte und das Zweckentfremdungsverbot daher offensichtlich entbehrlich geworden wäre. Sei die Entwicklung noch nicht in diesem Sinne abgeschlossen, so sei die Verordnung nicht von sich aus außer Kraft getreten. Diese Grundsätze gelten auch für die aufgrund des § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG erlassenen Gefährdungsverordnungen. Dabei hat das Hamburgische Oberverwaltungsgericht die in der Verordnung über die

Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Abs. 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 1. April 2008 (HmbGVBl. S. 136) erfolgte Feststellung, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, für rechtsgültig erachtet (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 18.1.2010, 4 Bs 219/09, und 12.3.2012, 4 Bf 81/11).

Dass die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg dahingehend abgeschlossen ist, dass ein Ende der Mangellage zwischenzeitlich insgesamt deutlich in Erscheinung getreten ist, so dass das Zweckentfremdungsverbot daher offensichtlich entbehrlich geworden ist, ist nicht anzunehmen. Der Senat der Beklagten hat für die Annahme einer Gefährdungslage die Indikatoren „Bevölkerungswachstum und Neubautätigkeit in Hamburg“, „Situation hilfebedürftiger Haushalte und Sozialwohnungsnotstand in Hamburg“, „Geringe Leerstandsquote und große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg“, „Mietniveau und Mietentwicklung in Hamburg im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt“, „Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt“ und „Entwicklung des Immobilienmarktes in Hamburg“ herangezogen. In der Verordnungsbegründung führt er aus, dass alle aufgeführten Indikatoren eine Gefährdungslage auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg bestätigten. Insbesondere die dargestellten Mietindikatoren verdeutlichten, dass in Hamburg das Mietniveau und die Mietentwicklung im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch gewesen seien bzw. seien. Ausgehend von der Miethöhe stehe Hamburg im Städtevergleich auf Platz vier direkt hinter den teuersten Städten München, Frankfurt und Stuttgart. Neben dem überdurchschnittlich hohen Mietniveau in Hamburg und den steigenden Mieten wiesen auch die anderen Indikatoren auf eine bestehende Gefährdungslage hin. Sowohl die starke Dynamik der Wohneigentumspreise, die deutlich über dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten liege, als auch der überproportionale Bevölkerungszuwachs im Verhältnis zum Neubau sowie die zugespitzte Versorgungssituation hilfebedürftiger Haushalte würden darauf hinweisen, dass ein weiterhin bestehendes zweckentfremdungsrechtliches Instrumentarium geboten sei, um zielgerichtet Wohnraumverlusten in allen Segmenten des Wohnungsmarktes und damit der besonderen Gefährdung der Wohnraumversorgung der Hamburger Bevölkerung entgegenzutreten zu können (vgl. Senatsdrucksache vom 18.3.2018, Nr. 2018/00647, S. 9). Der Verordnungsgeber hat damit alle naheliegenden Möglichkeiten der Tatsachenermittlung

ausgeschöpft und dürfte – im Ergebnis – von richtigen Zahlen ausgegangen sein. Ihm dürften bei der anschließenden Einschätzung der Marktlage auf der Grundlage des ermittelten Zahlenmaterials keine Beurteilungsfehler unterlaufen sein, er dürfte insbesondere keine unsachlichen, d.h. vom Zweck der Ermächtigung nicht gedeckte Erwägungen angestellt haben. Hierfür spricht, dass das Hamburgische Obergericht bei der Beurteilung des Wohnungsmarktes in Hamburg im Rahmen seines Urteils vom 25.5.2007 (1 Bf 383/05, juris, Rn. 25 ff.) in ähnlicher Weise auf die Indikatoren „Höhe des Anteils leerstehender Wohnungen“, „Entwicklung der Bevölkerungszahl mit der im Neubau fertiggestellten Wohnungen“ und „Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise“ abgestellt hat. Dass sich die Zahlenbasis zwischen dem Jahr 2007 und dem Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Abs. 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018 bzw. 1. April 2018 in einem Maße verändert hat, dass nunmehr von einer Entspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg die Rede sein kann, die die abschließende Annahme einer Beendigung der Mangellage begründet, ist nicht erkennbar; im Gegenteil: So ist die Leerstandsquote im Geschosswohnbau von 1,7 Prozent im Jahr 2007 auf 0,6 Prozent im Jahr 2016 gesunken (vgl. Senatsdrucksache vom 18.3.2018, Nr. 2018/00647, S. 6 m.w.N.). Die Einwohnerzahl ist von 2006 bis 2015 von 1.754.182 auf 1.787.408 Einwohner, die Zahl der Haushalte von 957.000 auf 987.000 gestiegen, was durch die Neubautätigkeit nicht vollständig kompensiert werden konnte (vgl. Senatsdrucksache vom 18.3.2018, Nr. 2018/00647, S. 3 f. m.w.N.). Die Durchschnittsmiete ist zwischen 2007 und 2016 von 7,86 € auf 10,52 € (vgl. Senatsdrucksache vom 18.3.2018, Nr. 2018/00647, S. 8.m.w.N.) gestiegen. Auch die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt spricht eher gegen eine deutlich erkennbare Entspannung des Wohnungsmarkts in Hamburg.

Der Kläger hat sich im Rahmen seiner Klage mit den Erwägungen des Ordnungsgebers und der weiteren Entwicklung nicht substantiiert auseinandergesetzt. Das Vorbringen beschränkt sich insoweit im Wesentlichen auf seine durch Art 14 Abs. 1 GG geschützte Rechtslage als Eigentümer. Im Übrigen hat der Kläger auch nicht substantiiert aufgezeigt, dass es keine Mangellage in Hamburg geben würde.

Entgegen der Ansicht des Klägers ist auch die Rechtsgrundlage für die Feststellung einer Gefährdungslage, nämlich § 9 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG, nicht verfassungswidrig oder aber nichtig.

Zweifel daran, dass in § 9 Abs. 1 Satz 1 und 2 HmbWoSchG Inhalt, Zweck und Ausmaß der Ermächtigung in Bezug auf die Voraussetzungen einer Wohnungsmangellage nicht ausreichend bestimmt und damit wegen Verstoßes gegen Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 53 Abs. 1 Satz 2 der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg - HV - verfassungswidrig sein könnte, ergeben sich nicht. Das Bundesverfassungsgericht hat vielmehr zu der bundesrechtlichen Vorgängerregelung in Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MietRVerbG, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen durch die – im Kern inhaltsgleiche - landesrechtliche Regelung in § 9 Abs. 1 HmbWoSchG mit Wirkung vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl S. 74, 89) abgelöst worden ist (vgl. dazu BÜ-Drs. 18/7191 S. 1 ff.), im Urteil vom 4. Februar 1975 (2 BvL 5/74, juris, Rn. 37 ff.) ausgeführt, dass Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MietRVerbG nicht gegen Art. 80 Abs. 1 Satz 1 und 2 GG verstoße. Es hat dort im Einzelnen darlegt, dass die in dem genannten Gesetz den Landesregierungen erteilte Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei, im Hinblick auf Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend deutlich bestimmt sei. Dass für die hier streitentscheidende landesrechtliche Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 1 und 2 HmbWoSchG etwas Anderes gelten könnte, ist nicht ersichtlich (vgl. auch OVG Hamburg, Beschl. v. 30.10.2012, 4 Bs 149/12, n.v.; Beschl. v. 12.3.2012, 4 Bf 81/11.Z, n.v.).

Die Regelung des § 9 Abs. 1 HmbWoSchG dürfte auch nicht gegen Art. 14 GG verstoßen. Das Bundesverfassungsgericht hat im Urteil vom 4. Februar 1975 (2 BvL 5/74, juris, Rn. 37 ff.) ausgeführt, dass Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dem Gesetzgeber den Auftrag erteile, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, und ihm dabei die Aufgabe stelle, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Aussage des Art. 14 Abs. 2 GG ergäben. Zum verfassungsrechtlichen Inhalt des Privateigentums gehöre grundsätzlich die freie Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. Ein repressives, nur mit einer Befreiungsmöglichkeit versehenes Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beeinträchtige diese Verfügungsbefugnis.

Die Ermächtigung zur Inkraftsetzung eines solchen Verbots, wie es Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG vorsehe, sei jedoch durch den Gestaltungsauftrag des Gesetzgebers nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gerechtfertigt. Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) umfasse das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen seien. Dieses Angewiesensein begründe einen sozialen Bezug und eine besondere soziale Funktion dieser Eigentumsgegenstände. Große Teile der Bevölkerung seien, zumal in den Städten, nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen. Eine allgemein ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen diene unmittelbar der Bereitstellung des für den Einzelnen und für die Familie unentbehrlichen Wohnraums. Wenn diese Versorgung besonders gefährdet sei, wie es Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG für das Eingreifen des Ordnungsgebers voraussetze, so bedeute das für eine Vielzahl von Menschen, dass sie keinen ausreichenden Wohnraum hätten. Der soziale Bezug, der dem Wohnraum ohnehin innewohne, verstärke sich noch erheblich. In einer solchen Situation sei es eine im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung grundsätzlich verboten werde. Dies jedenfalls dann, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers ausreichend gewahrt blieben. Der Eigentümer behalte eine Rendite in Höhe der vertraglichen Miete, der Kostenmiete oder der ortsüblichen Vergleichsmiete und er habe die Möglichkeit, in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten. Aufgehoben werde im Grunde nur die Möglichkeit des Verfügungsberechtigten, jede sich bietende Chance zu einer günstigeren Verwertung seines Eigentums sofort und maximal auszunutzen. Diese Möglichkeit aber sei, bei gegebener unzureichender Versorgungslage, verfassungsrechtlich nicht geschützt. Diese Ausführungen gelten ohne jede Einschränkung ebenfalls für das hier fragliche inhaltsgleiche Landesgesetz mit der Folge, dass § 9 Abs. 1 HmbWoSchG nicht gegen Art. 14 GG verstößt.

Diese Rechtsauffassung, die der Rechtsauffassung des Hamburgischen Obergerichtes (OVG Hamburg, Beschl. v. 30.10.2012, 4 Bs 149/12, n.v.; Beschl. v. 12.3.2012, 4 Bf 81/11.Z, n.v.) entspricht, vertritt das Verwaltungsgericht Hamburg im Übrigen in ständiger Rechtsprechung (VG Hamburg, Urteile v. 15.1.2010, 11 K 574/09; v.

24.3.2011, 11 K 1444/10; v. 23.11.2021, 11 K 3853/18; v. 13.10.2020, 11 K 10000/17; Beschl. v. 7.1.2021, 11 E 4944/20; Beschl. v. 10.2.2020, 11 E 5743/19 n.v.) und so auch im vorliegenden Verfahren. Insoweit enthält auch das Vorbringen des Klägers keine Anhaltspunkte, die eine anderweitige Entscheidung für geboten erscheinen ließen.

c. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum i.S.d. Wohnraumschutzgesetzes liegt in dem Vorhaben des Klägers vor. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 HmbWoSchG ist eine Zweckentfremdung gegeben, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Insbesondere gelten nach § 9 Abs. 2 Satz 3 HmbWoSchG die dort aufgeführten Zwecke als Zweckentfremdung. Dabei handelt es sich nicht um eine abschließende Regelung (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 16.1.2020, 4 Bs 176/19, juris Rn. 30; vgl. auch OVG Berlin, Beschl. v. 28.5.1993, 5 S 24/93, juris Rn. 4).

Insoweit kann der Gedanke, die zeitweilige Vermietung an wechselnde Nutzer der Wohnung diene an sich Wohnzwecken und mache daher eine Zweckentfremdungsgenehmigung entbehrlich, nicht durchgreifen. Denn bereits nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 HmbWoSchG gilt nach dem Willen des Gesetzgebers als Zweckentfremdung insbesondere die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung.

Die Auslegung dieser Vorschriften hat sich neben dem Wortlaut an dem Zweck des Gesetzes zu orientieren, den Bestandsschutz von Wohnraum mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Das Gesetz soll im Interesse der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung einer normalen Funktionsfähigkeit des Marktes den Wohnungsbestand schützen, um diejenigen Wohnungen zu erhalten, die dem durchschnittlichen Wohnungssuchenden auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen oder zur Verfügung zu stellen wären (vgl. OVG Berlin, Beschl. v. 28.5.1993, 5 S 24/93, juris Rn. 4; zur Vorgängerregelung des Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG: BVerfG, Beschl. v. 4.2.1975, 2 BvL 5/74, BVerfGE 38, 348, juris Rn. 43 ff.; vgl. auch Bü-Drs.18/7191, S. 44; VGH Kassel, Beschl. v. 8.4.1993, 4 TH 1145/92, juris Rn. 44 f.; VG Hamburg, Beschl. v. 22.9.2015, 11 E 3796/15, n.v.). Auch vor diesem Hintergrund stellt die beabsichtigte Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung durch den Kläger eine zweckfremde Nutzung der Wohnung dar, die angesichts des Umstandes, dass es sich unstreitig nicht um die Hauptwohnung des Klägers handelt, auch nicht den Ausnahmetatbeständen nach § 9 Abs.

2 Satz 3 Nr. 5 HmbWoSchG unterliegt. Insoweit ist der Begriff des Wohnens mit dem Merkmal einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit für die Annahme einer Wohnnutzung unverzichtbar. Dies dient der Abgrenzung des Wohnens von verschiedenen Erscheinungsformen des vorübergehenden oder übergangsweisen sowie des provisorischen, nur einem bestimmten Zweck dienenden Unterkommens, wobei das Kriterium der Dauerhaftigkeit durchaus flexibel zu handhaben sein kann; maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs ist auch insoweit das Nutzungskonzept und seine Verwirklichung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.3.1996, 4 B 302.95, juris Rn. 12). Das Kriterium der Dauerhaftigkeit verlangt nicht, dass der Lebensmittelpunkt auf unabsehbare Zeit an dem betreffenden Ort begründet wird, lässt es also durchaus zu, wenn der Haushalt dort von vornherein erkennbar nur eine begrenzte Zeit geführt wird (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urт. v. 4.11.2022, 5 B 2/20, juris Rn. 38ff.; OVG Münster, Urт. v. 15.8.1995, 11 A 85/92, juris Rn. 32; nachfolgend BVerwG, Beschl. v. 25.3.1996, 4 B 302.95, juris Rn. 12). Die Voraussetzungen, dass die vom Kläger beabsichtigte Wohnnutzung durch wechselnde Dritte (Monteure, Handwerker), eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit abbilden soll, ist bei dem vom Kläger begehrten Vorhaben die Wohnung in der ...Straße in Hamburg zeitweilig an wechselnde Nutzer zu vermieten, erkennbar nicht gegeben. Solches behauptet der Kläger letztlich auch nicht.

Vor diesem Hintergrund ist die vom Kläger begehrte Feststellung, dass das Vorhaben, die streitgegenständliche Wohnung in dem vom Kläger begehrten Sinne zu nutzen, genehmigungsfrei sei, nicht zu treffen.

2. Soweit der Kläger unter Ziffer 2. seiner Klage hilfsweise begehrt, die Beklagte unter Aufhebung der entgegenstehenden Bescheide zu verpflichten, die beantragte Zweckentfremdungsgenehmigung für die Nutzung der Wohnung unter der Adresse ...Straße, 3. OG als Wohnraum an Mitarbeiter und Handwerker zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und einer entsprechenden Nutzung nach §§ 10 Abs. 1, 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 HmbWoSchG zu erteilen, bleibt die Klage ebenfalls ohne Erfolg, denn der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung der begehrten Zweckentfremdungsgenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

Einen Anspruch auf die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach dem Wohnraumschutzgesetz (hierzu unter a.), welche vorliegend erforderlich ist (hierzu unter b.) hat der Kläger nicht. Die Erteilungsvoraussetzungen liegen zwar formell vor (hierzu unter

c.), indes fehlt es am Vorliegen der Erteilungsvoraussetzungen in materiell-rechtlicher Hinsicht (hierzu unter d.). Die Ausnahmetatbestände gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 und 4 HmbWoSchG sind nicht gegeben (hierzu unter e.).

a. Rechtsgrundlage für einen Anspruch auf die Erteilung der vom Kläger begehrten Zweckentfremdungsgenehmigung ist § 10 Abs. 1 Satz HmbWoSchG. Danach ist die Genehmigung nach § 9 HmbWoSchG (Zweckentfremdungsgenehmigung) auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

b. Für das Vorhaben des Klägers, die Wohnung in der ...Straße in Hamburg zeitweilig an wechselnde Nutzer zu vermieten, ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach dem Wohnraumschutzgesetz erforderlich. Insoweit ist auf die oben gemachten Ausführungen zu verweisen.

c. Die formellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung liegen vor, denn der Kläger hat mit E-Mail vom 8. Oktober 2020 und nachfolgendem Schreiben vom 26. Oktober 2020 einen entsprechenden Antrag auf die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung bei der Beklagten gestellt.

d. Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für einen Anspruch des Klägers auf die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG sind indes nicht erfüllt. Danach ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

Im Rahmen der geforderten Abwägung ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Zweckentfremdungsverbot um ein sogenanntes „repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt“ handelt. Das Zweckentfremdungsverbot soll dementsprechend in Gebieten mit unzureichender Wohnraumversorgung die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken regelmäßig verhindern. Die Genehmigungsbedürftigkeit dient damit nicht der Kontrolle eines vom Gesetz prinzipiell gebilligten oder jedenfalls als wertneutral geduldeten Verhaltens der Verwaltung. Vielmehr wird die Zweckentfremdung von Wohnraum für die betroffenen Gebiete vom Gesetz als sozial unerwünscht missbilligt (vgl. zur vorherigen Rechtslage nach dem MietRVerbG BVerwG, Urt. v. 22.4.1994, 8 C

29/92, juris Rn. 17). Die Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum muss daher die Ausnahme bleiben und kommt nur im Einzelfall aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in Betracht. Aufgrund der Regelungstechnik des repressiven Verbots mit Befreiungsvorbehalts ist auch für den Bürger vorhersehbar, dass er in aller Regel nicht mit einer Genehmigung rechnen können (vgl. BVerfG, Urt. v. 4.2.1975, 2 BvL 5/74, juris Rn. 59).

Gemessen an diesem von der Rechtsprechung entwickelten Maßstab für ein schutzwürdiges berechtigtes Interesse im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG, sind die vom Kläger vorgebrachten eigenen Interessen an der Zweckentfremdung, die vornehmlich die besondere Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung durch wechselnde Dritte (Nutzer) zum Gegenstand haben, als untergeordnet einzuschätzen. Entgegen der von ihm vertretenen Auffassung kann das Eigentumsrecht des Klägers hier im Ergebnis nicht durchgreifen, da es sich bei den Bestimmungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes um verfassungsrechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums handelt (OVG Hamburg, Beschl. v. 12.3.2012, 4 Bf 81/11). Entsprechend hat auch das Bundesverfassungsgericht (Urt. v. 4.2.1975, 2 BvL 5/74, juris Rn. 63, 65ff., dort zur inhaltsgleichen Regelung in Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MietRVerbG) ausgeführt, dass die (in § 9 Abs. 1 HmbWoSchG) getroffene Entscheidung des (Landes-)Gesetzgebers, nach welcher der Verfügungsberechtigte im Regelfall Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht ohne Genehmigung der zuständigen Behörde entziehen darf, eine Inhaltsbestimmung des (Wohn-)Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt, gegen deren Zulässigkeit verfassungsrechtliche Bedenken nicht bestehen. In einer Situation, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, ist es eine im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung grundsätzlich verboten wird. Dies jedenfalls dann, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers ausreichend gewahrt bleiben. Der Eigentümer behält eine Rendite in Höhe der vereinbarten Miete oder aber die eigene Nutzungsmöglichkeit und er hat die Möglichkeit, in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten (vgl. BVerfG, Urt. v. 4.2.1975, 2 BvL 5/74, juris Rn. 68).

Es besteht danach kein öffentliches oder berechtigtes eigenes Interesse des Klägers an der zweckfremden Nutzung der Wohnung in der ...Straße, 3.OG in Hamburg, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Ein öffentliches Interesse an der zweckfremden Nutzung der Wohnung (hierzu unter aa.) ist ebenso wenig gegeben, wie ein das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Wohnnutzung überwiegendes berechtigtes Interesse des Klägers daran (hierzu unter bb.).

aa. Ein vorrangiges öffentliches Interesse an der Nutzung der Wohnung durch wechselnde Nutzer ist vom Kläger weder substantiiert geltend gemacht noch ersichtlich. Insbesondere ist ein öffentliches Interesse, dass die Monteure und Handwerker, die für den Kläger Bauprojekte im Gebiet der Beklagten realisieren, in der Wohnung des Klägers untergebracht werden, nicht gegeben. Denn dabei handelt es sich letztlich im Kern um ein wirtschaftliches Interesse des Klägers, Mitarbeiter für die Realisierung seiner Bauprojekte kostengünstig während der Arbeiten in Hamburg unterzubringen.

bb. Der Kläger kann sich zur Begründung seines geltend gemachten Anspruchs auf eine Zweckentfremdungsgenehmigung nicht mit Erfolg auf ein überwiegendes schutzwürdiges berechtigtes Interesse an der zweckfremden Nutzung stützen.

Insoweit ist maßgeblich, dass nach der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes (Beschl. v. 6.2.2015, 4 Bs 158/14) der Gesetzgeber im Fall einer Wohnungsmangellage eine zweckwidrige Nutzung von Wohnraum generell unterbinden will, um möglichen potentiellen Gefahren für die Wohnraumversorgung und damit auch Anreize zur zweckwidrigen Nutzung von Wohnraum aus wirtschaftlichen Gründen von vornherein entgegenzuwirken. Denn die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) umfasst zugleich das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind (BVerfG, Beschl. v. 23.4.1974, 1 BvR 6/74, juris Rn. 22). Dieses Angewiesensein begründet einen sozialen Bezug und eine besondere soziale Funktion dieser Eigentumsgegenstände. Große Teile der Bevölkerung sind, zumal in größeren Städten - wie auch Hamburg - nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen. Wenn daher die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, so bedeutet das für eine Vielzahl von Menschen, dass sie keinen ausreichenden Wohnraum haben. Der soziale Bezug, der dem Wohnraum ohnehin innewohnt, verstärkt sich dadurch noch erheblich. In einer solchen

Situation ist es eine im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG grundsätzlich sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung verboten wird, wobei zugleich die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers ausreichend gewahrt bleiben müssen (vgl. VGH München, Beschl. v. 26.7.2021, 12 B 21.913, juris Rn. 20).

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben des so verstandenen sozialen Bezugs und der sozialen Funktion des Privateigentums, wie es von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt wird, bleiben durch die Versagung der Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung die schutzwürdigen Interessen des Klägers vorliegend ausreichend gewahrt. Im Einzelnen:

Soweit der Kläger vorbringt, dass er ein originäres und durch Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Interesse daran habe, frei über sein Eigentum verfügen zu dürfen und wolle die Wohnung zeitweise an Monteure und eigene Mitarbeiter überlassen, die in Hamburg ansonsten keine kurzfristige bzw. bezahlbare Unterkunft finden, dringt er damit nicht durch. Der von ihm geltend gemachte Umstand, dass die betreffenden Monteure wesentlich an Bauprojekten im Gebiet der Beklagten beteiligt seien und so zu einem erheblichen Teil erst die Arbeitskraft schaffen würden, die unter anderem für die Realisierung seiner Bauvorhaben notwendig sei, können diese Gesichtspunkte allein kein schutzwürdiges berechtigtes Interesse im Sinne seines Eigentumsgrundrechts nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG begründen, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

Ein solches kann vielmehr nur dann angenommen werden, wenn durch die Versagung der begehrten Zweckentfremdungsgenehmigung die Existenz des Klägers ursächlich und unausweichlich vernichtet oder ernsthaft gefährdet würde (BVerwG, Urt. v. 22.4.1994, 8 C 29/92, juris Rn.19; vgl. auch BÜ-Drs. 18/7191, S. 46) und er dadurch seines Eigentums verlustig ginge. Insbesondere ist eine Umwidmung von Wohnraum zur wirtschaftlichen Nutzung durch Vermietung nur dann anzuerkennen, wenn ohne die Zweckentfremdungsgenehmigung die bisher innegehabte Existenzgrundlage infolge deren Versagung verlorengehe. Im Übrigen vermag ein Interesse des Verfügungsberechtigten bzw. Nutzungsberechtigten an der mittelbaren Finanzierung seiner Wohnkosten bzw. Kosten seines (Bau-)Unternehmens durch Vermietung mit Blick auf den dargelegten Sinn und Gehalt des Zweckentfremdungsverbots und den daraus resultierenden Ausnahmecharakter einer Zweckentfremdungsgenehmigung deren Erteilung nicht zu rechtfertigen. Die Schutzwürdigkeit eines über die Existenzhaltung hinausgehenden Interesses lässt sich aus dem Eigentumsrecht (Art. 14 GG) nicht herleiten (vgl. BVerwG,

Urt. v. 22.4.1994, 8 C 29/92, juris Rn.19). Die Vorschriften des Hamburgischen Wohnungsschutzgesetzes stellen vielmehr Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentumsrechts nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.4.1994, 8 C 29/92, juris Rn. 19).

Für eine Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Klägers bei Versagung der Genehmigung bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Dies behauptet auch der Kläger selbst nicht, so dass bereits aus diesem Grund ein schutzwürdiges Eigentümerinteresse unter dem Gesichtspunkt der Existenzgefährdung ausscheidet (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.4.1994, 8 C 29/92, juris Rn. 26).

Über den Gesichtspunkt der Existenzgefährdung hinaus kommt ein vorrangiges berechtigtes Interesse des Eigentümers an einer Zweckentfremdung von Wohnraum dann in Betracht, wenn der betreffende Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist (OVG Hamburg, Beschl. v. 3.11.2011, 2 Bs 174/11, juris Rn. 21; VGH Bayern, Beschl. v. 31. Mai 2010, 12 B 09.2482, juris). Eine mangelnde Erhaltungswürdigkeit der Wohnung ist jedoch ebenfalls nicht anzunehmen, solches ist wieder dem Vorbringen des Klägers zu entnehmen noch liegen Anhaltspunkte dafür vor.

e. Überdies sind auch nicht die Ausnahmetatbestände gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 und 4 HmbWoSchG zugunsten des Klägers erfüllt. Nach diesen ist im Zweifel anzunehmen, dass die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne [des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes] vorliegt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten stattfindet und weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche beträgt (Abs. 2 Satz 3). Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt (Abs. 2 Satz 4). Bei der in Rede stehenden Wohnung des Klägers handelt es sich indes unstreitig nicht um dessen Hauptwohnung.

V. Die Kostenentscheidung folgt soweit der Kläger die Klage zurückgenommen hat aus § 155 Abs. 2 VwGO. Im Übrigen folgt sie aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 und 2, 709 Satz 2 ZPO.

Da dem Kläger keine Kosten erstattet werden, war über den Antrag, die Zuziehung des Bevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig zu erklären (vgl. § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO), nicht zu entscheiden.