Gericht:	KG Berlin 3. Senat für Bußgeldsachen
Entscheidungsdatum:	17.12.2025
Aktenzeichen:	3 ORbs 223/25
ECLI:	ECLI:DE:KG:2025:1217.3ORBS223.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	juris
Normen:	§ 2 Abs 1 Nr 1 WoZwEntfrG BE, § 7 Abs 1 Nr 1 WoZwEntfrG BE, § 267 Abs 1 StPO, § 71 Abs 1 OWiG

Erforderliche Feststellungen im Urteil bei Verstoß gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin

Leitsatz

1. Da eine Ordnungswidrigkeit nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 iVm § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG Berlin ein Überwiegen der zweckfremden Nutzung voraussetzt, bedarf es Feststellungen zur Gesamtgröße der Wohnung sowie der Größe der einzelnen Räume.(Rn.9)

2. Die pauschale Angabe, der Umstand der unerlaubten Vermietung ergebe sich „aus den auszugweise verlesenen Bewertungen der Mieter auf dem Portal booking.com“, reicht für eine ausreichende Nachprüfung der Zweckentfremdung durch das Rechtsbeschwerdegericht nicht aus.(Rn.10)

3. Will das Tatgericht ordnungswidrigkeitenrechtliche Vorbelastungen berücksichtigen, bedarf es zumindest der Mitteilung des Datums und des genauen Rechtsfolgenausspruchs der vorangegangenen Entscheidung.(Rn.11)

Verfahrensgang

vorgehend AG Tiergarten, 11. September 2025, XX

Tenor

Auf die Rechtsbeschwerde des Betroffenen wird das Urteil des Amtsgerichts Tiergarten vom 11. September 2025 mit den getroffenen Feststellungen aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Rechtsbeschwerde - an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Gründe

I.

1 Mit Bescheid vom 21. November 2024 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gegen den Betroffenen wegen eines Verstoßes gegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 8 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) ein Bußgeld von 13.000,- Euro verhängt. Auf den Einspruch des Betroffenen hat ihn das Amtsgericht Tiergarten am 11. September 2025 wegen Zweckentfremdung von Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zu einer Geldbuße von 10.000,- Euro verurteilt.

2 Gegen dieses Urteil wendet sich der Betroffene mit seiner form- und fristgerecht eingelegten Rechtsbeschwerde, die er auf eine - nicht ausgeführte - Verfahrensrüge und die Sachrüge stützt. Hinsichtlich der Einzelheiten seines Vorbringens wird auf den Schriftsatz des Verteidigers vom 30. Oktober 2025 Bezug genommen.

II.

3 1. Über die Rechtsbeschwerde hat der Senat gemäß § 80a Abs. 2 OWiG in der Besetzung mit drei Richtern zu entscheiden, weil der Wert der Geldbuße 5.000,- Euro übersteigt.

4 2. Die nicht ausgeführte Verfahrensrüge entspricht nicht den formalen Anforderungen von §§ 79 Abs. 3 Satz 3 OWiG, 344 Abs. 2 Satz 2 StPO und ist daher unzulässig.

5 3. Mit seiner (allgemeinen) Sachrüge dringt der Betroffene jedoch durch, weil das angefochtene Urteil an einem sachlich-rechtlichen Mangel leidet. Dazu hat die Generalstaatsanwaltschaft in ihrer Antragsschrift vom 25. November 2025 ausgeführt:

6 „Die getroffenen Feststellungen reichen nicht aus, den Schuldspruch zu tragen und dem Rechtsbeschwerdegericht die Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung zu ermöglichen (vgl. Bartel in KK, StPO 9. Aufl., § 267 Rdn. 97 m. N.).

7 1. Die Urteilsgründe müssen nach § 267 Abs. 1 Satz 1 StPO - hier anwendbar über § 71 Abs. 1 OWiG - die für erwiesen erachteten Tatsachen angeben, in denen die gesetzlichen Merkmale der Straftat bzw. der Ordnungswidrigkeit gefunden werden. Die Tatsachen haben dabei so vollständig zu sein, dass der Rechtskundige in den konkreten Tatsachen den abstrakten Tatbestand erkennt. 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 (KG, Beschluss vom 12. September 2025 - 3 ORbs 170/25 - m. N.).

8 Eine - im vorliegend zu beurteilenden Fall abgeurteilte - Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird (§ 2 Abs. 1 ZwVbG). Dies ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG insbesondere der Fall, 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, verwendet wird. Vor dem Hintergrund des § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG erfordert die Verwirklichung des zugehörigen Ordnungswidrigkeitstatbestands (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG) ein Überwiegen der zweckfremden Nutzung. Nach dieser Vorschrift liegt nämlich keine zweckfremde Nutzung vor, 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 Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt)“ (KG, Beschluss vom 19. April 2021 - 3 Ws (B) 89/21 -).

9 Ob nach diesen Vorgaben eine zweckfremde Nutzung gegeben war, hängt u. a. in maßgeblicher Weise von Größe, Aufbau/Einteilung und Proportionen der betreffenden Wohnung ab. Das angefochtene Urteil (UA S. 2) enthält zwar eine Beschreibung der Wohnung, die aber nach hiesigem Befinden nicht derart nachvollziehbar ist, dass sie dem Leser den Grundriss vor Augen zu führen geeignet ist. Insofern hätte sich eine Einfügung

des Grundrisses in die Entscheidungsgründe oder eine Bezugnahme nach § 267 Abs. 1 Satz 3 StPO empfohlen, die aber unterblieben ist. Weder zur Gesamtgröße der Wohnung noch zu den Quadratmeterangaben der einzelnen Räume enthält das Urteil Feststellungen; auch wird nicht klar, welche(n) der Räume die Gäste nutzen sollten und ob und in welcher Weise bei Abwesenheit des Wohnungsinhabers bestimmte Räumlichkeiten von einer Nutzung durch Gäste ausgeschlossen wurden oder werden konnten. Diesbezüglich hätte möglicherweise die Wiedergabe des in Ziff. II. Absätze 1 und 2 der Urteilsgründe geschilderten Schriftwechsels zwischen dem Betroffenen und dem Bezirksamt Aufschluss geben können. Zudem bleibt offen, in welcher Weise Gäste jeweils in den Besitz der Wohnungsschlüssel gelangt sind, während das Urteil gleichzeitig den Widerspruch, dass die Wohnung als Hauptwohnung des Betroffenen bezeichnet (UA S. 2), im Rubrum aber eine andere Anschrift für diesen aufgeführt ist, nicht aufklärt.

10 Schließlich - und hauptsächlich - aber reicht die Angabe, dass sich der Umstand der unerlaubten Vermietung durch den Betroffenen „aus den auszugweise verlesenen Bewertungen der Mieter auf dem Portal booking.com“ ergäbe (UA S. 3), für eine ausreichende Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht nicht aus. Auch wenn die Tatrichterin nicht verpflichtet war, alle Bewertungen in den Entscheidungsgründen wiederzugeben, hätte es zumindest einer knappen repräsentativen Aufführung von einzelnen prägnanten Rezensionen, die hinreichend deutlich eine zweckfremde Wohnungsnutzung zu belegen geeignet sind, bedurft, um das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des angewandten § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG für den Rechtsbeschwerdesenat in geeigneter und nachvollziehbarer Weise ersichtlich werden zu lassen.

11 Hinzu kommt, dass es bezüglich der vollständigen und rechtsfehlerfreien Begründung des Rechtsfolgenausspruchs unumgänglich war, konkrete Einzelheiten zu der einschlägigen ordnungswidrigkeitenrechtlichen Vorbelastung des Betroffenen - namentlich Datum der Entscheidung und genauen Rechtsfolgenausspruch - mitzuteilen, da die Tatrichterin diese bei der Bemessung der Geldbuße zu dessen Lasten berücksichtigt hat (UA S. 4). Nach den Urteilsgründen (aaO) ist freilich zu besorgen, dass das Gericht zu dem vorangegangenen Verfahren keine eigenen Nachforschungen angestellt, sondern diese Information lediglich den Angaben des Betroffenen entnommen hat. Dabei bleibt auch offen, ob die Vorbelastung überhaupt noch verwertet werden durfte oder bereits der Tilgung (vgl. dazu Gürtler in Göhler, OWiG 17. Aufl., § 17 Rdn. 20a m. N.) unterfiel. Abgesehen davon wären sehr wahrscheinlich Erkenntnisse aus dem Vorverfahren auch für die - nach den vorstehenden Ausführungen mängelbehaftete und unvollständige - Sachverhaltsermittlung relevant gewesen.”

12 Diese Ausführungen macht sich der Senat zu Eigen. Auf das weitere Vorbringen des Betroffenen kommt es deshalb nicht mehr an.

13 4. Auf dem dargelegten Mangel beruht das Urteil, denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG nicht erfüllt sind.

14 Der Senat hebt deswegen das angefochtene Urteil auf und verweist die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht Tiergarten zurück. Zur weiteren Sachbearbeitung weist der Senat darauf hin, dass das Amtsgericht im Falle einer (erneuten) Verurteilung in den Tenor aufzunehmen hat, welche Schuldform es der Verurteilung zugrunde gelegt hat.