Landeshauptstadt
Potsdam
Der Oberbürgermeister

Richtlinie Zweckentfremdungsverbot

Allgemeines

Die folgenden Ausführungen dieser Richtlinie sollen einen einheitlichen Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung durch die zuständige Stelle der Landeshauptstadt Potsdam ermöglichen. Sie ersetzen oder ändern nicht das ihr zu Grunde liegende Gesetz bzw. die Satzung. Sie sollen dort, wo es notwendig ist, die zuständige Sachbearbeitung leiten.

Es werden folgende Ausführungsvorschriften bestimmt:

1. Gegenstand der Satzung
2. Zuständigkeit
3. Verfügungsberechtigte/Nutzungsberechtigte
4. Definition von Wohnraum
5. Zweckentfremdung im Sinne der Satzung
6. Genehmigungsverfahren
7. Ersatzwohnraum
8. Ausgleichszahlung
9. Rückführung von Wohnraum
10. Ordnungswidrigkeit
11. Inkrafttreten/Außerkrafttreten

1. Gegenstand der Satzung

zu § 1 Gegenstand der Satzung:

Mit der Satzung wird festgestellt, dass in der Landeshauptstadt Potsdam 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 Eigentumswohnungen, Eigenheime und Familienheime gehören hierzu. Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Zweckentfremdungsverbotssatzung. Entsprechende Regelungen hierfür finden sich im Wohnraumförderungsgesetz des Landes Brandenburg.

2. Zuständigkeit

Gemäß §1 Abs.1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (BbgZwVbG) vom 05.06.2019 ist Vollzugsbehörde die Landeshauptstadt Potsdam.

Zum Vollzug gehören unter anderem die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen (insbesondere von Anzeigen aus der Bevölkerung). Anzeigen aus der Bevölkerung soll nur nachgegangen werden, wenn diese nicht anonym eingehen. Anzeigenden soll jedoch auf Wunsch Anonymität zugesichert werden. Anzeigen soll nur dann nachgegangen werden, wenn sie hinreichende Erfolgsaussichten bieten. Das ist dann nicht der Fall, wenn schon ohne tiefere Prüfung von der Erfolglosigkeit der Ermittlungen ausgegangen werden kann, z.B. Anzeige von legal zweckentfremdeten Wohnraum. Das wird bei allen Objekten der Fall sein, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung anderen als Wohnzwecken dienen.

Weiterhin gehören in die Zuständigkeit die Beantwortung von Bürgeranfragen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustandes und Rückführung von Wohnraum zu Wohnzwecken, die Durchführung von Genehmigungsverfahren, die Erteilung eines Negativattestes, die Kontrolle und Durchsetzung von Auflagen und anderen Nebenbestimmungen, die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten sowie die Bearbeitung von Widersprüchen und sich anschließender Verwaltungsstreitverfahren und die Erhebung von Gebühren.

Die Einhaltung von Auflagen oder Bedingungen in Bezug auf den Ersatzwohnraum kann stichprobenweise kontrolliert werden. Dies gilt auch für die Überwachung der Einhaltung von Nebenbestimmungen in Bezug auf den Ersatzwohnraum.

3. Verfügungsberechtigte/Nutzungsberechtigte

Die Verpflichtung, Wohnraum in einem für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu erhalten, gegebenenfalls instand zu setzen und ihn wieder Wohnzwecken zuzuführen, obliegt den Verfügungsberechtigten des Wohnraums. Dies sind Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Inhaberinnen und Inhaber eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts (z.B. Erbbauberechtigte). 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 oder des Verfügungsberechtigten vorgelegt haben. Nutzungsberechtigte sind Mietende, Pachtende 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 Mietenden oder Pachtenden alle nicht nur vorübergehend in der Wohnung lebenden Personen.

4. Definition von Wohnraum

Die gesetzliche Definition des Wohnraums in § 2 Absatz 2 Satz 1 ZwEVSP legt fest, dass es sich um Räumlichkeiten handeln muss, die zur dauernden Nutzung als Wohnung tatsächlich und rechtlich geeignet sind.

Auf Dauer angelegt ist die Nutzung von Wohnraum, wenn sie entweder auf unbestimmte Zeit oder für eine Mindestwohndauer von sechs Monaten vereinbart wird (VG München, Urteil vom

29. Juli 2015, M 9 K 14.5596). Ein weiteres Indiz für die auf Dauer angelegte Wohnnutzung ist die Art des Aufenthaltszwecks.

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 zumutbaren 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.

5. Zweckentfremdung

zu § 2 Absatz 1 Anstrich 1 (50 Prozent Wohnnutzung):

Eine Wohnung muss zu mehr als 50 Prozent für Wohnzwecke genutzt werden (gesetzliche Vorschrift), d.h. werden z.B. von einer 49 qm großen Wohnung 25 qm der Wohnfläche zu Nichtwohnzwecken genutzt, liegt eine Zweckentfremdung vor.

Gemeinschaftsräume (Flur, Küche, Bad) sind zu gleichen Teilen auf beide Nutzungen in Anrechnung zu bringen. Auf Anforderung ist eine Grundrisszeichnung zu erstellen.

Das sogenannte Homeoffice oder mobiles Arbeiten stellt grundsätzlich keine Zweckentfremdung dar, weil hierfür in der Regel der Wohnbereich gleichzeitig zum Arbeiten genutzt wird (weniger als 50 Prozent der Wohnfläche werden impliziert).

Etwas Anderes ist der Fall, wenn mehr als die Hälfte der Wohnung für Homeoffice oder mobiles Arbeiten genutzt wird. Hier soll aber geprüft werden, ob nicht private oder öffentliche Interessen überwiegen. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnbereich nicht klar vom Nichtwohnbereich abgegrenzt werden kann (z.B. ist bei Künstlern davon auszugehen; sofern diese einen entsprechenden Nachweis für ihren Status, beispielsweise einen Bescheid der Künstlersozialkasse, erbringen). Gleiches kann für Schriftsteller gelten.

zu § 2 Absatz 1 Anstrich 2 (Fremdbeherbergung):

Wenn weniger als 50 Prozent dauernd oder immer wieder zur Fremdbeherbergung vermietet werden, so stellt das keine Zweckentfremdung dar.

Bei der Acht-Wochen-Frist in § 2 Absatz 1 kommt es nicht darauf an, dass dieser zusammenhängend für andere als Wohnzwecke genutzt wird. Die Gesamtdauer im Kalenderjahr ist maßgeblich; ein Kalenderjahr dauert vom 1.1. bis 31.12. Am Ende des Jahres ist ein geeigneter Nachweis über die Fremdvermietung beizubringen.

Grundsätzlich liegt eine Fremdbeherbergung dann vor, wenn 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 vermietet wird. Eine Wohnung ist dann gegeben, wenn die Räume einer natürlichen Person zur eigenständigen Lebensführung dienen.

Untervermietung, eine Gewinnabsicht oder eine erhöhte Miete führen nicht zur zweckfremden Nutzung. Die Wohndauer stellt ein starkes Indiz dar. Wenn eine solche Wohnung mit hotel-/pensionsähnlicher Ausstattung (Zimmerservice mit Fremdreinigung, Bettwäsche, Handtüchern, Frühstück etc.) und/oder möbliert tage- oder wochenweise vermietet wird, stellt das ein starkes Indiz für eine Zweckentfremdung dar. Das Indiz wird stark abgeschwächt, wenn der ortsübliche Mietzins nach den geltenden Mietgesetzen für Wohnraum nicht überschritten wird und der Wohnraum mindestens für 6 Monate oder länger vermietet wird.

Die Vermietung an eine juristische Person kann, muss aber nicht zu einem Verstoß gegen die bestehende Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam führen. Der betreffende Wohnraum muss Wohnzwecken zugeführt werden. Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn dieser durch den Verfügungsberechtigten und/oder Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Nach den Erläuterungen des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19) handelt es sich bei der Anmietung von Wohnraum durch eine juristische Person um kein Wohnraummietverhältnis. Bei der Beurteilung, ob es sich um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handelt, ist die Nutzungsart zu prüfen. Eine Nutzung zu Wohnzwecken liegt insbesondere dann nicht vor, wenn eine Fremdbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, gegeben ist. Neben der Beurteilung, ob eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, kann auch die Dauer der Belegung von Bedeutung sein (siehe hier Erläuterung unter 4.).

Die Vermietung einzelner Zimmer (zum Beispiel an Wohngemeinschaften) führt zu keinen Sonderregeln. Bei der Vermietung von einzelnen Zimmern innerhalb einer Wohnung gelten die allgemeinen Regeln der Zweckentfremdung. Es ist darauf zu achten, dass keine Überbelegung gegeben ist bzw. allen Bewohnern eine Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises möglich ist. Hierzu beachten Sie bitte, wenn weniger als 50 Prozent dauernd oder immer wieder zur Fremdbeherbergung vermietet werden, so stellt das keine Zweckentfremdung dar.

Sonderfall: Gästewohnungen

Die Wohnraumnutzung als Gästewohnung durch Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen stellt eine Zweckentfremdung dar. Wenn diese Wohnungen jedoch dafür bestimmt sind, zum Selbstkostenpreis ausschließlich an Gäste der Mieter der Genossenschaften oder Wohnungsunternehmen vermietet zu werden, liegt hier generell ein schutzwürdiges privates Interesse vor, dass das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegt. Mit der Gästewohnung findet lediglich eine Vergrößerung der eigentlichen Wohnung ihrer Mieter statt. Der Wohnraum wird damit umgenutzt in eine sekundäre Wohnung eines Bestandsmieters, wobei die Wohnraumeigenschaft erhalten bleibt.

Die Umnutzung der Wohnung ist in diesen Fällen aber einmalig bis zum Ende der Nutzung als Gästewohnung zu beantragen (Punkt 3.1. im Antragsformular). Es genügt bei Mehrfachnennungen von Wohnungen eine beigefügte Listenübersicht. Jede Wohnungsgenossenschaft bzw. jedes Wohnungsunternehmen darf aber bei einem Bestand bis zu 1000 Wohnungen höchstens zwei Wohnungen als Gästewohnung vermieten, je weitere 1000 Bestandswohnungen weitere zwei Gästewohnungen.

Der Selbstkostenpreis setzt sich aus dem ortsüblichen preisrechtlich zulässigen Mietzins sowie den zusätzlichen für eine Gästewohnung notwendigen Kosten (z.B. Bettwäsche, Möblierungskosten etc.) zusammen und ist nachzuweisen. Wertminderungen gebrauchter Gegenstände sind mit dem steuerrechtlichen Abschreibungssatz zu berücksichtigen.

Sonderfall: besondere Nutzungen

Für Ausweichquartiere oder Umsetzungswohnungen gilt das gleiche Verfahren wie für Gästewohnungen, wenn Wohnraum an eigene Mieter, deren Wohnungen saniert oder an Sanierungsbeteiligte (z.B. an Bauarbeiter, Baubüro, Mieterberatung) zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden sollen.

Dies gilt auch für eine Nutzung für soziale Zwecke der Wohnungsgenossenschaften oder Wohnungsunternehmen (z.B. Mieterclubs, Sozialstation).

Werkswohnung

Eine Werkswohnung ist eine Wohnung, die von einem Arbeitgeber an einen Arbeitnehmer oder sonstigen Dienstverpflichteten gerade in Anlehnung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses vermietet wird. Diese soll gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam angezeigt werden.

Zweitwohnung

Die Zweitwohnungsnutzung ist keine Zweckentfremdung. Sie stellt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar und dient der privaten Lebensgestaltung. Das Gesetz gibt den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern bzw. -nutzenden nicht vor, dass sie sich zur Deckung des Eigenbedarfs auf eine bestimmte Wohnfläche oder nur eine einzige Wohnung beschränken müssen oder wie häufig sie sich dort aufhalten müssen; solange der Wohnraum tatsächlich dem aktuellen und potentiellen Eigenbedarf dient. Insofern ist der Leerstand in Zeiten der Abwesenheit keine Zweckentfremdung. Bei einer zweckfremden Nutzung in Zeiten der Abwesenheit ist aber bei Anzeige zu beurteilen, ob die Eigennutzung der Zweitwohnung nicht gänzlich unwesentlich oder vorgetäuscht ist. Zunächst ist zu prüfen, ob nicht auch eine befristete und vorrangige Wohnraumnutzung in Betracht kommt. 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.

zu § 2 Absatz 1 Anstrich 3 (Leerstand länger sechs Monate):

Sofern absehbar ist, dass durch sanierungsvorbereitende und sanierungsbedingte Maßnahmen ein Leerstand von mehr als 6 Monaten notwendig wird, bedarf es keines Nachweises von Vermietungsbemühungen. Ein solches Vorhaben ist grundsätzlich genehmigungsfähig

Da es sich in der Regel um Gebäudekomplexe handelt, ist für alle betroffenen Wohnungen nur ein Antrag mit der Anlage einer Wohnungsliste und eines Bauablauf- (Sanierungs-)planes erforderlich. Die Genehmigung ist ohne Auflagen zu erteilen.

Bei Wohnungen, die trotz Vermietungsbemühungen mehr als 6 Monate leer stehen oder der Leerstand erwartet werden kann, bedarf es keiner Genehmigung oder Anzeige (siehe § 3 Absatz 6 der Satzung).

6. Genehmigungsverfahren

zu § 3 Genehmigung:

Eine Genehmigung wird nur auf Antrag erteilt. Es sind nur Antragsvordrucke der Landeshauptstadt Potsdam zu berücksichtigen. Ein Antrag kann nicht formlos gestellt werden. Der Antrag wird nur bearbeitet, wenn dieser vom Verfügungsberechtigten und/oder Nutzungsberechtigten unterschrieben wurde.

Nutzungsberechtigte haben ihrem Antrag die Zustimmung der Verfügungsberechtigten beizufügen.

Die Landeshauptstadt Potsdam kann dem Antragsteller/der Antragstellerin auf Verlangen den Eingang des Antrages schriftlich bestätigen. Sie teilt auch schriftlich mit, ob beziehungsweise ab wann die Vollständigkeit der notwendigen Unterlagen gegeben ist. Sollten die Unterlagen unvollständig sein, hat der zuständige Sacharbeiter bzw. die zuständige Sachbearbeiterin der Landeshauptstadt Potsdam die fehlenden notwendigen Unterlagen schriftlich vom Antragsteller anzufordern. Der Beginn der dreimonatigen Bearbeitungsfrist (§ 3 Abs. 9 der Satzung) verschiebt sich entsprechend.

zu § 3 Abs. 2, 4, 5 öffentliche und private Interessen:

Eine Genehmigung aufgrund **vorrangiger öffentlicher Interessen**, § 3 Absatz 2 und 4 der Satzung ist in der Regel zu erteilen, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs- und Betreuungszwecken, vor allem Einrichtungen zum erzieherischen oder therapeutischen Zweck oder für gesundheitliche Zwecke verwendet werden, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht

geschaffen werden können. Sofern Verfahren zur Anerkennung oder Bedarfsermittlung vorgeschrieben sind, müssen die entsprechenden Ergebnisse vorgelegt werden. Beispiele hierfür sind Sozialeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen, niedrigschwellige Betreuungsangebote, Kindergarten, Kindertageseinrichtungen, Pflegedienste und Pflegeheime oder ähnliche Einrichtungen, Arztpraxen, Praxen für alle Ausrichtungen von Heilberufen und Apotheken.

Daneben stellt die öffentlich-rechtliche Unterbringung ein weiteres öffentliches Interesse der Kommune dar (z. Bsp. Wohnverbünde, Nutzungs- und Gewährleistungswohnungen).

Ein weiteres öffentliches Interesse ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn der Antrag auf Betreibung einer Ferienwohnung den Zielen des aktuellen Tourismuskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam entspricht. Dieser Bedarf wird durch den Bereich Marketing der Landeshauptstadt Potsdam geprüft und bestätigt. Hierbei handelt es sich derzeitig um Ferienunterkünfte, die die Potsdam Marketing und Service GmbH bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung als Vertriebskanal genutzt haben (Stand September 2023).

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

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

Ein das öffentliche Interesse an einer Wohnnutzung überwiegendes **schutzwürdiges privates Interesse** ist insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Von den Verfügungsberechtigten oder den Nutzungsberechtigten muss nachgewiesen werden, dass ohne Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten beruflichen oder gewerblichen Zwecken ihre bestehende wirtschaftliche Existenz unausweichlich gefährdet würden. Ernstliche Zweifel an einem entsprechenden Kausalverlauf dürfen nicht bestehen.

Eine Existenzgefährdung liegt nicht vor, wenn derzeitig 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 Anwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein. Gleiches gilt, 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.

Ein überwiegendes schutzwürdiges Eigeninteresse 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 der Satzung gegeben.

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

zu § 3 Abs. 6 Genehmigungsfreiheit

Siehe oben zu § 2 Absatz 1 Anstrich 3 (Leerstand länger sechs Monate)

zu § 3 Abs.7 Genehmigung befristet und mit Auflagen

Die befristete Genehmigung ist eine „Kann"-Bestimmung und damit nicht regelhaft (siehe auch § 6 der Satzung).

Es können unbefristete Genehmigungen erteilt werden, insbesondere bei hohem öffentlichen oder privaten Interesse. Die Prüfung einer vorgelegten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird im Rahmen der Einzelfallprüfung einbezogen. Wirtschaftliche Verwertung stellt ein berechtigtes privates Interesse dar. Insofern wäre die Unwirtschaftlichkeit nachzuweisen.

Die Genehmigung kann befristet unter Auflagen erteilt werden (§ 4 und § 5 der Satzung).

Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen. 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.

Wenn eine Genehmigung erteilt wird, ist diese grundsätzlich an Person, Raum und Zweck zu binden. Daraus folgt, dass ihre Gültigkeitsdauer mit dem Wechsel der Nutzungsberechtigten oder der Änderung des Verwendungszwecks endet.

Durch eine Genehmigung nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam werden andere nach öffentlichem Recht erforderliche Genehmigungen nicht ersetzt. Hierauf ist in der Genehmigung hinzuweisen.

7. Ersatzwohnraum

zu § 4 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum:

Wohnraumverlust durch Abriss oder dauerhafte zweckfremde Nutzung kann durch die Schaffung von Ersatzwohnraum ausgeglichen werden. Der Ersatzwohnraum muss nicht genau gleich dem beseitigten Wohnraum sein, jedoch ähnlich.

§ 4 nennt in der Begründung zur Satzung in einer nicht abschließenden Aufzählung Beispiele für satzungskonformen Ersatzwohnraum. Da es sich um Beispiele handelt, ist diese Aufzählung nicht abschließend, die Beispiele können fakultativ und/oder kumulativ auftreten. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung kann auch geringfügig von den Zahlenwerten in den Beispielen abgewichen werden. Je mehr dieser Beispiele bei der Ersatzwohnung erfüllt werden, desto weniger zusätzliche Ausgleichszahlung wird im Rahmen der dann stattfindenden Einzelfallprüfung zu entrichten sein. Wenn vier Kriterien (Beispiele und/ oder zusätzliche Kriterien) erfüllt werden, kann der Ersatzwohnraum in der Regel ohne Ausgleichszahlung akzeptiert werden. Das gilt nicht, wenn die Einzelfallprüfung ergibt, dass die Wohnung aus anderen Gründen nicht oder nur bedingt für diesen Zweck geeignet ist.

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 zehn vom Hundert kann im Wege des Ermessens hingenommen werden. Für die Wohnflächendifferenz ist eine einmalige Ausgleichszahlung zu leisten, die fällig wird, sobald der Ersatzwohnraum erstellt ist. 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.

Bei dem zu schaffenden Ersatzwohnraum kann es sich um einen Neubau handeln. Es kommt aber auch Wohnraum in Frage, der aus Räumen geschaffen wird, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten: z.B. wird unbewohnbarer und deswegen leerstehender Wohnraum bewohnbar gemacht, Gewerberaum wird in Wohnraum umgewandelt. Die Instandsetzung oder Modernisierung von Wohnraum stellt in der Regel keine Neuschaffung dar.

Ein Ersatzwohnraumangebot durch Neubau gilt als verlässlich, wenn der Neubau planungs- und baurechtlich zulässig und seine Finanzierung gesichert ist. Ein Ersatzwohnraumangebot, dass zum Beispiel durch Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum realisiert werden soll, gilt als verlässlich, wenn die Umwandlung planungs- und baurechtlich zulässig ist und die Eigentumsverschaffung gesichert ist.

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

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

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

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

8. Ausgleichszahlung

zu § 5 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen:

Mit einer Ausgleichszahlung sollen Mehraufwendungen der Allgemeinheit, die durch die Zweckentfremdung entstehen, für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden.

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

Die Höhe des Betrages ist nach der Fläche des Wohnraums zu berechnen, der durch die Zweckentfremdung verloren geht.

Der Zahlungsbeginn richtet sich nach dem Inhalt der erteilten Genehmigung, das heißt, die laufende monatliche Ausgleichszahlung ist von dem Zeitpunkt an zu fordern, zu dem die Zweckentfremdung genehmigt wird. Bei einer Genehmigung mit sofortiger Wirksamkeit ist die Zahlungspflicht auf den auf die Bescheiderteilung folgenden Monatsersten festzulegen, soweit von einer rechtzeitigen Bekanntgabe ausgegangen werden kann, ansonsten auf den Monatsersten des darauffolgenden Monats. Die rückwirkende Forderung von Ausgleichszahlungen ist in der Regel nur dann zulässig, wenn die zweckfremde Nutzung bereits aufgenommen worden ist. Hierzu zählen auch Umbaumaßnahmen, die mit der beantragten

Nutzung im Zusammenhang stehen. In die Genehmigung ist ein entsprechender Vorbehalt aufzunehmen.

In begründeten Einzelfällen kann zur Sicherung des Ausgleichsbetrages die jeweilige Genehmigung mit der aufschiebenden Bedingung verbunden werden, dass die Vorlage einer selbstschuldnerischen Bürgschaft (§ 765 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs - 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.

Die Höhe der Ausgleichszahlung (laufend oder einmalig) kann im Einzelfall vom zuständigen Sachbearbeiter der Landeshauptstadt Potsdam auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt werden, insbesondere, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.

Eine im Genehmigungsbescheid festzusetzende einmalige Ausgleichszahlung kommt bei Anerkennung von Ersatzwohnraum mit dessen Fertigstellung nicht mehr zu Tragen. Die Fälligkeit der Ausgleichszahlung sollte deshalb im Bescheid unter eine hierauf bezogene Bedingung gestellt werden. Das heißt, es können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

9. Rückführung von Wohnraum

zu § 8 Rückführung von Wohnraum:

Die Vorschrift bezieht sich auf alle Tatbestände einer Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 der Satzung.

In diesem Zusammenhang gegebenenfalls erforderliche Räumungsanordnungen können auch gegenüber den Nutzungsberechtigten (Mieter) ergehen, wenn die Verfügungsberechtigten (Vermieter) den Nutzungsberechtigten Wohnraum zu Wohnzwecken überlassen hatten und von diesen die zweckfremde Nutzung ohne Kenntnis der Verfügungsberechtigten vorgenommen worden ist.

10. Ordnungswidrigkeiten

zu § 11 Ordnungswidrigkeiten:

Die Satzung dient nicht in erster Linie der Verhängung von Bußgeldern, sondern der Sicherung oder Rückführung des Raumzwecks zu Wohnzwecken. Es wird in der Regel kein Bußgeld verhängt, wenn die Zweckentfremdung ohne Aufforderung durch die Behörde freiwillig vor der Entdeckung beendet und gemeldet wird. Auch die Beendigung der Zweckentfremdung nach der Anhörung kann dazu führen, dass kein oder nur ein geringes Bußgeld verhängt wird.

Die sich aus der Nichtbeachtung der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Landeshauptstadt Potsdam ergebenden Ordnungswidrigkeiten sollen von der Landeshauptstadt Potsdam verfolgt werden. Das Ordnungswidrigkeitsverfahren richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist nur bei vorsätzlichen Verstößen möglich (§ 10 OWiG). In einem Verbotsirrtum befinden sich Betroffene, wenn diese nicht wussten, dass eine

Genehmigung zur Zweckentfremdung erforderlich war, oder weil sie das Bestehen oder die Anwendbarkeit einer Rechtsvorschrift nicht kannten. Vorwerfbar ist dieser Verbotsirrtum, wenn Betroffene den Irrtum vermeiden konnten (§ 11 Absatz 2 OWiG). Dies ist dann der Fall, wenn sie bei Anwendung der Sorgfalt, die objektiv erforderlich und zu der sie nach jeweiligen persönlichen Fähigkeiten in der Lage waren, das Unerlaubte ihres Handels hätten erkennen müssen. Im Übrigen sind alle Betroffenen verpflichtet, sich über die einschlägigen Vorschriften zu informieren und falls notwendig sachkundigen Rat einzuholen (Erkundigungspflicht).

Die Zweckentfremdung ist eine Dauerordnungswidrigkeit. Die Verjährungsfrist beginnt daher erst mit der Beendigung der ordnungswidrigen Verwendung des Wohnraumes (§ 31 Absatz 3 OWiG). Da eine Dauerordnungswidrigkeit vorliegt, ist bis zum Erlass des nächsten Bußgeldbescheides die Rechtskraft der vorangegangenen Bußgeldentscheidung abzuwarten. Soweit derselbe Person wiederholt ordnungswidrig handelt (gleicher oder andersartiger Verstoß), ist in der Regel die zuletzt verhängte Geldbuße um 100 vom Hundert zu erhöhen bis der in der Ermächtigungsnorm festgelegte Höchstbetrag von 100 000 Euro erreicht ist.

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 eine Beteiligte bzw. 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).

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

Bei der Bemessung der Geldbuße sind die Vorschriften des § 17 Absatz 3 und 4 OWiG zu berücksichtigen, so dass sich auf jeweilige Einzelfälle abgestimmte, flexible Handhabungen ergeben. 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.

11. Inkrafttreten/Außerkrafttreten

zu § 12 Inkrafttreten:

Diese ermessensleitende Richtlinie tritt am 01. Dezember 2023 in Kraft und wird öffentlich zugängig sein. Sofern sich aus der praktischen Anwendung weitere Änderungen oder Anpassungen ergeben, wird sie fortgeschrieben. Mit Ablauf der Satzung tritt die Weisung außer Kraft.

Potsdam dem, 23.11.23 i.A.

Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Der Fachbereichsleiter