

Erste Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (1. Änderung AV – ZwVb) vom 4. August 2016

Die aufgrund des § 8 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 115) geändert worden ist, erlassenen Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV – ZwVb) vom 23. Juni 2014 (ABl. S. 1290) werden wie folgt neu gefasst:

Inhaltsverzeichnis:

- 1 – Allgemeines
- 2 – Geltungsbereich
- 3 – Zuständigkeit
- 4 – Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte
- 5 – Definition von Wohnraum
- 6 – Kein Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots
- 7 – Zweckentfremdung
- 8 – Keine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbots
- 9 – Informationspflicht im Fall von § 2 Absatz 3 ZwVbG
- 10 – Genehmigungsverfahren
- 11 – Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Interessen
- 12 – Genehmigung von Gästewohnungen
- 13 – Genehmigung aufgrund schutzwürdiger privater Interessen
- 14 – Ersatzgenehmigungen
- 15 – Negativattest
- 16 – Ersatzwohnraum
- 17 – Ausgleichszahlungen
- 18 – Verzicht auf Ausgleichszahlungen
- 19 – Rückführung von Wohnraum
- 20 – Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung
- 21 – Verwaltungszwang; Zwangsgeld
- 22 – Ordnungswidrigkeiten
- 23 – Verfahrensgebühren
- 24 – Inkrafttreten/Außerkräfttreten

1 – Allgemeines

In Berlin besteht auf Grund des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 115) geändert worden ist, ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu verwenden. Inhalt, Umfang und materielle Voraussetzungen des Verbotes richten sich nach der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO) vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73). Die folgenden Ausführungen sollen einen einheitlichen Vollzug des Verbotes durch die zuständigen Bezirksämter ermöglichen.

2 – Geltungsbereich

§ 1 Absatz 1 ZwVbVO bestimmt, dass in Berlin die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die zweckfremde Nutzung von Wohnraum ist unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt. Betroffen ist ungebundener und/oder freifinanzierter Wohnraum des Altbau- und Neubaubestandes. Auch Eigenwohnraum (Eigentumswohnungen, Eigenheime und Familienheime) gehört hierzu. Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nach § 1 Absatz 2 ZwVbVO nicht diesem Zweckentfremdungsverbot. Hinsichtlich der Nutzung dieses Wohnraums gelten die Spezialnormen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) in der geltenden Fassung.

3 – Zuständigkeit

Vollzugsbehörden sind nach § 3 Absatz 2 AZG die örtlich zuständigen Bezirksämter. Zum Vollzug gehören unter anderem die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen (insbesondere auch in Folge von Anzeigen aus der Bevölkerung), die Beantwortung von Bürgeranfragen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustandes, die Durchführung von Genehmigungsverfahren, die Erteilung eines Negativattestes, die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten sowie die Bearbeitung von Widersprüchen und sich anschließender Verwaltungsstreitverfahren.

4 – Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte

Die Verpflichtung, Wohnraum der (Wieder-)Vermietung zuzuführen, ihn in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu erhalten und gegebenenfalls instand zu setzen, obliegt den Verfügungsberechtigten des Wohnraumes. Es sind diejenigen, die nach bürgerlichem Recht zur dinglichen Verfügung über den Wohnraum berechtigt sind, also Eigentümerinnen und Eigentümer oder Inhaber und Inhaberinnen eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts. Für die

Verfügungsberechtigten können die von ihnen Beauftragten/Bevollmächtigten handeln, soweit diese nachweislich entsprechend ermächtigt wurden. Sie sind dann auch Adressaten von Anordnungen (zu adressieren ist dabei namentlich weiter an die Eigentümerin oder den Eigentümer, vertreten durch die oder den Beauftragten...). Als Sammelbegriff wird im Folgenden der Begriff „Verfügungsberechtigte“ verwandt.

Nutzungsberechtigte sind Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sowie jede andere Person, die als Nichtverfügungsberechtigte den Wohnraum aufgrund einer vertraglichen Beziehung zu den Verfügungsberechtigten nutzen darf, unabhängig davon, ob sie selbst dort wohnt. Zum Kreis der Bewohnerschaft zählen neben den Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern alle nicht nur vorübergehend in der Wohnung lebenden Personen. Als Sammelbegriff wird im Folgenden der Begriff „Nutzungsberechtigte“ verwandt.

5 – Definition von Wohnraum, § 1 Absatz 3 ZwVbG

Die gesetzliche Definition des Wohnraums in § 1 Absatz 3 Satz 1 ZwVbG legt fest, dass es sich um Räumlichkeiten handeln muss, die zur Nutzung als Wohnung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Dies bedeutet, dass

5.1 – Räumlichkeiten dann rechtlich geeignet sind, wenn von der zuständigen Stelle die Genehmigung zum dauernden Wohnen erteilt wurde beziehungsweise die materiell-rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die tatsächliche Eignung als Wohnraum liegt vor, wenn die Räumlichkeiten zur dauernden Wohnnutzung verwendet werden können, alleine oder zusammen mit anderen Räumlichkeiten die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen und grundsätzlich von jedermann zum Wohnen angemietet werden können. Bei der insoweit vorzunehmenden Beurteilung der Eignung der Räumlichkeiten als Wohnraum ist auch deren baurechtlich genehmigter Nutzungszweck, aber auch die Ausstattung und Nutzung vor dem Inkrafttreten der ZwVbVO am 1. Mai 2014 beachtlich. Eine Eignung und Einordnung als schützenswerter Wohnraum ist danach auch dann gegeben, wenn Wohnraum am 1. Mai 2014 zwar tatsächlich zum Beispiel ohne Küche oder Bad war, dieser früher aber entsprechend ausgestattet gewesen war und zu Wohnzwecken errichtet und genutzt worden war. Auch eine bloße bauliche Nutzungsänderung/Umwidmung von vorhandenem Wohnraum in Gewerberaum oder Ähnlichem ändert nichts an der zweckentfremdungsrechtlichen Betrachtungsweise. Mit der insoweit beabsichtigten oder vorgenommenen Nutzungsänderung wird bestehender Wohnraum vielmehr dem Wohnungsmarkt entzogen. Dies gilt auch dann, wenn baurechtlich die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung zur Nutzungsänderung gegeben sein sollten.

Im Zweckentfremdungsverfahren anzuerkennende Ersatzgenehmigungen sind abschließend in § 3 Absatz 6 und 7 ZwVbVO dargestellt. Neu errichteter Wohnraum ist mit der Bezugsfertigkeit zweckentfremdungsrelevant.

5.2 – Hiervon ausgenommen sind Kellerwohnungen, die vor dem 1. Juli 1985 genehmigt wurden und/oder nach diesem Zeitpunkt nach baurechtlichen Bestimmungen nicht mehr genehmigungsfähig wären. An diesem Stichtag trat eine umfassende Novelle der Bauordnung für Berlin in Kraft, in der unter anderem Mindeststandards für die Nutzung von Kellerräumen zu Wohnzwecken festgeschrieben wurden.

6 – Kein Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots

Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots liegt nicht vor, wenn

6.1 – die Räumlichkeiten dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung stehen, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (zum Beispiel Hausmeisterwohnungen in Schulgebäuden), sich die Räumlichkeiten auf einem in sich abgeschlossenen Werks- oder Betriebsgelände befinden (zum Beispiel Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände) oder es sich bei den Räumlichkeiten um Wohnheime handelt. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung, der die Heimbewohner unterstellt sind. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung,

6.2 – die Räumlichkeiten (noch) nicht bezugsfertig sind,

6.3 – baurechtlich eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist, also auch keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der jeweiligen Fassung vorliegt. Unerheblich ist es dagegen, wenn der Raum nur formal baurechtswidrig ist,

6.4 – die Räumlichkeiten nur als Notunterkunft errichtet wurden. Notunterkünfte sind Räumlichkeiten, die nur zeitlich begrenzt zur Unterbringung von Personen errichtet wurden, um in einer besonderen Situation zeitlich begrenzt für einen bestimmten Personenkreis zusätzlichen Unterbringungsraum zu schaffen,

6.5 – die Räumlichkeiten bauplanungsrechtlich nicht zum dauernden Wohnen genutzt werden dürfen, was zum Beispiel bei Kleingartenanlagen der Fall ist,

6.6 – Räumlichkeiten, die zwar objektiv zu Wohnzwecken geeignet sind, wie beispielsweise Büroräume mit Koch- und Nasszellenbereich, nicht zu Wohnzwecken errichtet und auch nicht entsprechend genutzt werden,

6.7 – Räumlichkeiten nicht (mehr) bewohnbar sind oder wenn der Mangel oder Missstand, der die derzeit vorliegende Unbewohnbarkeit begründet, nur durch wirtschaftlich nicht vertretbaren Modernisierungs- oder Renovierungsaufwand beseitigt werden können und dies dem Verfügungsberechtigten deshalb objektiv nicht zumutbar ist (kein schutzwürdiger Wohnraum).

6.7.1 – Wenn sich die Verfügungsberechtigten auf die Unzumutbarkeit berufen, müssen sie eine Renditeberechnung vorlegen. Bei dieser Renditeberechnung handelt es sich um die Gegenüberstellung der Aufwendungen zur Herstellung eines einfachen Wohnstandards mit den anrechenbaren Nettomieteträgen, einschließlich sämtlicher Einnahmen aus der Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks. Ein „einfacher Wohnstandard“ bedeutet einen baulichen Standard, der den Mindestanforderungen der einschlägigen Rechtsvorschriften genügt, wobei zur Mindestausstattung ausnahmslos eine Toilette und ein Bad gehören. Die Renditeberechnung muss auf den nachfolgenden Regelungen der Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der geltenden Fassung basieren. Eine negative Renditeberechnung liegt vor, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Rendite ausgeglichen werden können.

6.7.2 – Bei den Aufwendungen bleiben unberücksichtigt

- die Anschaffungskosten des Grundstückes,
- die Finanzierungskosten,
- die Folgekosten aus unterlassener Instandhaltung, auch wenn diese auf Unterlassungen des Rechtsvorgängers beruhen,
- die auf vorhandene Gewerbeflächen entfallenden anteiligen Kosten.

Als anrechenbare Einnahmen werden berücksichtigt die Nettomieteinnahmen (ohne Betriebskosten) abzüglich

- der Einnahmen aus Gewerbefläche,
- der Abschreibung (§ 25 der II. BV),
- der Verwaltungskosten (§ 26 II. BV),
- der Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV),
- des Mietausfallwagnisses (§ 29 II. BV).

Bei der Renditeberechnung ist im Rahmen einer Prognosebetrachtung von einer durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von 2,6 vom Hundert (durchschnittliche jährliche Steigerung vom Mietspiegel 2003 bis 2015) auszugehen. Ausgangswert ist der Mittelwert des jeweils geltenden Mietspiegels unter Berücksichtigung der Ausstattung nach Instandsetzung und berücksichtigungsfähiger Modernisierung (siehe auch *A n l a g e 1* – Modellrechnung).

6.7.3 – Eine Unzumutbarkeit der Wiederherstellung zu Wohnzwecken ist auch dann anzunehmen, wenn die Kosten des Modernisierungs- beziehungsweise Renovierungsaufwands die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.

7 – Zweckentfremdung

Gemäß § 1 Absatz 1 ZwVbVO in Verbindung mit § 1 Absatz 1 ZwVbG steht die Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken unter einem Genehmigungsvorbehalt. Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er ohne Genehmigung durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine zweckentfremdung beginnt beziehungsweise liegt vor mit der tatsächlichen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken oder dem tatsächlichen Beginn baulicher Änderungen, der Beseitigung oder des Leerstehens von Wohnraum.

7.1 – Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG

Jede wiederholte und somit mehr als nur einmalige, nach Tagen oder Wochen bemessene oder auf einen solchen Zeitraum angelegte entgeltliche Überlassung von Wohnraum fällt unter diese Regelung. Dabei ist von der absoluten Zahl zweckfremder Nutzungen auszugehen, sodass kein (zum Beispiel jährlicher) Bezugszeitraum zugrunde zu legen ist. Einmalig bedeutet ein (einziges) Mal.

Bei der Beurteilung des Vorliegens einer zweckfremden Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ist immer auch auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse aufzusetzen. Hiermit wird vermieden, dass zum Beispiel durch Scheinmietverträge länger andauernde Nutzungen zu Wohnzwecken vorgetäuscht werden, diese tatsächlich aber nie stattfinden beziehungsweise eingehalten werden und/oder in den Räumen kein tatsächlicher Lebensmittelpunkt und Wohnsitz begründet wird, der eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit oder Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises erkennen lässt. Auch die Höhe des erzielten Nutzungsentgeltes oder die Abrechnungs- oder Buchungsmodalitäten sind insoweit zur Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse heranzuziehen. Von einer Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ist etwa auszugehen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete durch die insgesamt vertraglich geschuldeten Mietzahlungen erheblich überschritten wird.

Da sich das Zweckentfremdungsverbot auch auf einzelne Räume bezieht, steht auch die Überlassung einzelner Räume im Sinne des Vorgenannten unter Genehmigungsvorbehalt (Nummer 8.5 und Nummer 8.5.1 bleiben beachtlich).

Eine Vermietung als Ferienwohnung (teilweise auch als „Gästewohnung“ bezeichnet) liegt vor, wenn eine Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird, wobei die Ferienwohnung nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet ist. Bei einer Ferienwohnung wird also insbesondere auch eine Kochgelegenheit zur Verfügung gestellt. Eine Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Bei einer Fremdenbeherbergung besteht somit anders als bei einer Ferienwohnung in der Regel keine Kochgelegenheit; häufig sind die Räume außerdem mangels ausreichender Sitz- und Essmöglichkeiten eher nicht zu längeren Aufenthalten auch tagsüber geeignet. Gegebenenfalls, aber nicht zwingend, werden bei einer Fremdenbeherbergung Nebenleistungen wie zum Beispiel Frühstück angeboten. Als Beispiele für eine Fremdenbeherbergung („insbesondere“) werden die gewerbliche Zimmervermietung und die Einrichtung von Schlafstellen genannt. Zimmervermietung ist die Vermietung einzelner möblierter Zimmer, nicht einer vollständigen Wohnung. Die Zimmervermietung ist gewerblich, wenn der Verfügungsberechtigte mit der Absicht der Gewinnerzielung handelt. Die Einrichtung von Schlafstellen ist dadurch gekennzeichnet, dass nur eine Gelegenheit zum Schlafen zur Verfügung gestellt wird. Auf eine passgenaue Nutzungsart der vorgenannten Beispiele kommt es bei der Einordnung auf ein Vorliegen einer zweckfremden Nutzung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG nicht an, das heißt auch jegliche Mischformen sind zweckentfremdungsrechtlich relevant.

7.2 – Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG

Die Begrifflichkeit „gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke“ wird weit verstanden und umfasst letztlich jede zu Erwerbszwecken erfolgende Nutzung, die nicht von § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG erfasst wird.

7.3 – Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 3 ZwVbG

Die Regelung stellt sicher, dass Wohnraum nicht willkürlich verändert werden darf. Zu den baulichen Maßnahmen, durch die Wohnraum seine Eignung zu Wohnzwecken verliert, gehören der Umbau von Wohnräumen in Geschäftsräume, das Unbrauchbarmachen von Wohnraum (zum Beispiel durch Entfernen der Heizmöglichkeit – Ofen, Heizkörper etc., der Sanitärsowie der Kucheneinrichtung) oder durch Unterlassen notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen und als schärfste Form der Zweckentfremdung der Abriss nach § 2 Absatz 1 Nummer 5 ZwVbG.

7.4 – Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG

Zweck der Regelung hinsichtlich des mehr als sechsmonatigen Leerstands in § 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG ist die mit dem Gesetz bezweckte Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, frei werdenden Wohnraum möglichst schnell wieder der Vermietung zuzuführen. Eine Zweckentfremdung durch Leerstand setzt grundsätzlich voraus, dass der Wohnraum rechtlich und tatsächlich frei ist. Die Wohnung gilt auch als „tatsächlich frei“, wenn in ihr lediglich Möbel oder andere Gegenstände (auch nach Auszug des Nutzers) gelagert werden. Ein an eine Räumung anschließender Leerstand bis zu sechs Monaten stellt noch keine Zweckentfremdung dar; dies gilt auch für Fälle, in welchen die Räumung der Wohnung im Wege einer Zwangsräumung erfolgte.

Der über die sechsmonatige Frist hinaus andauernde Leerstand bedarf keiner gesonderten Genehmigung, wenn eine gültige Genehmigung zum Abriss vorliegt. Das gleiche gilt während des Antragsverfahrens auf Abriss sowie des Antragsverfahrens auf Leerstandsgenehmigung. Wird der Antrag abgelehnt, rechnet die Sechs-Monats-Frist nicht erst von der Erteilung des Ablehnungsbescheides an, sondern es ist ausschließlich die tatsächliche Dauer des Leerstandes nach rechtlichem und tatsächlichem Freiwerden des Wohnraumes maßgebend.

Im Falle des § 2 Absatz 2 Nummer 4 ZwVbG (Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen) bedarf es nach Ablauf der sechsmonatigen Frist keiner Genehmigung. Dem zuständigen Bezirksamt müssen indes bei einem Leerstand von mehr als sechs Monaten auf Verlangen (Nummer 9) aussagekräftige Unterlagen (beispielsweise von Architekten erstellte Zeitpläne über die durchzuführenden Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten) vorgelegt werden. Andernfalls kann der Verfügungsberechtigte sich nicht auf die Regelung in § 2 Absatz 2 Nummer 4 ZwVbG berufen.

Die sechsmonatige Frist findet ferner Anwendung nach Erlöschen Ablauf einer Zweckentfremdungsgenehmigung sowie nach Beendigung von Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 ZwVbG; nicht aber nach Ablauf einer Leerstandsgenehmigung.

7.5 – Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 5 ZwVbG

Nicht nur der Abriss von Wohnraum stellt sich als Beseitigung von Wohnraum dar. Auch die nachträgliche baurechtliche Nutzungsänderung/Umwidmung von vorhandenem Wohnraum in Gewerberaum oder Ähnliches ist letztlich als Beseitigung von Wohnraum anzusehen, da mit der insoweit beabsichtigten oder vorgenommenen Nutzungsänderung Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen werden soll oder bereits wird. Dies gilt auch, wenn baurechtlich eine Nutzungsänderung der Genehmigungsfreistellung unterfallen sollte. Im Zweckentfremdungsverfahren anzuerkennende Ersatzgenehmigungen sind abschließend in § 3 Absatz 6 und 7 ZwVbVO dargestellt.

8 – Keine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbots

8.1 – Übergangsvorschriften im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG

Die Vorschrift bezieht sich auf die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen und zu Zwecken der Fremdenbeherbergung im Zeitpunkt des Inkrafttretens der ZwVbVO. Hier wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Vermietungsdauer in der Regel nur sehr kurzfristig ist. Deshalb würde ein Schutz, der sich ähnlich wie in § 2 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbG am Auslaufen des Nutzungsvertrags orientiert, nur eine sehr kurze Übergangsfrist gewähren. Daher wird hier der Schutzzeitraum auf zwei Jahre erhöht, um den jeweiligen Verfügungsberechtigten ausreichend Zeit zu gewähren, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Hierbei ist es den Verfügungsberechtigten zuzumuten, dass der Suspens des Gesetzes an eine Anzeigepflicht gekoppelt ist.

8.1.1 – Die Übergangszeit von zwei Jahren gilt nur für Räumlichkeiten, deren Nutzung als Ferienwohnung oder zu Zwecken der Fremdenbeherbergung die Verfügungsberechtigten innerhalb der dreimonatigen Frist beim zuständigen Bezirksamt angezeigt haben. Sollten Verfügungsberechtigte diese Frist ungenutzt verstreichen lassen, liegt im Anschluss an den Fristablauf eine nichtgenehmigte Zweckentfremdung vor. Das zuständige Bezirksamt kann unter Beachtung des § 32 VwVfG auf Antrag die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewähren und die zweckfremde Nutzung (auch rückwirkend) für die Restlaufzeit des Schutzzeitraums genehmigen.

8.1.2 – Die Anzeigen hinsichtlich der Ferienwohnungen sollen vom zuständigen Bezirksamt in geeigneter Form registriert werden. Den anzeigenden Verfügungsberechtigten sollen zeitnah Eingangsbestätigungen zugeschickt werden. Auf § 33 Absatz 1 GGO I wird verwiesen.

8.2 – Übergangsvorschrift im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbG

Diese Vorschrift stellt sicher, dass die in der Vergangenheit begründeten Rechtsverhältnisse und Nutzungen jeweils bis zu deren konkreten Beendigung Bestand haben. Bei einer Neuvermietung muss der zweckfremd genutzte Wohnraum dann grundsätzlich wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Ausnahme von diesem Grundsatz gibt es insbesondere für von Artikel 14 GG besonders geschützte Gewerbebetriebe, wie beispielsweise die eingerichtete und ausgeübte Arztpraxis, falls sie als Ganzes veräußert wird. Die Rechtsnachfolger sind in diesem Ausnahmefall berechtigt, diesen Gewerbebetrieb unter Beibehaltung derselben Fachausrichtung fortzusetzen.

8.3 – Keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 3 ZwVbG

Diese Vorschrift bezieht sich auf den notwendigerweise in Kauf zu nehmenden Leerstand, der sich aus der Nichtvermietbarkeit von Wohnraum ergibt. Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Leerstand nicht zu vertreten haben, das heißt, wenn ernsthafte Vermietungsbemühungen erfolglos sind. Nach Ablauf von sechs Monaten können ernsthafte Vermietungsbemühungen nur anerkannt werden, wenn sie über die Aufgabe von allgemein gehaltenen Vermietungsanzeigen hinausgehen und dabei erfolglos sind, obwohl die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Wohnraum zu einem Mietpreis anbieten, der der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Berliner Mietspiegel entspricht. Bei der Erstvermietung von Wohnraum nach Erstellung des Gebäudes gilt diese Mietpreisvorgabe nicht, sodass die Verfügungsberechtigten auch nach Ablauf von sechs Monaten versuchen können, für die von ihnen veranschlagte „Erstvermietungsmiete“ zu vermieten.

8.4 – Keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 4 ZwVbG

Die Vorschrift stellt klar, dass im Rahmen von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendigerweise entstehender Leerstand bis zu zwölf Monaten nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt. Innerhalb dieses Zeitraums bedarf es deshalb auch keiner Genehmigung oder gesonderten Modernisierungsanzeige.

Auf die notwendig einzuhaltenden Schritte nach Ablauf der ersten sechs Monate des Leerstands in Nummer 7.4 wird verwiesen. Durch die zeitliche Begrenzung sollen die Verfügungsberechtigten angehalten werden, die Maßnahmen schnell durchzuführen.

Nach Ablauf der zwölf Monate muss eine Genehmigung eingeholt werden. Soweit berechtigte Gründe für einen weiter andauernden Leerstand vorliegen, ist die Genehmigung grundsätzlich befristet und ohne eine Ausgleichszahlung zu erteilen. Als berechtigter Grund gilt insbesondere die umfassende Modernisierung beziehungsweise Sanierung von Wohnraum; dabei sind zusätzlich die Umstände darzulegen, die zur Überschreitung der zwölf Monate führen. Hier kann eine Leerstandsgenehmigung nur erteilt werden, wenn die entsprechend erforderlichen Unterlagen über den Umfang, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten vorliegen.

Auch der nachgewiesene, durch eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen bedingte Leerstand ist kein genehmigungsbedürftiger Tatbestand.

8.5 – Keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG

Aus der Formulierung „überwiegend“ folgt, dass eine Zweckentfremdung (nur) dann nicht vorliegt, wenn mehr als 50 vom Hundert der Nutzfläche einer Wohnung noch dem Wohnen dienen. Balkone, Dachgärten, Terrassen und vergleichbare Flächen bleiben unberücksichtigt.

8.5.1 – Diese Regelung soll das Ineinandergreifen von Wohnen und Gewerbe lediglich des Wohnungsinhabers berücksichtigen.

Die Personenidentität der Wohnungsinhaber und der gewerblichen Nutzer ist hierbei zwingend. Bei Nutzungen im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ist die Personenidentität dann gegeben, wenn Wohnungsinhaber und Zimmervermieter identisch sind. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass die Wohnungsinhaber in der betreffenden Wohnung ihren Hauptwohnsitz begründen und dort auch tatsächlich im Sinne des Gesetzes wohnen. „Wohnen“ im Sinne der Verordnung ist hierbei die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten, wobei der Wohnraum den Wohnungsinhabern ein Heim bietet und Mittelpunkt ihres häuslichen Lebens sein soll.

8.5.2 – Im Gegensatz dazu ist bei Nutzung des Wohnraums lediglich als Zweit- oder Nebenwohnung davon auszugehen, dass die Wohnung ausschließlich zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt wird und damit eine Zweckentfremdung vorliegt.

8.5.3 – Bestehen mehrere Wohnsitze und Zweifel darüber, welche Wohnung als Hauptwohnsitz anzusehen ist, entscheidet der melderechtliche Status, soweit keine abweichenden Anhaltspunkte ersichtlich sind. Solche abweichenden Anhaltspunkte liegen insbesondere vor, – wenn Teile von Wohnungen an angestellte Personen zur Ausübung von freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeiten überlassen werden oder – wenn von den Antragstellern mehrere Wohnungen teilgewerblich genutzt werden oder – wenn bei verheirateten Antragstellerinnen beziehungsweise Antragstellern deren Familie vorwiegend eine andere Wohnung nutzt. In diesen und gleichgelagerten Fällen ist grundsätzlich von einem Nebenwohnsitz auszugehen.

8.5.4 – Gemischt genutzte Flächen können bei der Berechnung/Gegenüberstellung der Flächen zur Anwendbarkeit der Regelung des § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG als solche nur in die Berechnung einbezogen werden, wenn in diesen bei objektiver Betrachtung weiterhin ein Wohnen ermöglicht ist, diese es also zulassen, dass dort ein selbständiger Haushalt geführt werden kann. Küche und Bad werden in die Berechnung nicht mit einbezogen, da dort die jeweils hälftige Nutzung unterstellt wird.

8.5.5 – Eine Zusammenlegung von Wohnraum mit dem Ziel beziehungsweise im zeitlichen Zusammenhang mit einer teilgewerblichen Nutzung der so zusammengelegten Wohnungen stellt eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung dar. Andernfalls könnte eine genehmigungsfreie zweckfremde Nutzung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG erreicht werden, die ohne die Verbindung der Wohnungen eventuell nicht möglich wäre. Abzustellen ist in diesem Zusammenhang auf die tatsächliche Nutzung der Räume.

8.5.6 – Die Regelung, wonach die Zuordnung von Wohnräumen zu einer anderen Wohnung keiner Genehmigung bedarf (§ 2 Absatz 2 ZwVbVO), findet dann keine Anwendung, wenn die Zuordnung dazu dienen soll, unter Umgehung der Vorschriften eine ansonsten nicht genehmigungspflichtige teilgewerbliche Nutzung zu erreichen; dasselbe gilt bei Wohnungsteilungen.

8.6 – Keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 6 ZwVbG

Diese Vorschrift berücksichtigt die besondere Situation derjenigen Personen, die Verfügungsberechtigte einer in Berlin gelegenen Wohnung sind, in der Regel aber dort nicht den Mittelpunkt ihres häuslichen Lebens haben und diesen Wohnraum nur zu gelegentlichen Aufenthalten in Berlin zu Wohnzwecken selbst nutzen. Die Vorschrift setzt voraus, dass während der Abwesenheit des Verfügungsberechtigten die Wohnung tatsächlich nicht auf andere Weise genutzt wird, auch wenn die Abwesenheit gegebenenfalls sogar länger als sechs Monate dauert.

8.7 – Keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 2 ZwVbVO

Bei der Umwandlung von Wohnraum in einen Nebenraum oder einer Zusammenlegung von Wohnraum oder deren Neuordnung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dies in der Regel zu keinem nennenswerten Verlust an Wohnraum führt, solange weiterhin eine Wohnnutzung des Raumes erfolgt (vergleiche auch Nummer 8.5.6).

8.8 – Keine Zweckentfremdung bei kurzfristiger Überlassung von Wohnraum an Personen

Die Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken durch befristete Mietverträge an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren Zeitraum nach Berlin verlagern (beispielsweise entsandte Arbeitnehmer, Au-pairs, Schauspieler, Botschaftsangehörige, Stipendiaten, Praktikanten, Gastdozenten Berliner Bildungseinrichtungen etc.), ist keine zweckfremde Nutzung, da die Personen die Räumlichkeiten befristet zum Wohnen nutzen. (Nummer 7.1 bleibt beachtlich.)

8.9 – Keine Zweckentfremdung bei unentgeltlichem Tausch von Wohnraum

Der unentgeltliche Tausch von Wohnungen und deren Nutzung zu Wohnzwecken führen grundsätzlich zu keinem nennenswerten Verlust von Wohnraum und sind nicht als Zweckentfremdung im Sinne des ZwVbG anzusehen.

9 – Informationspflicht gemäß § 2 Absatz 3 ZwVbG

Diese Regelung postuliert die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, auf Verlangen des zuständigen Bezirksamtes aussagekräftige Unterlagen vorzulegen, die das Nichtvorliegen einer zweckfremden Nutzung darlegen.

10 – Genehmigungsverfahren, § 1 Absatz 1 und § 3 Absatz 1 ZwVbG

§ 1 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG normiert ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt. Da die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich verhindert werden soll, soll das Verbot einer Zweckentfremdung den gesetzlichen Regelfall

darstellen. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums zu Wohnzwecken überwiegen. Die behördliche Entscheidung überprüfbar. Das Ermessen kann in Einzelfällen auf null reduziert sein. Eine Genehmigung ist im Einzelfall zu erteilen, wenn sich andernfalls ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ergeben würde. Dabei wird das Erhaltungsinteresse auch von den Merkmalen des konkreten Wohnraumes (Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand und anderes) bestimmt.

Insbesondere rechtfertigt das Motiv, eine höhere Rendite zu erzielen, keine Genehmigung.

10.1 – Eine Genehmigung wird nur auf Antrag erteilt (vergleiche § 3 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG). Soweit von den Behörden Antragsvordrucke vorgehalten werden, sollten sie Verwendung finden. Der Antrag kann, da das Gesetz nichts konkretisiert, aber auch formlos, schriftlich gestellt werden.

10.2 – Nutzungsberechtigte haben ihrem Antrag die Zustimmung der Verfügungsberechtigten beizufügen.

10.3 – Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden (vergleiche § 3 Absatz 1 Satz 2 ZwVbG), das heißt es können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen (vergleiche § 3 Absatz 1 Satz 3 ZwVbG). Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen (vergleiche § 3 Absatz 5 ZwVbVO). Die Genehmigung ist unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der betroffene Wohnraum tatsächlich und rechtlich frei sein muss, es sei denn, sie wird zugunsten der derzeitigen Nutzungsberechtigten erteilt.

10.4 – Wird eine Genehmigung erteilt, ist sie grundsätzlich an Person, Raum und Zweck zu binden. Das hat zur Folge, dass ihre Gültigkeitsdauer mit dem Wechsel der Nutzungsberechtigten oder der Änderung des Verwendungszwecks endet.

10.5 – Darf nach dem Inhalt der Zweckentfremdungsgenehmigung Wohnraum vernichtet oder sonst dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen werden, so soll durch eine aufschiebende Bedingung sichergestellt werden, dass diese Genehmigung nicht vor dem Zeitpunkt ihrer Bestandskraft ausgenutzt werden kann.

10.6 – Abrissgenehmigungen sind grundsätzlich auf ein Jahr zu befristen.

10.7 – Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden (vergleiche § 3 Absatz 2 ZwVbVO).

10.8 – Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet das zuständige Bezirksamt innerhalb von acht Wochen nach Vorlage aller notwendigen, entscheidungserheblichen Unterlagen durch die oder den Verfügungsberechtigten (§ 3 Absatz 4 Satz 1 ZwVbG). Das zuständige Bezirksamt hat dem Antragsteller sowohl den Eingang des Antrages schriftlich zu bestätigen als auch schriftlich mitzuteilen, ob beziehungsweise ab wann die Vollständigkeit der notwendigen Unterlagen gegeben ist. Sollten die Unterlagen unvollständig sein, hat das zuständige Bezirksamt die fehlenden notwendigen Unterlagen schriftlich vom Antragsteller anzufordern. Der Beginn der achtwöchigen Bearbeitungsfrist verschiebt sich entsprechend. Durch Anzeige des Bezirksamts gegenüber den Antragstellern vor Ablauf der achtwöchigen Bearbeitungsfrist kann die Frist um weitere sechs Wochen verlängert werden (§ 3 Absatz 4 Satz 2 ZwVbG). Nach Ablauf der Frist in § 3 Absatz 4 Satz 1 beziehungsweise Satz 2 ZwVbG gilt die Genehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion), sofern keine anderweitige Behördenentscheidung ergangen ist (§ 3 Absatz 4 Satz 3 ZwVbG). Auf Verlangen ist demjenigen, dem die Genehmigung hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.

10.9 – Die vorgenannten Fristen gemäß § 3 Absatz 4 ZwVbG treten gemäß § 9 Satz 2 ZwVbG erst vier Jahre nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 1 Absatz 2 ZwVbG in Kraft. Aus diesem Grund kann es frühestens nach Ablauf der ersten vier Jahre nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung (und nach Ablauf der Fristen aus § 3 Absatz 4 Satz 1 und 2 ZwVbG) eine Genehmigungsfiktion im Sinne von § 3 Absatz 4 Satz 3 ZwVbG geben.

10.10 – Durch eine Genehmigung nach dem ZwVbG beziehungsweise der ZwVbVO werden andere nach öffentlichem Recht erforderliche Genehmigungen nicht ersetzt. Hierauf ist in der Genehmigung hinzuweisen.

10.11 – Die Schaffung von Ersatzwohnraum soll nur in besonderen Ausnahmefällen ein Genehmigungsgrund sein (§ 3 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG). Hiervon ist auszugehen, wenn ein beachtliches Angebot zur Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum (vergleiche Nummer 16) vorliegt. Etwas anderes gilt nur, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das kann zum Beispiel bei besonderer Lage oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraumes der Fall sein. Durch Auflagen ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum in einem bestimmten zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung errichtet wird (siehe auch Nummer 16.2).

11 – Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Interessen, § 3 Absatz 2 ZwVbG

Ein vorrangiges öffentliches Interesse für eine Zweckentfremdung ist in der Regel gegeben, wenn Wohnraum

11.1 – gemäß § 3 Absatz 2 ZwVbG

- zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (zum Beispiel Sozialstationen, ähnliche Einrichtungen und auch sogenannte niedrigschwellige Betreuungsangebote) verwendet werden soll,
- für Erziehungs-, Ausbildungs- und Betreuungszwecke verwendet werden soll; hierbei soll es sich vor allem um Einrichtungen mit erzieherischem (zum Beispiel ein Kindergarten) oder therapeutischem Zweck (zum Beispiel Pflegedienste und Pflegeheime oder ähnliche Einrichtungen) handeln,
- für gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll. Hierunter fallen insbesondere Arztpraxen, Praxen für alle Ausrichtungen von Heilberufen sowie Apotheken,
- und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können sowie gerade an dieser Stelle benötigt werden; sofern Verfahren zur Anerkennung oder Bedarfsermittlung vorgeschrieben sind, müssen die entsprechenden Ergebnisse vorgelegt werden.

11.2 – Die Möglichkeit, durch die Zweckentfremdung Arbeitsplätze zu schaffen oder zu erhalten, begründet für sich kein vorrangiges öffentliches Interesse.

12 – Gästewohnungen

Bei der Vermietung von Wohnraum in der Form von Gästewohnungen durch Wohnungsunternehmen im eigenen Bestand, der im Verhältnis zum Wohnungsbestand des Unternehmens von zu vernachlässigender Bedeutung ist, sowie bei der Vermietung von Gästewohnungen durch Gewerkschaften, Universitäten und ähnlichen Institutionen im eigenen Bestand, muss das überwiegende (öffentliche oder private) Interesse an einer solchen Vermietung nicht gesondert begründet werden. Es reicht aus, wenn im Antrag auf § 3 Absatz 4 ZwVbVO Bezug genommen wird und die dort aufgeführten tatsächlichen Voraussetzungen schlüssig dargelegt werden. Insoweit wird grundsätzlich bei der Vermietung von Gästewohnungen durch Wohnungsunternehmen ein schutzwürdiges privates Interesse im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG angenommen. Die Vermietung von Gästewohnungen durch Gewerkschaften, Universitäten und ähnlichen Institutionen steht im vorrangigen öffentlichen Interesse im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG, weil hierdurch der nationale und internationale Bildungs- und Austausch in und mit Berlin Unterstützung findet.

Das öffentliche Interesse an der Nutzung einer Gästewohnung durch Gewerkschaften, Universitäten und ähnlichen Institutionen mit Sitz in Berlin kann jedoch nur dann anerkannt werden, wenn die Nutzung der Wohnung tatsächlich und überwiegend im direkten Zusammenhang mit dem Bildungs-, Ausbildungs- oder Fortbildungsaufgaben der oben genannten Institutionen steht und der Wohnraum beispielsweise zur Unterbringung von (Gast-)Wissenschaftlern, (Gast-)Dozenten oder Studierenden dient oder an Personen überlassen wird, die an Kongressen, Tagungen, Seminaren oder ähnlichen Bildungsveranstaltungen teilnehmen und im Zusammenhang dieser Veranstaltungen und des damit einhergehenden Aufenthaltes in Berlin unterbracht werden.

13 – Genehmigung aufgrund schutzwürdiger privater Interessen, § 3 Absatz 3 ZwVbG

13.1 – Ein das öffentliche Interesse an einer Wohnnutzung überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse ist insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Von den Verfügungsberechtigten oder den Nutzungsberechtigten muss nachgewiesen werden, dass ohne Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten beruflichen oder gewerblichen Zwecken seine bestehende wirtschaftliche Existenz unausweichlich gefährdet würde. Ernstliche Zweifel an einem entsprechenden Kausalverlauf dürfen nicht bestehen. Eine Existenzgefährdung liegt nicht vor, wenn derzeit genutzter Gewerberaum wegen der Steigerung des Mietpreises aufgegeben und dafür preiswerterer Wohnraum zweckfremd genutzt werden soll. Die Existenzgefährdung darf nicht durch Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein. Eine Existenzgefährdung liegt nicht vor, wenn die Zweckentfremdung dazu dienen soll, eine Existenz erst zu gründen, die zur Gründung einer Existenz erforderlichen Geldmittel zu beschaffen oder die frühere Höhe des Einkommens wiederzugewinnen.

13.2 – Ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse kann nicht anerkannt werden, wenn Wohnraum lediglich zur Erzielung eines höheren Entgelts oder eines höheren Umsatzes zweckentfremdet werden soll. Dies ist insbesondere in Fällen der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherberger Fremdenbeherbergung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG gegeben. Die Anerkennung einer Existenzgefährdung wird wegen der Übergangsfrist des § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG, während der sich die Verfügungsberechtigten auf die neue Situation einstellen konnten, kaum in Betracht kommen.

13.3 – Die Absicht, Wohnraum für Bürozwecke zu verwenden, rechtfertigt eine Zweckentfremdungsgenehmigung grundsätzlich nicht, auch wenn die Antragsteller juristische Personen des öffentlichen Rechts sind oder ihre Tätigkeit sonst für die Allgemeinheit von Nutzen ist.

13.4 – Auch die Möglichkeit, durch die Zweckentfremdung Arbeitsplätze zu schaffen oder zu erhalten, begründet für sich kein vorrangiges privates Interesse.

13.5 – Ein schutzwürdiges privates Interesse an der Erteilung einer Genehmigung liegt außerdem vor, wenn es sich um nicht mehr erhaltungswürdigen Wohnraum handelt. Diese Räumlichkeiten sind in Abgrenzung zum nicht schutzwürdigen Wohnraum (Nummer 6.8) zwar objektiv noch bewohnbar, aber es besteht aus Sicht der Verwaltungsinstitutionen kein Bedarf (mehr) an diesem Wohnraum, weil beispielsweise das Wohngebäude im Rahmen einer neuen Straßenführung oder anderen städtebaulichen Plänen in naher Zukunft abgerissen werden soll.

14 – Ersatzgenehmigungen, § 3 Absatz 6 ZwVbVO

Bestimmte Genehmigungen, Gebote, Verfügungen oder vertragliche Regelungen machen es unter dem Gesichtspunkt des vermeidbaren Verwaltungsaufwandes entbehrlich, auch noch eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Die Ersatzgenehmigungen sind in § 3 Absatz 6 ZwVbVO und § 3 Absatz 7 ZwVbVO abschließend genannt. Sie gelten für die dort genannten Fälle der Zweckentfremdung (Leerstand, zweckfremde Nutzung, bauliche Veränderung, Abriss). Ersatzgenehmigungen gelten jeweils in dem dort genannten Umfang. Soweit sie mit Nebenbestimmungen (zum Beispiel Befristung) verbunden sind, gelten diese entsprechend. Die Nachweispflicht obliegt den Verfügungsberechtigten.

15 – Negativattest, § 5 ZwVbVO

Die Möglichkeit, ein Negativattest zu beantragen, ist in § 5 ZwVbVO geregelt. Ist für eine Maßnahme eine Genehmigung nicht erforderlich, weil im Sinne des Gesetzes schützenswerter Wohnraum nicht mehr vorhanden ist oder eine Zweckentfremdung gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 1 bis 6 ZwVbG nicht vorliegt, so bescheinigt dies die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten beziehungsweise den Nutzungsberechtigten auf Antrag. Ein Negativattest ist folglich nicht für gewerblich gewidmeten und genutzten Raum zu erteilen. Wird ein Negativattest nicht beantragt, tragen die Verfügungsberechtigten beziehungsweise die Nutzungsberechtigten das Risiko, den Wohnraum gegebenenfalls rechtswidrig zu nutzen. Nutzungsberechtigte haben ihrem Antrag die Zustimmung der Verfügungsberechtigten beizufügen.

16 – Ersatzwohnraum, § 3 Absatz 1 ZwVbG

Wohnraumverlust durch Abriss oder dauerhafte zweckfremde Nutzung kann durch die Schaffung von Ersatzwohnraum ausgeglichen werden. Gewerblich genutzter Wohnraum im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbG, der wieder Wohnzwecken zugeführt wird, ist nicht als Ersatzwohnraum anzusehen.

16.1 – Der Ersatzwohnraum muss stets im selben Bezirk geschaffen werden, in dem der zweckentfremdete Wohnraum liegt. Hiermit wird ein Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt auch bei einer Änderung der Gebietskulisse beim Zweckentfremdungsverbot (§ 1 Absatz 2 ZwVbG), zum Beispiel nur noch einzelne Bezirke vom Verbot erfasst, gewährleistet.

16.2 – Der Ersatzwohnraum muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein. Der zeitliche Zusammenhang ist grundsätzlich auch dann gegeben, wenn die Schaffung des Ersatzwohnraumes der anfänglich unerlaubten Zweckentfremdung nachfolgt und der Ersatzwohnraum im Zeitpunkt des Angebots noch nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden hat. Es reicht jedoch nicht aus, dass sich zu irgendeinem Zeitpunkt Zweckentfremdung und Ersatzwohnraum unbemerkt „aufrechenbar“ gegenüber gestanden haben. Vorratsbau ist grundsätzlich nicht berücksichtigungsfähig.

16.3 – Bei den Eigentumsverhältnissen über den zweckentfremdeten Wohnraum und den Ersatzwohnraum muss bis zur Bezugsfertigkeit des Ersatzwohnraums Übereinstimmung bestehen. Dasselbe gilt für bisher nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegende Räumlichkeiten, zum Beispiel Gewerberaum, der in Wohnraum umgewandelt und als Ersatzwohnraum angeboten wird.

16.4 – Der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ist durch die Schaffung von Ersatzwohnraum hinsichtlich Wohnungszahl und Wohnfläche zumindest auszugleichen. Bei der Gegenüberstellung der Wohnflächen bleiben sowohl beim Ersatzwohnraum wie auch beim zweckentfremdeten Wohnraum – abweichend von den Vorschriften der Wohnflächenverordnung – die Flächen von Balkonen, Terrassen, Dachgärten und vergleichbaren Flächen unberücksichtigt.

Eine Unterschreitung der Wohnfläche bis zu 10 vom Hundert kann im Wege des Ermessens hingenommen werden. Für die Wohnflächendifferenz ist eine einmalige Ausgleichszahlung zu leisten, die fällig wird, sobald der Ersatzwohnraum erstellt ist. Die Höhe der Ausgleichszahlung ist auf der Basis der Regelung in Nummer 17.6 zu ermitteln.

Der Ersatzwohnraum darf den Standard des zweckentfremdeten Wohnraumes nicht so deutlich überschreiten, dass ausgesprochen luxuriöser Wohnraum geschaffen wird, der die Ersatzfunktion nicht erfüllen kann. Eigenwohnraum (Eigentumswohnung, Eigenheim, Familienheim) stellt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen einen Ersatz für bislang zur Vermietung bestimmten Wohnraum dar. Auch die Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum ist als Ersatzwohnraumbeschaffung zu werten.

16.5 – Ein Ersatzwohnraumangebot durch Neubau gilt als verlässlich, wenn der Neubau planungs- und baurechtlich zulässig und seine Finanzierung gesichert ist und entsprechende Nachweise beispielsweise durch eine Baukosten- und Finanzierungsplanung oder Nachweise zur Kreditbewilligung oder Ähnliches erbracht werden. Ein Ersatzwohnraumangebot, dass zum Beispiel durch Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum realisiert werden soll, gilt als verlässlich, wenn die Umwandlung planungsrechtlich und baurechtlich zulässig ist und die Eigentumsverschaffung gesichert ist.

16.6 – Bei einem berücksichtigungsfähigen Ersatzwohnraumangebot durch den Nutzungsberechtigten kommt nur eine auf das jeweilige Nutzungsverhältnis befristete Zweckentfremdungsgenehmigung in Betracht.

16.7 – Ein Ersatzwohnraumangebot kommt auch in Betracht, wenn bereits eine befristete Genehmigung mit Zahlungsaufgabe erteilt wurde, welche nun in eine dauerhafte Genehmigung umgewandelt werden soll.

17 – Ausgleichszahlungen, § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG und § 4 ZwVbVO

Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Eine Genehmigung ist daher in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden (§ 4 Absatz 1 ZwVbVO). Es können einmalige oder laufende Ausgleichszahlungen festgesetzt werden.

17.1 – Widerspruch und Klage haben aufschiebende Wirkung.

17.2 – Nach der Berechnung des Ausgleichsbetrags ist dieser auf volle Euro nach unten zu runden.

17.3 – Die Höhe des Betrages ist nach der Fläche des Wohnraums zu berechnen, der durch die Zweckentfremdung verloren geht (zur Flächenberechnung vergleiche § 2 Absatz 1 ZwVbVO).

17.4 – Der Zahlungsbeginn richtet sich nach dem Inhalt der erteilten Genehmigung, das heißt, die laufende monatliche Ausgleichszahlung ist von dem Zeitpunkt an zu fordern, zu dem die Zweckentfremdung genehmigt wird. Bei einer Genehmigung mit sofortiger Wirksamkeit ist die Zahlungspflicht auf den auf die Bescheiderteilung folgenden Monatsersten festzulegen, soweit von einer rechtzeitigen Bekanntgabe ausgegangen werden kann, ansonsten auf den Monatsersten des darauffolgenden Monats. Die rückwirkende Forderung von Ausgleichszahlungen ist in der Regel nur dann zulässig, wenn die zweckfremde Nutzung bereits aufgenommen worden ist; hierzu zählen auch Umbaumaßnahmen, die mit der beantragten Nutzung im Zusammenhang stehen. Die Ausgleichsabgabe ist, sofern die zweckfremde Nutzung fortbesteht, erstmals nach Ablauf von sechs Jahren und danach jeweils nach Ablauf von drei Jahren neu festzusetzen; in die Genehmigung ist ein entsprechender Vorbehalt aufzunehmen.

17.5 – Die Höhe der laufenden Ausgleichszahlung ergibt sich aus Folgendem:

Da es in Berlin keinen Gewerbemietenspiegel gibt, mit dem die Miethöhe des zweckfremden Wohnraums in Relation gesetzt werden könnte, wurde zur Vereinfachung des Verfahrens als Regeloberwert der Durchschnitt aller ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietenspiegels 2011 in Höhe von 5,54 Euro/m²/monatlich netto/kalt zugrunde gelegt und um Überkompensationen zu vermeiden auf 5,00 Euro/m²/ monatlich nach unten gerundet. Bei der konkreten Festlegung sollen insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Wohnung sowie die allgemeine Wohnungsmarktsituation in der näheren Umgebung Berücksichtigung finden.

17.6 – Die Höhe der einmaligen Ausgleichszahlung ergibt sich aus Folgendem:

Verliert Wohnraum durch Abriss oder durch zweckfremde genehmigte Nutzung auf Dauer seine Eignung zu Wohnzwecken, und wird kein Ersatzwohnraum geschaffen, ist eine einmalige Ausgleichszahlung zu erheben, um damit den Wohnraumverlust auszugleichen. Zuordnung, wer gegen das Zweckentfremdungsverbot verstößt, erforderlich. Angaben zur persönlichen Lebensgestaltung beziehungsweise den persönlichen Lebensmittelpunkt betreffend sind dabei unter anderem zur Verifizierung in Fällen einer nach § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG geltend gemachten genehmigungsfreien Mitbenutzung von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken unabdingbar. Die Vorschrift legt fest, von wem und welche Daten (unter anderem persönliche Daten zur zweifelsfreien Identitätsfeststellung bei häufig auftretenden Namen) zur Erfüllung ihrer Aufgaben vom zuständigen Bezirksamt erhoben und verarbeitet werden dürfen. Datenschutzrechtlich besteht des Weiteren die Verpflichtung zur Löschung der erhobenen personenbezogenen Daten nach Abschluss des Zweckentfremdungsverfahrens, das heißt sobald ersichtlich ist, dass die erhobenen Daten nicht mehr für ein Zweckentfremdungsbehebungsverfahren einschließlich sich anschließender Klage- und Bußgeldverfahren etc. Verwendung finden. Die Norm legt die grundsätzliche Datenerhebung bei den insoweit Betroffenen sowie deren Auskunftspflicht fest. Zudem wird geregelt, dass und wann zur Erfüllung ihrer Aufgaben vom zuständigen Bezirksamt von anderen Behörden und öffentlichen Stellen Daten erhoben werden dürfen unter Beachtung der eigenen bereichsspezifischen Datenschutzrechte bei den übermittelnden Behörden und öffentlichen Stellen. Es wird die Informationspflicht der nach § 5 Absatz 1 ZwVbG Betroffenen zu den erhobenen Daten festgelegt. Die insoweit genannten Personen sind verpflichtet, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des zuständigen Bezirksamts den Zutritt zu den befangenen Räumlichkeiten zu gestatten.

Durch die Regelung im Bereich der Telemedien wird dem zuständigen Bezirksamt die Möglichkeit eröffnet, ungenehmigte zweckfremde Nutzungen – insbesondere bei einschlägigen Internetvermietungs-Portalen für Ferienwohnungen – auch dann punktgenau ermitteln zu können, wenn Angaben zur Adresse der angebotenen Ferienwohnung oder auch zur Identität des Vermieters beziehungsweise Verfügungsberechtigten vom Diensteanbieter anonymisiert oder nicht öffentlich zugänglich gemacht oder verdeckt werden. Ergänzt wird das insoweit bei den Diensteanbietern von Telemedien bestehende Auskunftsrecht durch die Verpflichtung zum Entfernen der betroffenen Angebote nach § 7 Absatz 4 ZwVbG, sofern keine Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt und diese daher ordnungswidrig sind. Die Auskunftspflicht der Diensteanbieter kommt nur dann zum Tragen, wenn eine Erhebung der Daten bei den Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und Bewohnern gemäß § 5 Absatz 1 ZwVbG nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

Voraussetzung für die Heranziehung der Diensteanbieter ist eine vorherige Prüfung, ob ein Auskunftsersuchen an den Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder Bewohner mit angemessenem Aufwand möglich ist und

ob schutzwürdige Belange der betroffenen Personen der Datenerhebung bei Dritten – etwa aufgrund der besonderen Sensibilität der Daten im Einzelfall – entgegenstehen.

21 – Verwaltungszwang; Zwangsgeld, § 6 ZwVbG

Sofern Wohnraum ohne Genehmigung gemäß § 2 Absatz 1 ZwVbG zweckentfremdet wird, hat der oder die Verfügungsberechtigte oder der oder die Nutzungsberechtigte den Raum unverzüglich wieder der Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen.

Bei teilgewerblicher Nutzung sind derartige Maßnahmen nur einzuleiten, wenn die Wohnnutzung nicht überwiegt (vergleiche Nummer 8.5).

21.1 – In der Anordnung zur Wiederzuführung zu Wohnzwecken ist das Zwangsmittel der Art nach zu konkretisieren und in der Regel die sofortige Vollziehung anzuordnen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 6 ZwVbG in Verbindung mit den §§ 6, 9 und 13 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VwVG) in der geltenden Fassung. Sofern das Zwangsmittel des Zwangsgeldes angewendet wird, ist die konkrete Höhe des angedrohten und gegebenenfalls später festzusetzenden Zwangsgeldes zu benennen. Die Regelungen des § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) sind zu beachten.

21.2 – Vorrangiges Zwangsmittel ist das Zwangsgeld, § 9 Absatz 1 Buchstabe b, § 11 VwVG. Der Zwangsgeldrahmen des VwVG beträgt bis zu maximal 50 000 Euro. In den Fällen

21.2.1 – zur Beseitigung einer nicht genehmigten zweckfremden Nutzung sind 10 000 Euro, im Wiederholungsfalle 20 000 Euro,

21.2.2 – in den Fällen zur Beseitigung eines Leerstandes 5 000 Euro, im Wiederholungsfalle 10 000 Euro, ausreichend und angemessen, um die geforderte Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustande zu erreichen.

21.3 – Abweichungen von den vorgegebenen Beträgen sind im jeweiligen Einzelfall sowohl durch entsprechenden Aktenvermerk als auch im jeweiligen Bescheid zu begründen.

21.4 – Verwaltungsakte, die auf die Beseitigung einer ungenehmigten beziehungsweise nicht genehmigungsfähigen Zweckentfremdung gerichtet sind, sind mit Mitteln des Verwaltungszwanges durchzusetzen. Zwangsmittel ist vorrangig das Zwangsgeld (§ 9 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit § 11 VwVG). Bei Anordnungen zur Wiederherstellung der Eignung zu Wohnzwecken und der Wiederzuführung zu Wohnzwecken kommt auch die Ersatzvornahme (§ 9 Absatz 1 Buchstabe a in Verbindung mit § 10 VwVG) oder der unmittelbare Zwang (§ 9 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit § 12 VwVG) in Betracht, sofern das Anordnungsziel mit Mitteln des Zwangsgeldes nicht erreicht werden kann.

21.5 – Eine Anordnung im Sinne dieser Verordnung ist vollziehbar, wenn sie unanfechtbar geworden ist. Sie ist auch vollziehbar, wenn gemäß § 80 Absatz 2 Nummer 4 VwGO die sofortige Vollziehung besonders angeordnet wird und nicht die Ausgangs- oder Widerspruchsbehörde die Vollziehung aussetzt oder das Verwaltungsgericht beziehungsweise Obergericht nicht die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels ganz oder teilweise wiederherstellt beziehungsweise anordnet. § 80b VwGO ist zu beachten.

Die sofortige Vollziehung ist anzuordnen, wenn die Beseitigung einer nicht genehmigten zweckfremden Nutzung im öffentlichen Interesse geboten ist. Im öffentlichen Interesse liegt die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Nutzung von Wohnraum, sofern hierdurch eine zuvor dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnung wieder ihrer Zweckbestimmung zur Wohnnutzung zugeführt und hierdurch der Wohnungsmarkt entlastet wird. Hierbei ist auf die Wohnungsmarktlage zum Zeitpunkt der Anordnung abzustellen.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist gemäß § 80 Absatz 3 VwGO schriftlich zu begründen. Kommt der Verfügungsberechtigte der Aufforderung nicht innerhalb einer festzusetzenden zumutbaren Frist nach, ist das angedrohte Zwangsgeld unverzüglich festzusetzen (§ 14 Satz 1 VwVG).

21.6 – Betrifft die Beseitigung einer nicht genehmigten zweckfremden Nutzung Wohnraum, der erst dann wieder zu Wohnzwecken zu nutzen ist, wenn seine Fremdenbeherbergung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG gegeben. Die Anerkennung einer Existenzgefährdung wird wegen der Übergangsfrist des § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG, während der sich die Verfügungsberechtigten auf die neue Situation einstellen konnten, kaum in Betracht kommen. Eignung hierfür wiederhergestellt ist, so sind zunächst in der Regel Prüfungen vor Ort erforderlich, um sofort feststellen zu können, ob im jeweiligen Fall Maßnahmen nach dem ZwVbG oder dem Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln) in der geltenden Fassung erforderlich werden.

21.7 – Bei der Auswahl der Person, an die der Bescheid gerichtet wird, kann sich die Behörde sowohl an die Verfügungsberechtigten als auch an die Nutzungsberechtigten, gegebenenfalls auch an beide Seiten wenden.

Räumungsanordnungen können insbesondere gegenüber den Nutzungsberechtigten ergehen, wenn die Verfügungsberechtigten den Nutzungsberechtigten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken überlassen haben und von diesen die zweckfremde Nutzung vorgenommen worden ist. Eine gegenüber den Nutzungsberechtigten ergangene Räumungsanordnung lässt zwar das Mietverhältnis unberührt, berechtigt die Nutzungsberechtigten aber zur fristlosen Kündigung (§ 543 Absatz 2 Nummer 1 BGB), da ihnen der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird.

Gleichfalls ist es den Verfügungsberechtigten in aller Regel möglich und zumutbar, die vorzeitige Beendigung eines nach öffentlichem Recht unzulässigen Wohnungsgebrauchs zivilrechtlich zu betreiben.

22 – Ordnungswidrigkeiten, § 7 ZwVbG

22.1 – Die sich aus der Nichtbeachtung der ZwVbVO ergebenden Ordnungswidrigkeiten sollen vom zuständigen Bezirksamt verfolgt werden. Das Ordnungswidrigkeitsverfahren richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung.

22.2 – Die Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist nur bei vorsätzlichen Verstößen möglich (§ 10 OWiG). In einem Verbotsirrtum befindet sich der Betroffene, wenn er nicht wusste, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erforderlich war, oder weil er das Bestehen oder die Anwendbarkeit einer Rechtsvorschrift nicht kannte. Vorwerfbar ist dieser Verbotsirrtum, wenn der Täter den Irrtum vermeiden konnte (§ 11 Absatz 2 OWiG). Dies ist dann der Fall, wenn er bei Anwendung der Sorgfalt, die objektiv erforderlich und zu der er nach seinen persönlichen Fähigkeiten in der Lage war, das Unerlaubte seines Handelns hätte erkennen müssen. Im Übrigen ist jeder Betroffene verpflichtet, sich über die einschlägigen Vorschriften zu informieren und falls notwendig sachkundigen Rat einzuholen (Erkundigungspflicht).

22.3 – Die Zweckentfremdung ist eine Dauerordnungswidrigkeit. Die Verjährungsfrist beginnt daher erst mit der Beendigung der ordnungswidrigen Verwendung des Wohnraumes (§ 31 Absatz 3 OWiG). Da eine Dauerordnungswidrigkeit vorliegt, ist bis zum Erlass des nächsten Bußgeldbescheides die Rechtskraft der vorangegangenen Bußgeldentscheidung abzuwarten.

Soweit derselbe Täter wiederholt ordnungswidrig handelt (gleicher oder andersartiger Verstoß), ist in der Regel die zuletzt verhängte Geldbuße um 100 vom Hundert zu erhöhen bis der in der Ermächtigungsnorm festgelegte Höchstbetrag von 100 000 Euro erreicht ist.

22.4 – Werden mehrere Verstöße gleichzeitig festgestellt, ist die Geldbuße derart festzusetzen, dass der Betrag für den mit der höchsten Geldbuße bedrohten Tatbestand zuzüglich 50 vom Hundert dieses Betrages zugrunde gelegt wird. Die Summe darf jedoch die Summe der Einzelbeträge nicht übersteigen, andernfalls ist jeder Verstoß einzeln zu ahnden. Sind mehrere Personen an einer Ordnungswidrigkeit beteiligt (§ 38 OWiG), kommt der Erlass eines Bußgeldbescheides jeweils gegen jede Person in Betracht, soweit jede von ihnen vorwerfbar gehandelt hat (§ 14 Absatz 1 OWiG). Befindet sich ein Beteiligter zum Beispiel in einem unvermeidbaren Verbotsirrtum, ändert dies nichts an der bußgeldrechtlichen Verantwortung der anderen, sofern diese vorwerfbar gehandelt haben (§ 14 Absatz 3 OWiG).

22.5 – Folglich können Bußgeldbescheide nicht nur gegen die Verfügungsberechtigten und Nutzungsberechtigten, sondern gleichzeitig gegebenenfalls auch gegen andere Beteiligte (zum Beispiel Makler, Hausverwalter) erlassen werden, sofern die Voraussetzungen einer bußgeldrechtlichen Verantwortlichkeit auch bei diesen gegeben sind.

22.6 – Bei der Bemessung der Geldbuße sollen in der Regel die nachfolgenden Rahmenbeträge angesetzt werden. Dabei sind die Vorschriften des § 17 Absatz 3 und 4 OWiG bei der Bemessung zu berücksichtigen, so dass sich hieraus eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte, flexible Handhabung ergibt. Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, ob und inwieweit überhaupt Ersatzwohnraum errichtet wurde und ob und in welchem Umfang dem Wohnungsmarkt befristet oder dauerhaft ein Nachteil entstanden ist beziehungsweise er belastet wurde. Für die sogenannten „Formalverstöße“ in Nummer 22.6.6 sollten Geldbußen nur nach Abwägung aller Aspekte in der Nähe des unten angegebenen Mindestrahmens festgesetzt werden.

Die Geldbuße soll im Fall

22.6.1 – der zweckfremden Verwendung von Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen (§ 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 500 bis 1 500 Euro pro Monat,

22.6.2 – der zweckfremden Verwendung oder Überlassung von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken (§ 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 500 bis 1 500 Euro pro Monat,

22.6.3 – der baulichen Veränderung oder Nutzung von Wohnraum in einer Weise, dass er anschließend als Wohnraum nicht mehr geeignet ist (§ 2 Absatz 1 Nummer 3 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 2 500 bis 10 000 Euro,

22.6.4 – des zweckfremden Leerstands von Wohnraum für mehr als sechs Monate (§ 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 250 bis 750 Euro pro Monat,

22.6.5 – der Wohnraumbeseitigung (§ 2 Absatz 1 Nummer 5 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 10 000 bis 50 000 Euro betragen. Die Geldbuße soll bei Ahndung eines Abrisses für jede Wohnung, der trotz eines Ablehnungsbescheids erfolgte, 25 000 bis 50 000 Euro betragen.

22.6.6 – dass die Adressaten eines Genehmigungsbescheids entgegen § 3 Absatz 1 ZwVbG einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen, für jedes Zuwiderhandeln 100 bis 500 Euro betragen. Dasselbe gilt, wenn die Adressaten einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Satz 2 ZwVbG nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, Personen entgegen § 5 Absatz 2 und Absatz 3 ZwVbG Auskünfte nicht geben, Unterlagen nicht vorlegen oder auf Verlangen Angebote und Werbung auf Internetseiten nicht entfernen.

22.7 – In besonders schweren Fällen kann eine Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 100 000 Euro geahndet werden. Auch hier muss die Bußgeldhöhe in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Lage und dem erzielten wirtschaftlichen Erfolg der zweckfremden Nutzung festgelegt werden.

23 – Verfahrensgebühren

Verfahren nach der ZwVbVO sind gebührenpflichtig. Für die Erhebung der Gebühren und deren Höhe gelten die Vorschriften des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt am 18. November 2009 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, sowie der Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009 (GVBl. S. 707, 894), das zuletzt am 16. Juli 2013 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, in der geltenden Fassung.

24 – Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. September 2016 in Kraft. Sie treten mit Ablauf von zehn Jahren am 31. August 2026 außer Kraft. Die Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV – ZwVb) vom 23. Juni 2014 (ABl. S. 1290) treten hiermit außer Kraft.

Anlage 1

zu den Ausführungsvorschriften zum Zweckentfremdungsverbot

Renditeberechnung im zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren zu Nummer 6.7.1

1.

Zweckentfremdungsrechtlicher Bestandsschutz soll nur für Wohnraum gelten, der zumindest im Rahmen des durchschnittlichen Standards noch als bewohnbar gilt, oder der doch mit vertretbarem, dem Verfügungsberechtigten objektiv zumutbarem Modernisierungs- oder Renovierungsaufwand in einen derartigen Zustand versetzt werden kann (BVerfG 2 BvL 5/74 vom 4. Februar 1975).

2.

Eine umfangreiche Prüfung des Instandsetzungsbedarfs mit nachfolgender Renditeberechnung soll nur erfolgen, wenn entweder ein gesamtes Mehrfamilienhaus oder zumindest eine große Anzahl von Wohnungen leer steht und entsprechende Einwände vorgetragen werden.

3.

Objektiv zumutbar sind Instandsetzungsmaßnahmen nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG 8 C 35.83 vom 10. Mai 1985, BVerwG 8 C 16.84 vom 20. August 1986), wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch eine erzielbare Rendite ausgeglichen werden kann.

4.

Alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen müssen wohnungsbezogen aufgelistet werden. Dies erfordert einen detaillierten wohnungsbezogenen Zustandsbericht, in dem konkret die einzelnen Wohnungsmängel aufzulisten sind.

Zum Beispiel:

- zwei Fenster erneuern/Einzelpreis...../Gesamtpreis
- 4m² Dielen erneuern/Einzelpreis...../Gesamtpreis

Neben dem wohnungsbezogenen Instandsetzungsbedarf sind auch solche Arbeiten zu berücksichtigen, die für die Herstellung der Bewohnbarkeit im Gebäude erforderlich sind (zum Beispiel Treppengeländer).

5.

Folgende Kosten sind nicht anrechenbar:

- a) Nicht anrechenbar sind Modernisierungskosten, wie beispielsweise der Einbau einer Zentralheizung, weil sie über die Modernisierungumlage gemäß § 559 BGB (zumindest teilweise) refinanziert werden können.
- b) Die Kosten für Arbeiten an der Fassade sind nur dann anrechenbar, wenn der (alte) Zustand der Fassade sich direkt auf die Bewohnbarkeit einzelner oder aller Wohnungen (beispielsweise durch Feuchtigkeit) auswirkt.
- c) Die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes entstandenen Finanzierungskosten (Zinsbelastung) werden nicht in der Renditeberechnung berücksichtigt, weil die zweckentfremdungsrechtliche Renditeberechnung keine Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellt. Außerdem hätte es der Verfügungsberechtigte bei der Berücksichtigung dieser Kosten in der Hand, durch besonders hohe Finanzierungskosten (im Zeitpunkt der Renditeberechnung) die Gesamtkosten so weit zu erhöhen, dass (auf den Zeitpunkt der Renditeberechnung abgestellt) letztlich keine Rendite mehr erzielt wird. Durch Umschuldung könnte sich der Verfügungsberechtigte (nach der Renditeberechnung) dieser hohen Finanzierungskosten wieder entledigen.
- d) Aus denselben Überlegungen ist auch eine eventuelle Wertsteigerung des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

- e) Die Verzinsung der aufzuwendenden Mittel für die Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht anrechenbar, weil sie über den Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die Instandsetzungskosten zusätzlich in die „Höhe treiben würden“.

6.

Von den prognostizierten Mieteinnahmen sind die während der nächsten zehn Jahre vom Verfügungsberechtigten laufend aufzuwendenden Bewirtschaftungskosten für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis im Sinne der II. BV abzuziehen.

7.

Für die erforderliche Prognoseentscheidung ist auf den Mittelwert des jeweils geltenden Mietspiegels abzustellen und von einer jährlichen Steigerung von 2,6 vom Hundert auszugehen.

8.

Die gebäudebezogenen anrechenbaren Instandsetzungskosten sind den wohnungsbezogenen Instandsetzungskosten hinzuzurechnen, das heißt zusätzlich zu der wohnungsbezogenen Renditeberechnung (Ausgaben und Einnahmen je Wohnung) ist eine Gegenüberstellung der berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwendungen (ohne Modernisierungskosten) und Gesamteinnahmen zu erstellen.

Hier ist die Abschreibung einzubeziehen.

Hier muss auch der Wert der Investitionen abgerechnet werden, der am Maßstab dessen, was an Erhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen objektiv geboten war, in der Vergangenheit aber unterblieben ist. Dabei ist es unbeachtlich, ob diese Investitionen von den gegenwärtigen Verfügungsberechtigten oder deren Rechtsvorgängern unterlassen wurden.

Beispielrechnung:

Altbauwohnung aus 1948, 60 m², mittlere Wohnlage (Feld 2/E des Mietspiegels 2013)

Prognose mit Berücksichtigung von Mietsteigerungen

Die abschließende Bewertung, ob unter Renditegesichtspunkten eine Instandsetzung zumutbar ist, kann nur durch eine Gegenüberstellung der Gesamtaufwendungen und der Gesamteinnahmen erfolgen (Nummer 8)..