

Gericht:	KG Berlin 3. Senat für Bußgeldsachen
Entscheidungsdatum:	12.09.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	3 ORbs 169/25
ECLI:	ECLI:DE:KG:2025:0912.3ORBS169.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 2 Abs 1 Nr 1 WoZwEntfrG BE, § 7 Abs 1 Nr 1 WoZwEntfrG BE, § 7 Abs 1 Nr 7 WoZwEntfrG BE, § 7 Abs 1 Nr 8 WoZwEntfrG BE, § 267 StPO

Anforderungen bei einer Verurteilung wegen Zweckentfremdung einer Wohnung in Berlin

Orientierungssatz

1. Aus dem Tenor der Entscheidung muss hervorgehen, wegen welcher der in § 7 ZwVbG Berlin genannten Ordnungswidrigkeiten der Betroffene verurteilt worden ist.(Rn.9)
2. Im Falle einer Verurteilung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG bedarf es konkreter Feststellungen zur Gesamtfläche der Wohnung, zur Fläche des vermieteten Teils und darüber hinaus auch, ob der Betroffene in der verfahrensgegenständlichen Wohnung seinen tatsächlichen Lebensmittelpunkt begründet hat.(Rn.11)
3. Die Tatbestandsverwirklichung von § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG schließt eine Verurteilung nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 ZwVbG aus.(Rn.14)

Verfahrensgang

vorgehend AG Tiergarten, 9. Juli 2025, XX

Tenor

1. Auf den Antrag des Betroffenen auf Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts wird der Beschluss des Amtsgerichts Tiergarten vom 9. Juli 2025 aufgehoben.
2. Auf die Rechtsbeschwerde des Betroffenen wird das Urteil des Amtsgerichts Tiergarten vom 9. April 2025 mit den Feststellungen aufgehoben.
3. Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Rechtsbeschwerde - an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Gründe

- I.
 - 1 Das Amtsgericht Tiergarten hat den Betroffenen am 9. April 2025 wegen „vorsätzlichen Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz“ unter Angabe der angewendeten Vorschriften „§§ 1 Abs. 1, 7 ZwVbG“ zu einer Geldbuße von 6.000,00 Euro verurteilt. Nach den Urteilsgründen geht das Gericht davon aus, dass der Betroffene im Zeitraum von Oktober 2022 bis Oktober 2023 Teile seiner von ihm gemieteten Wohnung in der S.-Straße in Berlin, im Ergebnis vermutlich weniger als 49 Prozent der Fläche, als Fe-

rienwohnung für jeweils kurze Zeiträume vermietet habe. Dabei habe er die Vermietung über Airbnb weder gegenüber dem Bezirksamt [...] angezeigt, noch habe er über eine Genehmigung oder eine Registriernummer verfügt.

- 2 Mit Schreiben vom 9. April 2025 hat der Betroffene gegen dieses Urteil Rechtsbeschwerde einlegen lassen. Die Geschäftsstelle des Amtsgerichts Tiergarten hat am 14. Mai 2025 die elektronische Zustellung der schriftlichen Urteilsgründe an seinen Verteidiger veranlasst. Dieser hat den Empfang mit elektronischem Empfangsbekenntnis vom 2. Juni 2025 quittiert. Die Rechtsbeschwerdebegründung ist beim Amtsgericht am 30. Juni 2025 eingegangen. Der Verteidiger beantragt darin die Aufhebung des Urteils und rügt die Verletzung formellen und materiellen Rechts. Er trägt vor, das Amtsgericht habe nicht in ausreichender Weise geprüft, ob die Voraussetzungen eines genehmigungsfähigen bzw. genehmigungsfreien Tatbestandes vorgelegen haben. Der Sachverhalt sei nicht vollständig aufgeklärt worden; das Gericht habe weder die Gesamtwohnfläche noch den konkreten Umfang der vermieteten Fläche festgestellt. Das Amtsgericht habe zu Unrecht Vorsatz angenommen. Da weniger als 50 Prozent der Wohnfläche vermietet worden sei, kann von einer rechtmäßigen Nutzung ausgegangen worden sein. Die Höhe des Bußgeldes sei nicht verhältnismäßig und verstoße gegen den Grundsatz der Individualisierung der Sanktion.
 - 3 Mit Beschluss vom 9. Juli 2025, dem Verteidiger am 21. Juli 2025 zugestellt, hat das Amtsgericht die Rechtsbeschwerde als unzulässig verworfen und zur Begründung ausgeführt, dass das Urteil dem Verteidiger des Betroffenen bereits am 14. Mai 2025 zugestellt und damit die Frist des § 345 Abs. 1 Satz 3 StPO nicht eingehalten worden sei. Im Rahmen eines Aktenvermerks hat der Tatrichter notiert, dass ausweislich des Programms ForumStar das Urteil am 14. Mai 2025 elektronisch übermittelt worden und am selben Tag beim Verteidiger eingegangen sei. Das Empfangsbekenntnis sei daher ohne Relevanz. Mit Schriftsatz vom 25. Juli 2025 hat der Betroffene gegen den Beschluss des Amtsgerichts vom 9. Juli 2025 die Entscheidung des Revisionsgerichts beantragt.
 - 4 Die Generalstaatsanwaltschaft Berlin hat mit ihrer Zuschrift vom 27. August 2025 beantragt, den Beschluss des Amtsgerichts vom 9. Juli 2025 aufzuheben sowie auf die Rechtsbeschwerde das Urteil des Amtsgerichts Tiergarten mit den Feststellungen aufzuheben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht zurückzuverweisen.
- II.
- 5 Der zulässige Antrag auf Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts sowie die zulässige Rechtsbeschwerde haben in der Sache Erfolg.
 - 6 1. Der Senat entscheidet gemäß § 80a Abs. 2 Satz 1 OWiG in der Besetzung mit drei Richtern einschließlich des Vorsitzenden.
 - 7 2. Der Antrag auf Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts ist begründet, §§ 79 Abs. 3 Satz 1 OWiG, 346 Abs. 2 Satz 1 StPO. Der Beschluss des Amtsgerichts Tiergarten vom 9. Juli 2025 ist rechtsfehlerhaft, denn der Betroffene hat seine Rechtsbeschwerde fristgemäß begründet. Bei Ablauf der Frist zur Einlegung des Rechtsmittels war das Urteil noch nicht zugestellt. Die Frist begann daher gemäß §§ 79 Abs. 3 Satz 1 OWiG, 345 Abs. 1 Satz 3 StPO mit der Zustellung des Urteils, welche ausweislich des maßgeblichen elektronischen Empfangsbekenntnisses des Verteidigers am 2. Juni 2025 und nicht

bereits am 14. Mai 2025 durch Übermittlung der Geschäftsstelle erfolgte. Gemäß §§ 46 OWiG, 37 StPO, 173 Abs. 3 Satz 1 ZPO wird die elektronische Zustellung durch ein elektronisches Empfangsbekenntnis nachgewiesen. Gegenüber Rechtsanwälten gilt die Zustellungsfiktion nach §§ 46 OWiG, 37 StPO, 173 Abs. 4 Satz 4 ZPO nicht, da § 73 Abs. 4 ZPO lediglich die Zustellung an andere als die in Abs. 2 Genannten – darunter auch Rechtsanwälte – betrifft.

- 8 3. Der Rechtsbeschwerde kann der (vorläufige) Erfolg mit der Sachrüge nicht versagt werden. Auf die nicht ausgeführte und daher unzulässige Verfahrensrüge kommt es nicht mehr an. Das angegriffene Urteil ist mit den Feststellungen aufzuheben, weil dessen Schuldspruch unbestimmt ist und der Entscheidung darüber hinaus notwendige Feststellungen fehlen.
- 9 a. Dem Urteil ist weder aus dem Tenor (§§ 46 Abs. 1 OWiG, 260 Abs. 4 Satz 1 StPO) noch aus der Angabe „Angewendete Vorschriften: §§ 1 Abs. 1, 7 ZwVbG“ (§§ 46 Abs. 1 OWiG, 260 Abs. 5 Satz 1 StPO) oder aus den Angaben im Rahmen der rechtlichen Würdigung zu entnehmen, wegen welcher Ordnungswidrigkeit das Gericht ihn verurteilt hat. § 7 Abs. 1 ZwVbG beinhaltet elf Varianten ordnungswidrigen Verhaltens. Soweit das Urteil in den Feststellungen mitteilt, der Betroffene habe weder über eine Genehmigung noch eine Registriernummer verfügt, lässt sich allenfalls erahnen, der Tatrichter habe die Verwirklichung von § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG und/oder § 7 Abs. 1 Nr. 8 ZwVbG angenommen.
- 10 b. Die getroffenen Tatsachenfeststellungen genügen darüber hinaus nicht den gesetzlichen Anforderungen; sie erweisen sich als lückenhaft.
- 11 Die Urteilsgründe müssen nach § 267 Abs. 1 Satz 1 StPO die für erwiesen erachteten Tatsachen angeben, in denen die gesetzlichen Merkmale der Straftat gefunden werden. Die Tatsachen haben dabei so vollständig zu sein, dass der Rechtskundige in den konkreten Tatsachen den abstrakten Tatbestand erkennt (vgl. BGH, Urteil vom 29. November 2007 – 4 StR 386/07 –, juris). Die Darstellung des Sachverhalts muss dabei abbilden, welche Tatsachen das Tatgericht als seine Feststellungen über die Tat seiner rechtlichen Beurteilung zugrunde legt. Fehlt sie oder ist sie in wesentlichen Teilen unvollständig oder widersprüchlich, so ist dies ein Mangel des Urteils, der auf die Sachrüge zu dessen Aufhebung führt (vgl. BGH, Beschlüsse vom 31. Januar 2017 – 4 StR 597/16 – und vom 5. Dezember 2008 – 2 StR 424/08 –, jeweils juris). Den dargestellten Anforderungen wird das Urteil nicht gerecht, denn es teilt nicht die für § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG notwendigen, die Zweckentfremdung begründenden Umstände mit, sondern beschränkt sich auf eine bloße Vermutung – hier: „vermutlich weniger als 49 % der Fläche“ –. Es hätte vielmehr konkreter Feststellungen zur Gesamtfläche der Wohnung, zur Fläche des vermieteten Teils und darüber hinaus auch dazu bedurft, ob der Betroffene in der verfahrensgegenständlichen Wohnung seinen tatsächlichen Lebensmittelpunkt begründet hat. Denn § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG stellt klar, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, wenn die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt). Die Urteilsfeststellungen müssen daher erkennen lassen, dass die danach den Tatbestand ausschließenden Umstände nicht gegeben sind.
- 12 c. Das Urteil beruht auf den dargelegten Fehlern. Der Senat hebt daher das angefochtene Urteil mit den dazugehörigen Feststellungen gemäß § 79 Abs. 6 OWiG auf und ver-

weist die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung – auch über die Kosten der Rechtsbeschwerde – an das Amtsgericht Tiergarten zurück.

- 13 Zur weiteren Sachbearbeitung weist der Senat auf Folgendes hin:
- 14 Die Tatbestandsverwirklichung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG schließt eine Verurteilung nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 ZwVbG aus, denn letztgenannte Norm verweist auf § 5a Abs. 1 Satz 5 ZwVbG, wonach jeder zweckfremd zu nutzenden Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen wird, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums gut sichtbar anzugeben ist. Da § 5a Abs. 1 Satz 6 ZwVbG klarstellt, dass eine Registriernummer nicht erteilt wird, wenn eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung nicht genehmigt ist, folgt daraus, dass § 7 Abs. 1 Nr. 8 ZwVbG eine genehmigte Zweckentfremdung voraussetzt, wohingegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG an eine fehlende Genehmigung anknüpft. Das Tatgericht kann daher eine Tatbestandsverwirklichung nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 ZwVbG erst dann prüfen, wenn es zuvor das Vorliegen der Voraussetzungen von § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG ausgeschlossen hat.
- 15 Bei fehlender vorheriger Anzeige des Anbietens und Bewerbens von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nach § 5a Abs. 1 Satz 1 ZwVbG kommt die Begehung einer Ordnungswidrigkeit nach § 7 Abs. 1 Nr. 7 ZwVbG in Betracht, die entsprechend dem Gesetzeszweck auch tateinheitlich mit der Ordnungswidrigkeit nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG verwirklicht werden kann. Durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 27. September 2021 wurde die fehlende Anzeige mit dem Ziel der effektiven Kontrolle zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots mit § 7 Abs. 1 Nr. 7 ZwVbG neu geregelt. Entgegen der vorher geltenden Fassung ist seitdem nicht mehr Voraussetzung, dass die zur Registrierung erforderliche Anzeige unterblieben ist, sondern das bloße Unterlassen der Anzeige des Anbietens und Bewerbens von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ausreichend (vgl. AGH-Drs. 18/3728, S. 1, 49f.).
- 16 Im Rahmen einer Bußgeldbemessung ist zu berücksichtigen, dass § 7 Abs. 4 ZwVbG verschiedene Bußgeldrahmen für Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 (Geldbuße bis zu 500.000 Euro) und für solche nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 bis 11 (Geldbuße bis zu 250.000 Euro) vorsieht.