

Inhalt

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Ferienordnung für das Französische Gymnasium 2019/2020. . . 1739

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Zweite Änderung der Ausführungsvorschriften
über das **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**
(2. Änderung AV - ZwVbG) 1739

Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2019 1765

Beteiligung der Öffentlichkeit 1765

Apothekerkammer Berlin

Änderung/Ergänzung des **Verzeichnisses der zur Weiter-
bildung ermächtigten Kammerangehörigen** 1766

Deutsche Rentenversicherung Berlin-Brandenburg

Entschädigungsregelung für die Mitglieder der Selbst-
verwaltungsorgane, die ehrenamtlichen Mitglieder
der Widerspruchsausschüsse und die Versichertenältesten
der Deutschen Rentenversicherung Berlin-Brandenburg 1767

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Regelung der **Entschädigung für Prüferinnen und Prüfer
bei Ausbildereignungsprüfungen (AEVO)** 1770

Regelung der **Entschädigung für Prüferinnen und Prüfer
bei Zwischen-, Abschluss- und Fortbildungsprüfungen**
(ohne AEVO) 1772

Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten

Widerspruchsrecht betroffener Personen gegen **Datenüber-
mittlungen an öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaften**
sowie gegen **Melderegisterauskünfte** in besonderen Fällen,
hier im Zusammenhang mit der Wahl der Abgeordneten
des Europäischen Parlamentes in Berlin am 26. Mai 2019. 1775

Rundschreibendatenbank des Landes Berlin:
www.berlin.de/rundschreiben

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Ferienordnung für das Französische Gymnasium 2019/2020

Bekanntmachung vom 28. Februar 2018

BildJugFam II C 4.2

Telefon: 90227-6220 oder 90227-5050, intern 9227-6220

Aufgrund des § 128 in Verbindung mit § 53 Absatz 3 des Schulgesetzes vom 26. Januar 2004 (GVBl. S. 26), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 710) geändert worden ist, wird bestimmt:

Ferienordnung für das Französische Gymnasium 2019/2020

	erster Ferientag			letzter Ferientag		letzter Unterrichtstag		erster Unterrichtstag	
Herbstferien	Mo.	14.10.2019	-	Fr.	25.10.2019	Fr.	11.10.2019	Mo.	28.10.2019
Weihnachtsferien	Mo.	23.12.2019	-	Fr.	03.01.2020	Fr.	20.12.2019	Mo.	06.01.2020
Winterferien	Mo.	03.02.2020	-	Fr.	07.02.2020	Fr.	31.01.2020	Mo.	10.02.2020
Osterferien	Mo.	06.04.2020	-	Fr.	17.04.2020	Fr.	03.04.2020	Mo.	20.04.2020
Unterrichtsfreier Tag nach AZVO	Fr.	22.05.2020				Mi.	20.05.2020	Mo.	25.05.2020
Sommerferien	Mo.	06.07.2020		Sa.	29.08.2020	Fr.	03.07.2020	Mo.	31.08.2020

Das erste Schulhalbjahr des Schuljahres 2019/2020 endet am letzten Unterrichtstag vor Beginn der Winterferien. Der Unterricht des zweiten Schulhalbjahres beginnt am ersten Unterrichtstag nach Ende der Winterferien.

Die Zeugnisse werden am 31. Januar 2020 und am 3. Juli 2020 ausgegeben. Sie tragen das Datum des Ausgabetales. Am Ausgabetales endet der Unterricht nach der dritten Unterrichtsstunde. Vor den übrigen Ferien ist der Unterricht voll durchzuführen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**Zweite Änderung der Ausführungsvorschriften
 über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
 (2. Änderung AV - ZwVbG)**

Bekanntmachung vom 25. Februar 2019

StadtWohn IV A 3

Telefon: 90139-4770 oder 90139-3000, intern 9139-4770

Die aufgrund des § 8 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), das zuletzt durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl. S. 211) geändert worden ist, erlassenen Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV - ZwVb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2016 (ABl. S. 2132) 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 gemäß § 2 Absatz 3 ZwVbG
- 10 - Genehmigungsverfahren
- 11 - Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Interessen
- 12 - Genehmigung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 ZwVbG
- 13 - Genehmigung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbG
- 14 - Genehmigung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 3 ZwVbG
- 15 - Registrierungspflicht
- 16 - Nachweispflichten
- 17 - Ersatzgenehmigungen
- 18 - Negativattest
- 19 - Ersatzwohnraum
- 20 - Ausgleichszahlungen
- 21 - Verzicht auf Ausgleichszahlungen
- 22 - Rückführung von Wohnraum, Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrissstopp
- 23 - Wiederherstellungsgebot
- 24 - Zwischenvermietung
- 25 - Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung
- 26 - Auskünfte der für die Übernachtungsteuer zuständigen Behörde
- 27 - Rechtsmittel
- 28 - Verwaltungszwang; Zwangsgeld
- 29 - Treuhänder
- 30 - Ordnungswidrigkeiten
- 31 - Verfahrensgebühren
- 32 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

1 - Allgemeines

Die folgenden Ausführungen sollen einen einheitlichen Vollzug des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) und der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) 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 der 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 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (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 und Rückführung von Wohnraum zu Wohnzwecken einschließlich der Einsetzung von Treuhändern und dem Erlass von Veränderungs- und Abrisstoppverfügungen, die Durchführung von Genehmigungsverfahren, die Erteilung eines Negativattestes und von Registriernummern, die Kontrolle von Auflagen und die Durchsetzung von Auflagen und anderen Nebenbestimmungen, die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten sowie die Bearbeitung von Widersprüchen und sich anschließender Verwaltungsstreitverfahren, die Erhebung von Gebühren. Die Einhaltung von Auflagen oder Bedingungen in Bezug auf den Ersatzwohnraum ist von dem Wohnungsamt/Bürgeramt zu kontrollieren, das die Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt hat. Dies gilt auch für die Überwachung der Einhaltung von Nebenbestimmungen in Bezug auf den Ersatzwohnraum.

4 - Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte

Die Verpflichtung, Wohnraum in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu erhalten, gegebenenfalls instandzusetzen und ihn wieder Wohnzwecken zuzuführen, obliegt den Verfügungsberechtigten des Wohnraums. Es sind diejenigen, die nach bürgerlichem Recht zur dinglichen Verfügung über den Wohnraum berechtigt sind, also Eigentümerinnen und Eigentümer oder Inhaberinnen und Inhaber eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts. Für die Verfügungsberechtigten können die von ihnen Beauftragten/Bevollmächtigten handeln. Sie sind Adressaten von Anordnungen (zu adressieren ist dabei namentlich weiter an die Eigentümerin oder den Eigentümer, vertreten durch die oder den Beauftragten ...), wenn sie eine schriftliche Vollmacht der Verfügungsberechtigten vorgelegt haben (§ 7 BlnVwVfG in Verbindung mit § 7 Absatz 1 Satz 2 VwZG). 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 dauernden Nutzung als Wohnung tatsächlich und rechtlich geeignet sind.

5.1 - Auf Dauer angelegt ist die Nutzung von Wohnraum, wenn sie entweder zeitlich unbefristet beabsichtigt wird und damit von grundsätzlich unbestimmter Fortdauer ist oder wenn die Beendigung zwar von vornherein zeitlich oder in Abhängigkeit von bestimmten Umständen absehbar ist, jedoch eine gewisse Mindestdauer vorgesehen ist. Nicht in diesem Sinne auf Dauer angelegt ist ein Aufenthalt, der nicht wenigstens mehrere Monate dauern soll (VG München, Urteil vom 29. Juli 2015, M 9 K 14.5596). Die Wohnnutzung wird regelmäßig als auf Dauer angelegt zu betrachten sein, wenn ein Mietvertrag für einen Zeitraum von sechs Monaten oder länger abgeschlossen wird und die Nutzung der Räume auch so lange dauert (VG München, a. a. O.). Ein weiteres Indiz für die auf Dauer angelegte Wohnnutzung ist die Art des Aufenthaltszwecks.

5.2 - Räumlichkeiten sind dann rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet, wenn von der zuständigen Stelle die Genehmigung zum dauernden Wohnen erteilt wurde beziehungsweise die materiell-rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen (VG Berlin, Beschluss vom 13. Juni 2017, VG 6 L 319.17, Rn. 19). 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 genutzt 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 und zu Wohnzwecken errichtet und genutzt worden war.

Auf die Zweckbestimmung der Räume seitens des Verfügungsberechtigten kommt es nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung „zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet“ nicht an, weder auf den Zweck, zu dem die Räumlichkeiten einmal errichtet worden sind, noch auf eine später geänderte Zweckbestimmung (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. April 2017, 5 B 14.16, Rn. 35; VG Berlin, Beschluss vom 2. August 2017, VG 6 L 510.17). Hiervon gilt nach § 1 Absatz 3 Satz 2 ZwVbG nur die Ausnahme, dass vom Wohnraumbegriff Räumlichkeiten ausgenommen sind, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung auch entsprechend genutzt werden (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. April 2017, a. a. O.). Auch eine bloße bauliche Nutzungsänderung/Umwidmung durch die Verfügungsberechtigten von vorhandenem Wohnraum in Gewerberaum oder Ähnliches ändert nichts an der zweckentfremdungsrechtlichen Betrachtungsweise. Mit der insoweit beabsichtigten oder vorgenommenen Nutzungsänderung wird bestehender Wohnraum vielmehr dem Wohnungsmarkt entzogen. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn baurechtlich die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung gegeben sein sollten.

Auch wenn der Wohnraum Mängel aufweist, die derzeit einem dauerhaften Wohnen entgegenstehen, so bleibt dieser zweckentfremdungsrechtlich geschützter Wohnraum, wenn er mit vertretbarem, dem Verfügungsberechtigten objektiv zumutbarem Modernisierungs- oder Renovierungsaufwand in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden kann (VG Berlin, Urteil vom 3. März 2017, VG 6 K 136.16).

Neu errichteter Wohnraum ist mit der Bezugsfertigkeit zweckentfremdungsrelevant.

Eine Einliegerwohnung ist zweckentfremdungsrechtlich geschützter Wohnraum im Sinne des § 1 Absatz 3 ZwVbG (VG Berlin, Urteil vom 3. März 2017, VG 6 K 136.16).

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, (es ist auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweckentfremdungsverbots abzustellen, siehe auch Nummer 5.2), 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 personengebundener 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 Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweiligen Fassung vorliegt,

6.4 - unerheblich ist, wenn 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, aber im Sinne des § 1 Absatz 3 Satz 2 ZwVbG nicht zu Wohnzwecken errichtet und auch nicht entsprechend genutzt werden,

6.7 - Räumlichkeiten nicht (mehr) bewohnbar sind und deren Zustand eine Wiederherstellung nicht mehr als sinnvoll erscheinen lässt (Wohnraumruinen, vergleiche BVerwG, Urteil vom 18. Mai 1977, VIII C 110.76).

6.8 - Kein Wohnraum im Sinne des ZwVbG 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.

7 - Zweckentfremdung

Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er 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 Leerstehenlassens von Wohnraum.

Mit der Änderung des ZwVbG vom 9. April 2018 (GVBl. S. 211) wurde in § 1 Absatz 1 der Anwendungsbereich des Gesetzes durch die Änderung des Begriffes erweitert, um zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten zu eröffnen und um Umgehungen zu verhindern. Die weite Formulierung wurde gewählt, um auch alle Schattierungen und Zwischenstadien der möglichen zweckfremden Nutzung einzubeziehen. In Folge der Umstellung des Zweckentfremdungsbegriffes ist inhaltlich auf alle Nutzungen „zu anderen als Wohnzwecken“ abzustellen.

Die bisherigen Zweckentfremdungstatbestände sind nunmehr lediglich Regelbeispiele.

Die Zweitwohnungsnutzung stellt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar und dient der privaten Lebensgestaltung. Die Zweitwohnungsnutzung ist keine Zweckentfremdung. Das ZwVbG gibt den Wohnungseigentümern oder -nutzern nicht vor, dass sie sich zur Deckung des Eigenbedarfs auf eine bestimmte Wohnfläche oder nur eine einzige Wohnung beschränken müssen oder wie häufig sich der Inhaber dort aufhalten muss, solange der Wohnraum tatsächlich dem aktuellen und potentiellen Eigenbedarf dient (VG Berlin, Urteil vom 12. April 2017, VG 6 K 91.16). Insofern ist der Leerstand in Zeiten der Abwesenheit keine Zweckentfremdung (VG Berlin, a. a. O., VG Berlin, Urteil vom 12. April 2017, VG 6 K 1634.16; VG Berlin, Urteil vom 15. November 2017, 6 K 1569.16). Bei einer zweckfremden Nutzung in Zeiten der Abwesenheit ist aber zu beurteilen, ob die Eigennutzung der Zweitwohnung nicht gänzlich unwesentlich oder vorgetäuscht ist (VG Berlin, a. a. O.), und zunächst zu prüfen, ob nicht auch eine befristete und vorrangige Wohnraumnutzung in Betracht kommt (vergleiche Nummer 8.7 und 13.4). Nach allgemeinen Grundsätzen geht es dabei im Zweifelsfall zu Lasten des Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten, wenn er die zumutbare Aufklärung von Umständen, die in seine Sphäre fallen, unterlässt (VG Berlin, a. a. O.).

Allein der Aufenthalt von Personen in den Räumen zu privaten Zwecken einschließlich des Übernachtens stellt noch keine Nutzung zu „Wohnzwecken“ dar (VG Berlin, Urteil vom 9. August 2016, VG 6 K 112.16). Wenigstens ein Raum muss dem Wohnungsinhaber während des gesamten Tages zur privaten Verfügung stehen und es muss die Möglichkeit bestehen, Tätigkeiten und Nutzungsweisen nachzugehen, die zum Begriff des Wohnens gehören (zum Beispiel Kochgelegenheit). Ein gelegentliches nächtliches Ausweichen ist als völlig untergeordnete Nutzung der Wohnung anzusehen (VG Berlin, a. a. O.). Auch die Besuchsaufenthalte von Familienangehörigen und Freunden begründen keine eigene Nutzung zu Wohnzwecken (VG Berlin, a. a. O.).

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

Jede wiederholte 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. Mit dem Wort „Vermietung“ in § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG verwendet der Gesetzgeber einen zivilrechtlich geprägten Begriff. Vermietung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ist die entgeltliche Überlassung von Wohnraum, da die unentgeltliche

Gebrauchsüberlassung von Wohnraum Leihe im Sinne von § 598 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist (VG Berlin, Urteil vom 14. Dezember 2016, 6 K 144.16). Auch die mietfreie Überlassung eines Wohnraums an Gäste kann eine Zweckentfremdung darstellen, da § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG nur noch ein Regelbeispiel, mithin bei einer tage- oder wochenweisen Überlassung die Entgeltlichkeit keine Voraussetzung einer Zweckentfremdung ist.

Die Vermietung von Wohnraum nach Maßgabe tageweiser Kostenübernahmen, etwa für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylantragstellern ist eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung (VG Berlin, Beschluss vom 10. Mai 2017, 6 L 223.17).

Bei der Beurteilung des Vorliegens einer zweckfremden Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ist immer auch auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse abzustellen. 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. Ein Anhaltspunkt für eine Zweckentfremdung liegt vor, 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 liegt vor, wenn eine Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird, wobei die Ferienwohnung nach ihrer Ausstattung auf eine Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet ist. Bei einer Ferienwohnung wird also insbesondere regelmäßig eine Kochgelegenheit zur Verfügung gestellt.

Fremdenbeherbergung im zweckentfremdungsrechtlichen Sinn meint die entgeltliche Überlassung von Wohnraum an Personen zur vorübergehenden Unterkunft beziehungsweise ohne eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung (vergleiche VG Berlin, Beschluss vom 6. Februar 1996, VG 10 A 246.95; VG Berlin, Urteil vom 16. August 2005, VG 10 A 119.00; VG Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2018, 6 L 756.17).

Der Tatbestand umfasst die im Gesetz genannte gewerbliche Zimmervermietung und die Einrichtung von Schlafstellen (VG Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2018, 6 L 756.17). Damit wird auch die Vermietung von Wohnraum an Unternehmen zur vorübergehenden Unterkunft vom Zweckentfremdungsverbot erfasst („Monteurunterkunft“, vergleiche VG Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2018, 6 L 756.17).

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; dies wird auch durch die Wortwahl „insbesondere“ in § 2 Absatz 1 ZwVbG zum Ausdruck gebracht.

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 baulich verändert oder in einer Weise genutzt werden darf, wenn er hierdurch für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. 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 Heiz-

möglichkeit - Ofen, Heizkörper etc., der Sanitär- sowie der KÜcheneinrichtung) 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 dreimonatigen Leerstands in § 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG ist die mit dem Gesetz bezweckte Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, freiwerdenden Wohnraum möglichst schnell wieder der Wohnnutzung 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 drei Monaten stellt noch keine Zweckentfremdung dar; dies gilt auch für Fälle, in welchen die Räumung der Wohnung im Wege einer Zwangsäumung erfolgte.

Der über die Drei-Monats-Frist hinaus andauernde Leerstand bedarf keiner gesonderten Genehmigung, wenn eine Genehmigung zum Abriss vorliegt. Das Gleiche gilt während des Antragsverfahrens auf Abriss sowie des Antragsverfahrens auf Leerstandsgenehmigung. Wird der Antrag abgelehnt, rechnet die Drei-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 Wohnraums maßgebend.

Im Falle des § 2 Absatz 2 Nummer 4 ZwVbG (Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen) bedarf es nach Ablauf der Drei-Monats-Frist keiner Genehmigung. Dem zuständigen Bezirksamt müssen indes bei einem Leerstand von mehr als drei 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 dreimonatige 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. Kein Leerstand im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG ist gegeben, wenn der/die Zweitwohnungsinhaber/in zwischenzeitlich abwesend ist (siehe oben Nummer 7).

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 Ähnlichem 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.

8 - Keine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbots

8.1 - Übergangsvorschrift im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG

Die Übergangsvorschrift entfaltet mittlerweile durch Zeitablauf nur noch Wirkung für die Vergangenheit und im Verhältnis zu § 2 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbG.

Die Vorschrift bezieht sich auf die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen und zu Zwecken der Fremdenbeherbergung im Zeitpunkt des Inkrafttretens der ZwVbVO. Hier wurde 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 wurde der Schutzzeitraum auf zwei Jahre erhöht, um den jeweiligen Verfügungsberechtigten ausreichend Zeit zu gewähren, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.

8.1.1 - Die Übergangszeit von zwei Jahren galt nur für Räumlichkeiten, deren Nutzung als Ferienwohnung oder zu Zwecken der Fremdenbeherbergung die Verfügungsberechtigten innerhalb der dreimonatigen Frist beim zuständigen Bezirksamt angezeigt haben. Wenn Verfügungsberechtigte diese Frist ungenutzt verstreichen ließen, lag im Anschluss an den Fristablauf eine nichtgenehmigte Zweckentfremdung vor.

8.1.2 - Die Anzeigen hinsichtlich der Ferienwohnungen waren vom zuständigen Bezirksamt in geeigneter Form zu registrieren und der Eingang zu bestätigen.

8.1.3 - Bei Anwendbarkeit des § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG scheidet die Anwendung des weitergehenden Bestandsschutzes nach § 2 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbG aus (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. April 2017, OVG 5 B 14.16 unter anderem). § 2 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbG ist daher auf gewerbliche Ferienwohnungsnutzungen nicht anwendbar (OVG Berlin-Brandenburg, a. a. O.).

8.1.4 - Der Umstand, dass das OVG Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 6. April 2017 (OVG 5 B 14.16) entgegen der Entscheidung des VG Berlin vom 8. Juli 2016, VG 6 K 243.16, die Verfassungsgemäßheit der Bestandsregelung in Zweifel zog und zu dieser Frage eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einholt, lässt deren Anwendbarkeit unberührt. Die Verwaltung hat keine Verwerfungskompetenz. Das ZwVbG, wie es das Abgeordnetenhaus beschloss, ist von der Verwaltung umzusetzen, es sei denn, dass ein Verfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes feststellt.

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

Diese Vorschrift stellt sicher, dass die in der Vergangenheit begründeten Rechtsverhältnisse über zweckfremde Nutzungen von Wohnraum jeweils bis zu deren konkreter Beendigung im Sinne des Gesetzes nicht als Zweckentfremdung gelten und Bestand haben. Danach muss der bisher zweckfremd genutzte Wohnraum 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 und die bisherige Nutzung des Wohnraums fortgesetzt wird. Die Rechtsnachfolger sind in diesem Ausnahmefall berechtigt, diesen Gewerbebetrieb unter Beibehaltung derselben Fachausrichtung fortzuführen.

Im Rahmen der letzten Änderung des bestehenden Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes wurde im § 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG die Einfügung „sonstige“ zur Konkretisierung der gewerblichen Nutzung vom Wohnraum vorgenommen - dies im Rahmen einer Klarstellung des Begriffes. Aus redaktionellen Gründen wird die Einfügung „sonstige“ hier nachgeholt.

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 drei 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 die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Berliner Mietspiegel nicht überschreitet. Ist der Berliner Mietspiegel nicht anwendbar, ist eine Unvermietbarkeit gegeben, wenn der marktübliche Mietpreis nicht erzielt werden kann. In Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktsituation, die der Grund für das gesetzliche Zweckentfremdungsverbot ist, ist eine solche Unvermietbarkeit nur in Ausnahmefällen wahrscheinlich.

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 Monate 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 drei Monate des Leerstands in Nummer 7.4 wird verwiesen. Durch die zeitliche Begrenzung sollen die Verfügungsberechtigten angehalten werden, die Maßnahmen schnell durchzuführen.

Vor Ablauf der zwölf Monate muss eine Genehmigung des Leerstandes eingeholt werden. Soweit berechtigte Gründe für einen weiter andauernden Leerstand vorliegen, ist die Genehmigung grundsätzlich befristet 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.

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

Aus der Formulierung „überwiegt“ 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.

Diese Regelung greift indes nur bei Berliner Hauptwohnungen; Zweitwohnungen werden nicht erfasst. Ob eine Berliner Hauptwohnung vorliegt, beurteilt sich zweckentfremdungsrechtlich danach, ob dort der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird.

Lebensmittelpunkt im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG ist der Ort, an dem sich der tatsächliche Schwerpunkt der Lebensverhältnisse einer Person befindet. Indizien dafür, wo sich der Lebensmittelpunkt befindet, sind zum Beispiel: der Ort, wo die oder der Betreffende sich überwiegend aufhält, Kontakt zu Familie und Freunden pflegt und einen Großteil seiner Post empfängt (vergleiche VG Berlin, Urteil vom 9. August 2016, VG 6 K 153.16) oder überwiegend arbeitet (vergleiche VG Berlin, Urteil vom 12. August 2016, VG 6 K 91.16). Die melderechtliche Anschrift ist zwar nicht maßgebend; sie ist aber auch ein Indiz dafür, wo der tatsächliche Lebensmittelpunkt ist (VG Berlin, Urteil vom 9. August 2016, VG 6 K 153.16). Gleiches gilt für die steuerrechtliche Einordnung.

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.

8.5.2 - Bestehen mehrere Wohnsitze ist zweifelhaft, 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/verpartnerten Antragstellerinnen beziehungsweise Antragstellern deren Familie vorwiegend eine andere Wohnung nutzt.

In diesen und gleichgelagerten Fällen ist grundsätzlich von einem Nebenwohnsitz auszugehen.

8.5.3 - 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 und 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.

8.5.4 - 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.

8.5.5 - 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 - Bei der Umwandlung von Wohnraum in einen Nebenraum oder einer Zusammenlegung von Wohnraum oder deren Neuordnung wird davon ausgegangen, dass dies in der Regel zu keinem nennenswerten Verlust an Wohnraum führt, solange weiterhin eine Wohnnutzung des Raums erfolgt.

8.7 - 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. Allerdings müssen die Mietverträge und die tatsächliche Nutzung in Anlehnung an die Nummern 5.1 und 7.1 eine gewisse Mindestlaufzeit haben.

8.8 - 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.

8.9 - Die planmäßige Umsetzung von Bestandsmietern in Umsetzwohnungen für die Dauer der Unbewohnbarkeit ihrer Wohnungen dient Wohnzwecken, ist mithin keine Zweckentfremdung, wenn eine hinreichende räumliche Nähe zwischen der vorübergehend unbewohnbaren Wohnung und der Umsetzwohnung besteht. Die zwischenzeitliche Nutzung einer Umsetzwohnung zu anderen als Wohnzwecken, zum Beispiel als Gästewohnung, ist hingegen eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung.

9 - Informationspflicht gemäß § 2 Absatz 3 ZwVbG

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

Außerdem ist auf Verlangen des zuständigen Bezirksamtes die Registriernummer des Wohnraums vorzulegen, wobei die Unterlagen in den Diensträumen des Wohnungsamtes vorzulegen und zu Kopierzwecken überlassen werden müssen. Dies gilt auch für Teile der Wohnung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG, falls für deren Nutzung geworben wird (§ 3 Absatz 8 ZwVbVO). Weitere Informationspflichten ergeben sich nach § 5 ZwVbG.

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

§ 1 Absatz 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 oder der Wohnraumverlust durch die Schaffung angemessenen Ersatzwohnraums ausgeglichen wird. Die behördliche Entscheidung ergeht im pflichtgemäßen Ermessen; sie ist als solche gerichtlich 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 Wohnraums (Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand unter anderem) 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 gestellt werden.

10.2 - Nutzungsberechtigte haben ihrem Antrag die Zustimmung der Verfügungsberechtigten beizufügen (§ 3 Absatz 3 ZwVbVO).

10.3 - Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden (§ 3 Absatz 1 Satz 5 ZwVbG). Es können Ausgleichszahlungen (siehe Nummer 20) oder die Schaffung von Ersatzwohnraum (siehe Nummer 19) verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind.

Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen (§ 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. Die Genehmigung kann aber auch grundstücksbezogen sein, etwa wenn der Abriss

eines nicht mehr erhaltungswürdigen Wohnraums oder ein Abriss bei gleichzeitig in Aussicht gestellter Neuschaffung von Ersatzwohnraum auf demselben Grundstück genehmigt wird. In diesen Fällen geht die Genehmigung auf den Rechtsnachfolger über.

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.

Die Genehmigung in den Fällen des § 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und Nummer 3 ZwVbG soll in der Regel für nicht mehr als ein Jahr erteilt werden. Die Genehmigungen sind in der Regel mit der Auflage zu versehen, dass innerhalb zweckmäßiger Zeiträume die Einhaltung zweckentfremdungsrechtlicher Vorschriften und die Erfüllung der Nebenbestimmungen glaubhaft zu machen beziehungsweise nachzuweisen sind. Die Nachweisführung kann zum Beispiel durch Vorlage von Abrechnungen/Übersichten von Online-Vermittlungsportalen, Steuererklärungen und über Anwesenheitszeiträume in dem betreffenden Wohnraum erfolgen.

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

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

10.9 - Nach § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ZwVbG können durch Rechtsverordnung Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis für Zweckentfremdungen geregelt werden. Auf dieser Grundlage stellt § 3 Absatz 1 ZwVbVO bestimmte Nutzungen durch bestimmte soziale Gruppierungen genehmigungsfrei.

10.10 - Die von der Genehmigungspflicht freigestellte Nutzung muss den zuständigen Behörden zeitnah (regelmäßig innerhalb eines Monats nach Aufnahme der Nutzung) angezeigt werden. Der Nachweis, zur Zielgruppe dieser Genehmigungsfreistellung zu gehören, kann gegenüber dem zuständigen Bezirksamt unbürokratisch durch Vorlage der entsprechenden Verträge, Vereinbarungen beziehungsweise der Bescheide erbracht werden.

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

11.1 - Ein vorrangiges öffentliches Interesse für eine Zweckentfremdung ist in der Regel gegeben, wenn Wohnraum gemäß § 3 Absatz 2 ZwVbG zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (zum Beispiel Sozialstationen, ähnliche Einrichtungen und auch sogenannte niedrighschwellige Betreuungsangebote) für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke 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. Hierunter fallen auch Arztpraxen, Praxen für alle Ausrichtungen von Heilberufen sowie Apotheken, 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. Im Genehmigungsverfahren nach § 3 Absatz 2 ZwVbG muss von den Antragstellern nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden, dass andere Räume nicht zur Verfügung stehen beziehungsweise nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

11.2 - Der Umstand, dass Wohnungen Mitarbeitern und Pensionären einer Einrichtung gegen ein vergleichsweise günstiges Entgelt zur Erholung und Freizeitgestaltung während ihres Urlaubs überlassen werden, kann den Gemeinwohlbezug im Sinne des § 3 Absatz 2 ZwVbG nicht begründen (VG Berlin, Urteil vom 14. Dezember 2016, 6 K 144.16, „Dänisches Ferienmodell“). Auch die Vorhaltung von sogenannten Gästewohnungen durch Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

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

12 - Genehmigung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 1. und 2. Alt. ZwVbG

12.1 - Ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse ist insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben.

Von den Verfügungsberechtigten oder den Nutzungsberechtigten muss nachgewiesen werden, dass ohne die Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten beruflichen oder gewerblichen Zwecken die bestehende wirtschaftliche Existenz unausweichlich gefährdet würde. Ernstliche Zweifel an einem entsprechenden Kausalverlauf dürfen nicht bestehen. Eine Existenzgefährdung liegt nicht vor, wenn bisher 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 auch 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.

12.2 - 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 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.

12.3 - Die Absicht, Wohnraum für Bürozwicke 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.

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

12.5 - Wirtschaftliche Dispositionen der Verfügungs- und Nutzungsberechtigten in Bezug auf den Wohnraum finden gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 Satz 4 ZwVbG keine Berücksichtigung, soweit sie nach dem 13. Dezember 2013 vorgenommen wurden.

12.6 - Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf die sich der Antrag stützt, müssen von den Antragstellerinnen und Antragstellern auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers nachgewiesen werden (§ 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 ZwVbG).

12.7 - Ein überwiegend schutzwürdiges privates Interesse an der Erteilung einer Genehmigung liegt vor, wenn es sich um nicht mehr erhaltungswürdigen Wohnraum handelt, § 3 Absatz 3 Nummer 1 2. Alt. ZwVbG.

Ein Wohnraum ist zum Beispiel nicht mehr erhaltungswürdig, wenn eine durch Brand verursachte Teilruine insgesamt - inklusive einer darin befindlichen noch bewohnbaren Wohnung, die von den Zerstörungen durch Brand und Löschwasser nicht erreicht wurde - abgerissen werden soll.

12.8 - Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden (§ 3 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 ZwVbG). Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen.

13 - Genehmigung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbG

Ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse ist im Regelfall auch dann gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.

13.1 - Die Vermietung der Hauptwohnung während der Abwesenheit bleibt zwar eine Zweckentfremdung (vergleiche VG Berlin, Urteile vom 9. August 2016, VG 6 K 91.16, und vom 14. März 2018, VG 6 K 676/17); den Antragstellern, die ihre selbstgenutzte Berliner Hauptwohnung nur während ihrer urlaubs-, arbeits- oder studienbedingten Abwesenheitszeiten im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 für andere Zwecke als Wohnzwecke überlassen, ist aber im Regelfall eine Genehmigung auszustellen, wenn dies entsprechend beantragt wurde.

13.2 - Die grundsätzlich zweckfremde Nutzung des Wohnraums wird zeitlich nicht eingegrenzt, solange der Charakter der Hauptwohnung nicht angetastet oder verändert wird. Der Satzteil „... und der Charakter der Hauptwohnung nicht angetastet wird“ verstärkt das Erfordernis, dass der „tatsächliche Lebensmittelpunkt“ in der Wohnung beibehalten werden muss und die Hauptwohnung nicht durch zu lange Abwesenheitszeiten faktisch zur Nebenwohnung werden darf.

13.3 - Der angemeldete Hauptwohnsitz in Berlin ist lediglich ein Indiz dafür, ob es sich um eine Berliner Hauptwohnung handelt (siehe auch Nummer 8.5)

13.4 - Ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse ist ausnahmsweise nicht gegeben, wenn in den Abwesenheitszeiten auch eine mehrmonatige Wohnnutzung durch andere möglich ist. So ist zum Beispiel einem Hauptwohnungsinhaber zumutbar, seine Wohnung während einer sechsmonatigen urlaubs-, arbeits- oder studienbedingten Abwesenheit zum Wohnen unterzuvermieten. Ein Interesse an einer Genehmigung für eine Vermietung als Ferienwohnung ist in diesen Fällen nicht schutzwürdig.

14 - Die Genehmigung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 3 ZwVbG

Ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse ist bei einer Nebenwohnung in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt.

14.1 - Besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

14.2 - Wird eine Zweckentfremdung für mehr als 90 Tage beantragt, ist insbesondere zu prüfen, ob der Wohnraum in Zeiten der Abwesenheit der/des Zweitwohnungsinhaber/-s nicht Personen überlassen werden kann, 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.). In diesen Fällen ist keine zweckfremde Nutzung gegeben, da die Personen die Räumlichkeiten befristet zum Wohnen nutzen. Ein privates Interesse, in dieser Zeit stattdessen die Zweitwohnung als Ferienwohnung vermieten zu dürfen, wäre grundsätzlich nicht schutzwürdig, mithin eine Genehmigung dann zu versagen (Siehe Nummer 8.7).

15 - Registrierungspflicht

Die Registrierungspflicht ist in § 5 Absatz 6 ZwVbG geregelt. Bei Anbieter- und Bewerbungsaktionen von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, ob in Printmedien oder im Internet (oder am Schwarzen Brett eines Supermarktes), muss die Registriernummer immer öffentlich sichtbar angegeben werden. Auch bei Wohnraum gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG (mehr als hälftige Nutzung durch Wohnungsinhaber) ist dies Pflicht (§ 5 Absatz 6 Satz 1 und 3 ZwVbG und § 3 Absatz 8 ZwVbVO).

Die Registriernummer wird in der Regel im Zusammenhang mit der Genehmigung ausgereicht. Wird die Erteilung einer Registriernummer für eine Zweckentfremdung beantragt, obwohl für diese keine Genehmigung erteilt wurde und auch nicht erteilt werden kann, kann keine Registriernummer zugeteilt werden.

Bei Wohnraum gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 5 ZwVbG reicht eine Anzeige hinsichtlich der genehmigungsfreien Nutzung aus. Die aufgrund der Anzeige zugewiesene Registriernummer ist wohnungsgebunden und nicht übertragbar. Die Zuteilung der Registriernummern stellt keinen Verwaltungsakt dar und es wird für die Zuteilung auch keine Gebühr erhoben.

16 - Nachweispflichten

§ 3 Absatz 3 Satz 2 ZwVbG korrespondiert mit § 2 Absatz 3 ZwVbG und legt die Nachweispflichten fest. Schließlich wird klargestellt, dass die Darlegungs- und Beweislast bei den Antragstellenden liegt, da der Behörde Missbrauchsnachweise bislang kaum möglich waren. Durch zielgenaue Auflagen, zum Beispiel dem Vorlegen

von Vermietungsbelegen, Nachweisen über eigene Anwesenheitszeiten usw. kann die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben leichter überprüft werden. Daneben können Auskünfte auf der Grundlage des § 5 ZwVbG eingeholt und Unterlagen verlangt werden.

17 - Ersatzgenehmigungen nach § 3 Absatz 6 und 7 ZwVbVO

Die Ersatzgenehmigungen sind in § 3 Absatz 6 und 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.

Genehmigungen nach § 144 Absatz 1 BauGB sind seit der Änderung der ZwVbVO vom 16. Oktober 2018 (GVBl. S. 607) keine Ersatzgenehmigungen. Vor der Änderung der ZwVbVO erteilte Genehmigungen nach § 144 Absatz 1 BauGB sind jedoch weiterhin Ersatzgenehmigungen. Genehmigungen nach § 169 Absatz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 144 BauGB ersetzen auch schon vor der Änderung der ZwVbVO keine nach dem ZwVbG erforderliche Genehmigung.

18 - 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 nicht vorliegt, so bescheinigt dies die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten beziehungsweise den Nutzungsberechtigten auf Antrag. Ein Negativattest ist folglich nicht für gewerblich genutzten und baurechtlich so genehmigten Raum zu erteilen. Wird ein Negativattest nicht beantragt, tragen die Verfügungsberechtigten beziehungsweise die Nutzungsberechtigten das Risiko, den Raum gegebenenfalls rechtswidrig zu nutzen.

19 - Ersatzwohnraum, § 3 Absatz 1 Satz 1 ZwVbG

Wohnraumverlust durch Abriss oder dauerhafte zweckfremde Nutzung kann durch die Schaffung von angemessenem 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.

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 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 Wohnraums der Fall sein.

19.1 - Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden, in dem die Zweckentfremdung erfolgt beziehungsweise erfolgen soll, § 3 Absatz 1 Satz 4 ZwVbG.

Ersatzwohnraum, der sich in räumlicher Nähe zum zweckentfremdeten Wohnraum befindet/befinden soll, muss nicht zusätzlich im selben Bezirk liegen. Die Begriffe „grundsätzlich“ und „zumindest“ begründen ein Stufenverhältnis, wonach der Ersatzwohnraum sich „grundsätzlich“ in räumlicher Nähe befinden und nur ausnahmsweise „zumindest“ im selben Bezirk liegen muss. Ein entfernt liegender Ersatzwohnraum in einem anderen Berliner Bezirk ist demnach in keinem Fall geeigneter Ausgleich für eine Zweckentfremdung. Die räumliche Nähe ist im Einzelfall zu bestimmen. Die räumliche Nähe setzt jedenfalls einen Standort im selben Ortsteil oder im benachbarten Ortsteil desselben Bezirks oder des Nachbarbezirks voraus.

19.2 - 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 Ersatzwohnraums 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.

Für den Fall einer erst zukünftigen Schaffung von Ersatzwohnraum ist ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum gegeben, wenn hinreichend verlässlich (vergleiche BVerwG, Urteil vom 10. Mai 1985, BVerwGE 71, 291) damit gerechnet werden kann, dass der angebotene Ersatzwohnraum zeitnah nach Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird (vergleiche OVG Hamburg, Beschluss vom 7. November 2013, 4 Bs 186/13). Es muss auch gewährleistet sein, dass die (öffentlich-)rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens erfüllt sind. Allein die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids ist hierfür nicht ausreichend, wenn darin nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt und die baurechtliche Zulässigkeit ausdrücklich offen gelassen wird (OVG Hamburg, a. a. O.).

Wohnraum, der bereits geschaffen worden ist und zu Wohnzwecken genutzt wird, kann nicht nachträglich als Ersatzwohnraum anerkannt werden oder die Erteilung einer Genehmigung der Zweckentfremdung eines anderen Wohnraums rechtfertigen.

19.3 - Bei der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und den Ersatzwohnraum muss bis zur Bezugsfertigkeit des Ersatzwohnraums Übereinstimmung bestehen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 9. Februar 2018, OVG 5 S 13.17). Dasselbe gilt für bisher nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegende Räumlichkeiten, zum Beispiel Gewerberaum, der in Wohnraum umgewandelt und als Ersatzwohnraum angeboten wird.

19.4 - 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 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 20 zu ermitteln.

Der Ersatzwohnraum darf den Standard des zweckentfremdeten Wohnraums 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, wenn er tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

19.5 - 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, das zum Beispiel durch Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum realisiert werden soll, gilt als verlässlich, wenn die Umwandlung planungsrechtlich und baurechtlich zulässig ist. Die Identität hinsichtlich des Verfügungsberechtigten sowohl für den Wohnraum als auch für die als Ersatzwohnraum vorgesehenen Räumlichkeiten muss im Zeitpunkt der Genehmigung gegeben sein. Bei einer Genehmigung ist diese in der Regel mit der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung zu Wohnraum zu versehen.

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

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

19.8 - Es ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Damit ist klargestellt, dass die Mietpreisgrenze für Ersatzwohnraum nur gilt, wenn keine Eigennutzung des Ersatzwohnraums erfolgt. Gleichwohl ist auch

bei einer zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung beabsichtigten Eigennutzung sicherzustellen, dass bei einer späteren Vermietung die Mietobergrenze eingehalten wird.

Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. § 3 Absatz 4 ZwVbVO konkretisiert diese Vorgabe wie folgt: „Für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes darf keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich.“

Die Absicherung der Einhaltung der Mietpreisobergrenze kann grundbuchlich, beispielsweise durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (bpD), erfolgen. Die bpD kann vorsehen, dass im Falle einer Vermietung der Ersatzwohnraum nur an Personen zum Gebrauch überlassen und nur von Personen genutzt werden darf, die vom Land Berlin benannt sind, wobei die Benennung als erteilt gilt, wenn der Eigentümer/die Eigentümerin die Wohnung zu Wohnzwecken selbst nutzt, oder die betreffende Wohnung an Personen ausschließlich zu Wohnzwecken überlassen wird und diese für die Überlassung kein höheres Entgelt als nach § 3 Absatz 4 ZwVbVO (Entwurf) zu zahlen verpflichtet sind.

Durch den Verweis auf § 3 Absatz 4 ZwVbVO wird erreicht, dass sich eine Änderung der ZwVbVO in Bezug auf die Mietgrenze unmittelbar auf den Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auswirkt. Eine Änderung der Mietgrenze in der ZwVbVO erfolgt, wenn sich die im ZwVbG bestimmten Ausgangsgrößen für die Bestimmung der Mietgrenze ändern. Das betrifft insbesondere Anpassungen an die Einkommensentwicklung. Diese Ausgangsgrößen werden regelmäßig überprüft.

Mietrechtliche Erhöhungsmöglichkeiten sind bei Ersatzwohnraum dagegen nicht zulässig, da sich die Betragshöhe allein nach den gesetzlich genannten Indikatoren beziehungsweise der Betragsangabe in der ZwVbVO richtet.

20 - Ausgleichszahlungen, § 3 Absatz 1 Satz 5 und 6 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 (§ 3 Absatz 1 Satz 5 und 6 ZwVbG). 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.

20.1 - Nach der Berechnung des Ausgleichsbetrags ist dieser auf volle Euro nach unten zu runden.

20.2 - 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).

20.3 - Der Zahlungsbeginn richtet sich nach dem Inhalt der erteilten Genehmigung, das heißt, die laufende monatliche Ausgleichszahlung ist von dem Zeitpunkt an zu fordern, ab dem die genehmigte Zweckentfremdung erfolgen soll.

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 und eine rückwirkende Genehmigung im Sinne des § 3 Absatz 2 ZwVbVO erteilt ist; hierzu zählen auch Umbaumaßnahmen, die mit der beantragten Nutzung im Zusammenhang stehen. Für nicht, auch nicht rückwirkend genehmigte Zweckentfremdungen können Ausgleichszahlungen auf der Grundlage des § 4 Absatz 2 Satz 5 ZwVbG und Bußgelder auf der Grundlage des § 7 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 4 ZwVbG verhängt werden.

Der Ausgleichsbetrag 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.

20.4 - Die Höhe der laufenden Ausgleichszahlung ergibt sich aus Folgendem:

Da es in Berlin keinen Gewerbemietenspiegel gibt, mit dem die Miethöhe des zweckfremden Wohnraum in Relation gesetzt werden könnte, wurde zur Vereinfachung des Verfahrens als Regeloberwert der Durchschnitt aller ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels 2017 in Höhe von 6,39 Euro/qm/monatlich netto/kalt zugrunde gelegt und um Überkompensationen zu vermeiden auf 6,00 Euro/qm/monatlich nach unten gerundet (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 ZwVbVO - Entwurf).

Bei der konkreten Festlegung sollen insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Wohnung sowie die allgemeine Wohnungsmarktsituation in der näheren Umgebung Berücksichtigung finden.

Beispiel:

Zweckfremdgenutzte Wohnung 100 qm
Nachgefragte Wohnlage in stark verdichtetem Wohngebiet
Guter Wohnungszuschnitt
Gute Ausstattung
Stark angespannte Wohnungsmarktsituation

Die Gesamtbewertung lässt die Festlegung der Höchstgrenze von 6 Euro/qm/mtl. zu.
100 qm x 6,00 Euro = 600 Euro monatliche Ausgleichszahlung.

20.5 - 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 nach Maßgabe des § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO zu erheben, um damit den Wohnraumverlust auszugleichen.

20.6 - Die Zahlung des Ausgleichsbetrages ist sicherzustellen. Das kann durch eine Eintragung von Grundpfandrechten oder in anderer Weise erfolgen. Zur Sicherung in anderer Weise kann zum Beispiel die jeweilige Genehmigung mit der aufschiebenden Bedingung verbunden werden, dass die Vorlage einer selbstschuldnerischen Bürgschaft (§ 765 ff. BGB) in Höhe des jeweils fälligen Ausgleichsbetrages gefordert wird.

Sofern kein den Wohnraumverlust ausgleichender Ersatzwohnraum hergestellt wird, wird der festgesetzte Ausgleichsbetrag sofort nach Abriss oder Umwidmung fällig.

20.7 - Die Höhe der Ausgleichszahlung (laufend oder einmalig) kann im Einzelfall auf Antrag abgesenkt oder ein Verzicht erklärt werden, wenn die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde (§ 4 Absatz 4 ZwVbVO).

Auch hier sollte - ähnlich wie in § 3 Absatz 3 Nummer 1 Satz 5 ZwVbG - zum Nachweis der Existenzgefährdung das Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers vorgelegt werden.

21 - Verzicht auf Ausgleichszahlungen gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 ZwVbVO

Eine im Genehmigungsbescheid festzusetzende einmalige Ausgleichszahlung kommt bei Anerkennung von Ersatzwohnraum mit dessen Fertigstellung und Nutzung zu Wohnzwecken nicht mehr zum Tragen. Die Fälligkeit der Ausgleichszahlung sollte deshalb im Bescheid unter eine hierauf bezogene Bedingung gestellt werden. Die bedingte Ausgleichszahlungspflicht ist regelmäßig grundbuchmäßig abzusichern.

22 - Rückführung von Wohnraum, Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrisstopp gemäß § 4 Absatz 1 ZwVbG

Diese Soll-Vorschrift gibt den Bezirksämtern auf, von den Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten die Beendigung einer ungenehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum und dessen Wiederaufführung zu Wohnzwecken zu verlangen. Die Frist zur Umsetzung des Räumungsgebots soll in der Regel einen Monat betragen.

Die Auswahlentscheidung bezüglich des insoweit in Anspruch zu nehmenden Adressaten sowie die Entscheidung, ob im Einzelfall eines der Gebote angeordnet werden soll, ist im Rahmen der jeweiligen Einzelfallentscheidung zu treffen und zu begründen.

Wurde bislang ohne eine entsprechende Genehmigung vom Eigentümer mit baulichen Veränderungen oder der Beseitigung von Wohnraum begonnen (Abriss), bestanden nach dem bisherigen Wortlaut des Zweckentfremdungsverbots Zweifel, ob ein Stopp der Arbeiten angeordnet beziehungsweise die laufende Zweckentfremdung durch die zuständigen Behörden verhindert werden konnte. Jetzt kann die für die

Zweckentfremdung zuständige Behörde selbst die notwendigen Maßnahmen ergreifen und zwar auch schon bei „lediglich“ vorbereitenden Maßnahmen, die die Eignung zum Wohnen aufheben (etwa Abbau der Sanitäreinrichtungen).

23 - Wiederherstellungsgebot, § 4 Absatz 2 ZwVbG

23.1 - Eine „Veränderung“ des Wohnraums ist auch gegeben, wenn das Unterlassen erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten dazu führt, dass der Wohnraum nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist. Nach § 2a Satz 1 WoAufG ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu erhalten.

23.2 - Ein Wiederherstellungsgebot scheidet gemäß § 4 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre.

23.2.1 - Wenn sich die Verfügungsberechtigten auf die Unzumutbarkeit berufen, müssen sie eine Renditeberechnung vorlegen. Bei dieser Renditeberechnung (siehe Anlage) 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.

23.2.2 - 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 Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Rendite ausgeglichen werden können.

23.2.3 - 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 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 2,8 vom Hundert (durchschnittliche jährliche Steigerung vom Mietspiegel 2009 bis 2017) auszugehen. Ausgangswert ist der Mittelwert des jeweils geltenden Mietspiegels unter Berücksichtigung der Ausstattung nach Instandsetzung und berücksichtigungsfähiger Modernisierung (siehe Anlage - Modellrechnung).

23.2.4 - 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 (§ 4 Absatz 2 Satz 3 ZwVbG).

23.3 - Die bisherigen Regelungen zum Wiederherstellungsgebot wurden um die Möglichkeit der Bezirksämter ergänzt, Kompensationsleistungen für den eingetretenen Wohnraumverlust zu verlangen. Dies ermöglicht es, für den Verlust von Wohnraum auch dann einen Ausgleich zu fordern, wenn die Zweckentfremdung nicht beantragt worden ist, aber auch die Wiederherstellung nicht verlangt werden kann. Die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung eines Ausgleichsbetrages ist vor allem dann zu verlangen, wenn sich die Unverhältnismäßigkeit des Wiederherstellungsaufwands aus in der Vergangenheit unterbliebenen objektiv gebotenen Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen ergibt.

23.4 - Nach § 4 Absatz 2 Satz 6 ZwVbG ruhen die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht oder Wohnungseigentum. Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

24 - Zwischenvermietung gemäß § 4 Absatz 3 ZwVbG

Durch die Regelung zur Zwischenvermietung gemäß § 4 Absatz 3 ZwVbG wird der Wohnungsmarkt entlastet, da auch befristet - insbesondere mehrmonatige (siehe Nummern 8.7 und 14.2) - Wohnraumüberlassungen sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken und diesen entlasten können.

Maßnahmen, die auf der Grundlage des § 4 erfolgen, schließen nicht aus, dass daneben Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 7 geahndet werden. Erfolgt zum Beispiel ein nicht genehmigter Abriss, so kann unter Umständen sowohl die Schaffung von Ersatzwohnraum verlangt als auch eine Geldbuße wegen der nichtgenehmigten Vernichtung des Wohnraums festgesetzt werden.

25 - Datenverarbeitung; Betreten der Wohnung, § 5 ZwVbG

25.1 - Eine umfangreiche Klärung zur Nutzungs- beziehungsweise Wohnsituation, neben den rechtlichen insbesondere auch den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen, ist für die Feststellung einer zweckfremden Nutzung von Wohnraum und für die 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.

Befangener Wohnraum im Sinne des § 5 ZwVbG ist auch der Ersatzwohnraum, der anstelle des zur zweckfremden Nutzung genehmigten Wohnraums tritt. So kann zur Prüfung, ob der Ersatzwohnraum im Einklang mit § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 ZwVbG genutzt wird, zum Beispiel die Vorlage der Mietverträge verlangt werden.

25.2 - § 5 ZwVbG 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 Zweckentfremdbeseitigungsverfahren einschließlich sich anschließender Klage- und Bußgeldverfahren etc. Verwendung finden und allgemeine Aufbewahrungsfristen abgelaufen sind.

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 Personen, Diensteanbietern und 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.

25.3 - Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Berlin ist angesichts der weitgehend anonymisierten Veröffentlichung der Ferienwohnungsangebote, aus der sich weder die genaue Anschrift mit Lage der Wohnungen noch die Identität der Vermieter ersehen lässt, in der Regel weder die Erhebung dieser Daten bei den Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnern des befangenen Wohnraums noch die zulässige Abfrage bei öffentlichen Registern, etwa beim Bürgeramt oder Grundbuchamt möglich (VG Berlin, Beschluss vom 27. März 2017, VG 6 L 250.17, Rn. 35; Urteil vom 14. März 2018, VG 6 K 676.17). Ergänzt wird das insoweit bei den Diensteanbietern von Telemedien bestehende Auskunftsrecht durch die Verpflichtung zum Entfernen der betroffenen Angebote nach § 7 Absatz 3 ZwVbG, sofern keine Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt und diese daher ordnungswidrig sind.

Nach der nicht rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin vom 14. März 2018, VG 6 K 676.17, ist Diensteanbieter im Sinne des TMG allein, wer die Funktionsherrschaft über das Telemedium, zum Beispiel über die Online-Plattform für die Vermittlung von Ferienwohnungen hat. Nach Ansicht des VG Berlin kommt es darauf an, wer die tatsächliche und rechtliche Kontrolle über das Telemedium ausübt

und wer im Verhältnis zum Nutzer als Erbringer des Dienstes der Informationsgesellschaft auftritt. Eine selbständige deutsche Niederlassung, die über die Online-Plattform weder in technischer noch in rechtlicher Hinsicht Funktionsherrschaft hat, ist kein Telemedienanbieter im Sinne des § 5 Absatz 2 Satz 2 ZwVbG (VG Berlin, nicht rechtskräftiges Urteil vom 14. März 2018, VG 6 K 676.17).

26 - Auskünfte der für die Übernachtungssteuer zuständigen Behörde

Die Verifizierung von möglichen Zweckentfremdungen anhand eines Anfangsverdachts wird in der Anwendungspraxis häufig dadurch erschwert, dass zur Überprüfung der Nutzungsverhältnisse von Wohnraum die Steuerbehörden mangels einer entsprechenden Regelung im Zweckentfremdungsverbot nicht zur Auskunft herangezogen werden können, obwohl diese möglicherweise über Kenntnisse zu möglichen Ferienwohnungsnutzungen verfügen. Da die Zurverfügungstellung von Übernachtungsmöglichkeiten gegen Entgelt in Berlin im Regelfall dem Übernachtungssteuergesetz unterfällt, verfügen die für die Steuer zuständigen Behörden über Informationen zur Wohnraumnutzung, die für den Vollzug dieses Gesetzes bedeutsam sein können. Die Datenübermittlung soll dazu beitragen, die Aufklärung und Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Rahmen von Verwaltungsverfahren zu erleichtern beziehungsweise zu beschleunigen. Die Informationen werden nur auf Ersuchen erteilt.

27 - Rechtsmittel (Widerspruch und Klage)

Rechtsmittel haben gemäß § 4 Absatz 4 ZwVbG keine aufschiebende Wirkung.

Mit der gesetzlichen Festlegung, dass zu ergangenen zweckentfremdungsrechtlichen Verwaltungsakten keine aufschiebende Wirkung besteht, wird ebenfalls eine Vereinfachung im Verwaltungsverfahren erreicht, da die für die Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotes zuständigen Bezirksämter vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnraumengpässe und im Sinne einer verbesserten Wohnraumversorgung der Bevölkerung nicht mehr in jedem Einzelfall die Vertretbarkeit der Anordnung der sofortigen Vollziehung prüfen und ausführlich begründen müssen.

28 - 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).

28.1 - In der Anordnung zur Wiederaufführung zu Wohnzwecken ist das Zwangsmittel der Art nach zu konkretisieren. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 6 ZwVbG in Verbindung mit den §§ 6, 9 und 13 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes (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) in der geltenden Fassung sind zu beachten.

28.2 - Vorrangiges Zwangsmittel ist das Zwangsgeld (§ 9 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit § 11 VwVG), wenn die Voraussetzungen für eine Zwangsgeldfestsetzung vorliegen. Das ist bei einer Anordnung zur Wiederaufführung zu Wohnzwecken meist der Fall. Der Zwangsgeldrahmen des VwVG beträgt bis zu maximal 50 000 Euro.

28.2.1 - In den Fällen zur Beendigung einer nicht genehmigten zweckfremden Nutzung sind

10 000 Euro,

im Wiederholungsfalle 20 000 Euro,

28.2.2 - in den Fällen zur Beseitigung eines Leerstandes

5 000 Euro,

im Wiederholungsfalle 10 000 Euro,

regelmäßig ausreichend und meist angemessen, um die geforderte Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes zu erreichen. In weiteren Wiederholungsfällen kann ein Zwangsgeld bis zu 50 000 Euro festgesetzt werden.

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

28.4 - Bei Anordnungen zur Wiederherstellung der Eignung zu Wohnzwecken kommt vorrangig die Ersatzvornahme (§ 9 Absatz 1 Buchstabe a in Verbindung mit § 10 VwVG) in Betracht.

28.5 - Eine Anordnung im Sinne dieser Verordnung ist sofort vollziehbar, es sei denn, die Vollziehung wurde ausgesetzt oder das Verwaltungsgericht beziehungsweise Oberverwaltungsgericht hat die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels ganz oder teilweise wiederhergestellt beziehungsweise angeordnet (vergleiche Nummer 27).

28.6 - Betrifft die Beseitigung einer nicht genehmigten zweckfremden Nutzung Wohnraum, der erst dann wieder zu Wohnzwecken zu nutzen ist, wenn seine Eignung hierfür wiederhergestellt ist, so sind in der Regel zunächst Prüfungen vor Ort - gegebenenfalls mit Amtshilfe - vorzunehmen, um sofort feststellen zu können, ob im jeweiligen Fall Maßnahmen nach dem ZwVbG, dem Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz - WoAufG Bln) oder der Bauordnung erforderlich werden.

28.7 - 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 die zweckfremde Nutzung durch diese erfolgt.

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.

29 - Treuhänder nach §§ 4a und 4b ZwVbG

Der Einsatz des Treuhänders ist ein zusätzliches Instrument für die Wiederherstellung des Wohnraums beziehungsweise der Wiedereinführung zu Wohnzwecken, falls der Verfügungsberechtigte - wie in der Praxis nicht selten - seine Mitwirkung gänzlich verweigert. Die Treuhänderregelung stellt ein grundsätzliches (weiteres) Zwangsmittel im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung dar. Mit der Einsetzung eines Treuhänders erfolgt insoweit auch keine Enteignung des Eigentümers/Verfügungsberechtigten.

29.1 - Der Treuhänder kann nach § 4a und § 4b ZwVbG nur eingesetzt werden, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

29.2 - Vor Einsetzung eines Treuhänders sind andere Zwangsmaßnahmen, insbesondere das Zwangsgeld anzuwenden. Erst wenn mildere Zwangsmaßnahmen nicht zur Durchsetzung der Aufforderung des zuständigen Bezirksamts zur Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke beziehungsweise zur Rückführung des Wohnraums zu Wohnzwecken geführt haben oder dies nicht zu erwarten ist, kommt die Einsetzung eines Treuhänders in Betracht.

29.3 - Die Einsetzung eines Treuhänders erfolgt gegenüber dem Verfügungsberechtigten durch Verwaltungsakt (Bescheid). Vor Erlass eines Bescheids ist der Verfügungsberechtigte gemäß § 28 Absatz 1 VwVfG zu der beabsichtigten Einsetzung eines Treuhänders anzuhören. In der Anhörung ist der Verfügungsberechtigte über die Aufgabe und die Befugnisse des Treuhänders zu informieren.

29.4 - Im Bescheid über die Einsetzung eines Treuhänders ist der Verfügungsberechtigte darüber zu informieren, dass er die Einsetzung eines Treuhänders durch eigenes Tätigwerden jederzeit abwenden beziehungsweise die Aufhebung der Einsetzung durch die zuständige Behörde veranlassen kann. Er ist auch darüber zu informieren, dass dem Treuhänder der Besitz an dem Grundstück und dem Wohngebäude erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen verschafft wird.

Die Einsetzung eines Treuhänders ist gemäß § 4 Absatz 4 ZwVbG sofort vollziehbar.

29.5 - Als Treuhänder kommen zum Beispiel Baubetreuer, Haus- und Grundstücksverwalter, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Rechtsanwälte in Betracht. Als Treuhänder soll nur eingesetzt werden, wer die für den betreffenden Einzelfall erforderliche Eignung besitzt und zuverlässig ist. Im Übrigen sind bei der Beauftragung etwaige vergaberechtliche Vorschriften zu beachten. Die Beauftragung erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem zuständigen Bezirksamt und dem Treuhänder.

29.6 - Der Treuhänder tritt, soweit es das Grundstück betrifft, in die Rechte und Pflichten des Verfügungsberechtigten ein. Bei Leerstand soll der Treuhänder durch Abschluss von Nutzungsverträgen den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuführen.

Es ist notwendig, den Treuhänder nach § 4a Absatz 3 ZwVbG in den Besitz an dem Grundstück und dem Wohngebäude einzuweisen, damit dieser anstelle des Verfügungsberechtigten alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen kann. Verweigert der Verfügungsberechtigte dem Treuhänder die Ausübung der tatsächlichen Besitzrechte, verschafft die zuständige Behörde diesem - erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen - den Besitz.

29.7 - Die Abberufung der Einsetzung des Treuhänders richtet sich nach § 4a Absatz 4 ZwVbG.

29.8 - Der Treuhänder hat auf Anforderung des zuständigen Bezirksamts über seine Tätigkeit Rechnung zu legen. Die Vergütung für den Treuhänder wird im Vertrag (siehe Nummer 29.5) festgeschrieben; der Treuhänder legt gemäß § 4a Absatz 2 Satz 3 ZwVbG dem zuständigen Bezirksamt die Rechnungen für die Auslagen vor; das Bezirksamt stellt die Auslagen fest. Zu den Auslagen des Treuhänders gehören auch die Kosten, die dieser zur Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke getragen hat. Die Leistungen an den Treuhänder sind gemäß § 4a Absatz 2 Satz 3 ZwVbG vorrangig vom Verfügungsberechtigten und nachrangig vom zuständigen Bezirksamt als Auslagen zu erstatten.

29.9 - Sofern das zuständige Bezirksamt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen übernimmt, handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne von § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsvollstreckung und die Zwangsverwaltung (ZVG). Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung. Eine entsprechende Regelung sah bereits das frühere Zweckentfremdungsbeseitigungsgesetz vom 8. März 1990 (GVBl. S. 627) in § 5 Absatz 3 Satz 5 vor.

30 - Ordnungswidrigkeiten, § 7 ZwVbG

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

30.1 - Die Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist nur bei vorsätzlichen Verstößen möglich (§ 10 OWiG). Vorsatz ist Wissen und Wollen der objektiven Tatbestandsverwirklichung. Das Bewusstsein, etwas Verbotenes zu tun (Unrechtsbewusstsein), gehört nicht zu den objektiven und subjektiven Umständen des Tatbestandes. So handelt im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG ordnungswidrig, wer „vorsätzlich“ zweckentfremdet. Das Bewusstsein, wegen des Fehlens einer erforderlichen Genehmigung gegen § 1 Absatz 1 ZwVbG zu verstoßen, ist dabei keine Voraussetzung für das Vorliegen einer Ordnungswidrigkeit.

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).

30.2 - Die Zweckentfremdung ist eine Dauerordnungswidrigkeit. Die Verjährungsfrist beginnt daher erst mit der Beendigung der ordnungswidrigen Verwendung des Wohnraums (§ 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 bis zu 500 000 Euro erreicht ist.

30.3 - 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).

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

30.5 - 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.

Die Geldbuße soll betragen im Fall

30.5.1 - 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, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, nicht gemäß § 17 Absatz 4 Satz 1 OWiG höher liegt,

30.5.2 - der zweckfremden Verwendung oder Überlassung von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen sonstigen Zwecken

(§ 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG)

ohne die erforderliche Genehmigung

für jede Wohnung

500 bis 1 500 Euro pro Monat, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, nicht gemäß § 17 Absatz 4 Satz 1 OWiG höher liegt.

30.5.3 - 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,

30.5.4 - des zweckfremden Leerstands von Wohnraum für mehr als drei Monate

(§ 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG)

ohne die erforderliche Genehmigung

für jede Wohnung

250 bis 750 Euro pro Monat,

30.5.5 - der Wohnraumbeseitigung (§ 2 Absatz 1 Nummer 5 ZwVbG)

ohne die erforderliche Genehmigung

für jede Wohnung

10 000 bis 80 000 Euro,

(Die Geldbuße soll bei Ahndung eines Abrisses für jede Wohnung, der trotz eines Ablehnungsbescheids erfolgte, 25 000 bis 100 000 Euro betragen.)

30.5.6 - 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. 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.

30.5.7 - des Anbietens und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ohne Angabe der hierfür erforderlichen Registriernummer

(§ 5 Absatz 6 Satz 2 ZwVbG)

für jede Wohnung

erstmalig 1000 Euro

im Wiederholungsfall 2 000 Euro.

30.6 - In besonders schweren Fällen können Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 ZwVbG mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro und Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 1 Nummer 5 und 6 und Absatz 3 Satz 2 ZwVbG mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.

31 - Verfahrensgebühren

Verfahren nach dem ZwVbG und 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), die zuletzt durch Verordnung vom 10. Oktober 2017 (GVBl. S. 549) geändert worden ist, in der geltenden Fassung.

32 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Fassung der Ausführungsvorschriften tritt am 15. März 2019 in Kraft.

Die Ausführungsvorschriften treten mit Ablauf von fünf Jahren am 14. März 2024 außer Kraft.

Die Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV - ZwVb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2016 (ABl. S. 2132) treten hiermit außer Kraft.

Anlage

zu den Ausführungsvorschriften zum Zweckentfremdungsverbot

Renditeberechnung im zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren zu Nummer 23

1. Zweckentfremdungsrechtlicher Bestandsschutz soll nur für Wohnraum gelten, der zumindest im Rahmen des durchschnittlichen Standards noch als bewohnbar gilt, oder der noch mit vertretbarem, dem Verfügungsberechtigten objektiv zumutbaren 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 können. Ist der Investitionsbedarf aber auch darauf zurückzuführen, dass der Eigentümer in der Vergangenheit notwendige Investitionen unterließ, so bleiben diese Aufwendungen für unterbliebene Investitionen außer Betracht (BVerwG, Urteil vom 10. Mai 1985, 8 C 35.83).
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

4 qm Dielen erneuern/Einzelpreis .../Gesamtpreis

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

5. Folgende Kosten sind nicht anrechenbar:

- a) Modernisierungskosten sind nicht anrechenbar, wie beispielsweise der Einbau einer Zentralheizung, weil sie über die Modernisierungsumlage 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 Wohnbarkeit 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 10 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 2,8 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 im Jahr 2018

Altbauwohnung aus 1948, 60 qm, mittlere Wohnlage
(Feld H2 des Berliner Mietspiegels 2017)

Instandsetzungsbedarf		20.000 Euro
Mehrwertsteuer 19 vom Hundert	+	3.800 Euro
Einnahmen		23.800 Euro
zulässige Miete laut Berliner Mietspiegel 2017		6,78 Euro/qm/monatlich
6,78 Euro x 60 qm		406,80 Euro monatlich
./. Instandhaltungspauschale (60 qm x 14,23 Euro: 12)		71,15 Euro monatlich
./. Mietausfallwagnis (2,04 vom Hundert der Kaltmiete (6,78 x 60 = 406,80 Euro)		8,30 Euro monatlich
./. Verwaltungskosten (1/12 von 284,63 Euro)		24,55 Euro monatlich
Monatliche renditemäßig zu berücksichtigende Miete		303,63 Euro
Jahresertrag (x 12)		3.643,56 Euro

Prognose
ohne Berücksichtigung von Mietsteigerungen (x 10)
(siehe oben Nummer 3) 36.435,60 Euro

Prognose
mit Berücksichtigung von Mietsteigerungen

<u>Kalenderjahr</u>	<u>Jahresertrag in Euro</u>	<u>2,8 vom Hundert Steigerung in Euro</u>
2019	3.745,57	102,02
2020	3.850,44	104,87
2021	3.958,25	107,81
2022	4.069,08	110,83
2023	4.183,01	113,93
2024	4.300,13	117,12
2025	4.420,53	120,40
2026	4.544,30	123,77
2027	4.671,54	127,24
2028	4.802,34	130,80

Gesamtbetrag 42.545,19 Euro

In diesem Beispiel kann dem Verfügungsberechtigten zugemutet werden, die veranschlagten Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, da die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten innerhalb von zehn Jahren aller Voraussicht nach durch eine erzielbare Rendite innerhalb von zehn Jahren ausgeglichen werden können.

Die Renditeberechnung muss vom Verfügungsberechtigten vorgelegt werden (vergleiche Nummer 23.2.1 und § 3 Absatz 3 Nummer 1 ZwVbG).