

VG Berlin (6. Kammer), Beschluss vom 05.02.2026 – VG 6 L 529/25

Titel:

Kurzzeitige möblierte Vermietung zu überhöhter Pauschalmiete als Zweckentfremdung – Maßgeblichkeit von Nutzungskonzept und Miethöhe für Wohnnutzung nach § 2 Abs. 1 ZwVbG (KI-generiert)

Normenkette:

ZwVbG § 2 Abs. 1

Rechtsgebiete:

Verwaltungsverfahren und -prozess, Miet- und Wohn-, Leasing-, Pachtrecht

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtsschutz, Zweckentfremdung, Wohnungsbegriff, Nutzungskonzept, Vorübergehende Vermietung

Fundstellen:

FDMietR 2026, 002258

ECLI:

ECLI:DE:VGBE:2026:0205.VG6L529.25.00

Rechtskraft:

unbekannt

beck-abstract - KI-generierte Zusammenfassung:

Das Verwaltungsgericht Berlin hat entschieden, dass die wiederholte kurzzeitige, möblierte Vermietung einer Wohnung zu deutlich überhöhten Preisen keine Wohnnutzung im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) darstellt und die Anordnung zur Wohnzuführung sowie die Zwangsgeldandrohungen rechtmäßig sind.

Nach summarischer Prüfung liegt eine Zweckentfremdung vor, da das Nutzungskonzept des Antragstellers auf eine regelmäßig nur wenige Monate dauernde, vollmöblierte Vermietung zu vorübergehendem Gebrauch und zu Preisen weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgerichtet ist. Die Mietverträge sehen ausdrücklich eine Nutzung „zum vorübergehenden Gebrauch“ vor, die Mietdauer war häufig zunächst auf unter sechs Monate befristet und wurde erst nachträglich verlängert. Weitere Indizien gegen eine Wohnnutzung sind die fehlende behördliche Anmeldung der Nutzer, die Vereinbarung einer Pauschalmiete einschließlich sämtlicher Nebenkosten, die

Erhebung einer Endreinigungspauschale sowie der beliebige Beginn und das Ende der Mietverhältnisse im laufenden Monat. Auch die einmalige Vermietung für über sechs Monate ändert an der grundsätzlichen Zweckentfremdung nichts, da sie keine Abkehr vom bisherigen Nutzungskonzept erkennen lässt. Die Heranziehung der Miethöhe als Indiz für das Fehlen einer Wohnnutzung ist zulässig und stellt keine unzulässige Mietpreisbeschränkung dar. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung oder ein behördliches Ermessen lagen nicht vor. Die Zwangsgeldandrohungen und -festsetzungen sind formell und materiell rechtmäßig. Der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz wurde daher abgelehnt.

Tenor:

Der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wird abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Wert des Verfahrensgegenstandes wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

1 Der Antragsteller wendet sich gegen eine zweckentfremdungsrechtliche Wohnzuführungsaufforderung sowie eine anschließende Zwangsgeldfestsetzung jeweils nebst Zwangsgeldandrohung.

2 Er ist seit April 2023 im Grundbuch eingetragener Eigentümer der Wohnung in der J , Vorderhaus, 1. OG rechts, 6 Berlin. Die ca. 57 Quadratmeter große Wohnung wird regelmäßig für begrenzte Zeit zum vorübergehenden Gebrauch voll möbliert und komplett eingerichtet vermietet. Die Miethöhe beträgt hierbei zwischen 1.850,00 und 2.000,00 Euro und umfasst die Nettokaltmiete inklusive Möblierungszuschlag sowie die Nebenkosten einschließlich der Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Strom- und Internetkosten. Zusätzlich wird eine Endreinigungspauschale in Höhe von 200,00 Euro vereinbart. Aus den vorgelegten Mietverträgen ergibt sich, dass die Wohnung zuletzt wie folgt vermietet war:

- Mietvertrag mit der N (Nutzung durch Frau U) vom 1. November 2023 bis zum 31. Januar 2024; durch Nachtragsvereinbarung vom 29. Dezember 2023 verlängert bis zum 30. April 2024 – Mietvertrag mit Frau P vom 30. Mai 2024 bis zum 31. Juli 2024; durch Nachtragsvereinbarung vom 14. Juni 2024 verlängert bis zum 15. August 2024 – Mietvertrag mit der U GmbH (Nutzung durch Frau J) vom 17. August 2024 bis zum 17. November 2024; durch Nachtragsvereinbarung vom 28. Juni 2024 verlängert bis zum 22. Dezember 2024 – Mietvertrag mit Herrn U und Frau T vom 3. März 2025 bis zum 31. Dezember 2025 Der Antragsteller beantragte beim Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin – Bezirksamt – mit Schreiben vom 6. Dezember 2024 eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung für eine zwischenzeitliche Vermietung

des Wohnraums als Ferienwohnung, um Leerstand zwischen längerfristigen Mietverhältnissen zu vermeiden. Mit Schreiben vom 16. Januar 2025 und 25. Februar 2025 hörte das Bezirksamt ihn zur beabsichtigten Ablehnung des Antrags an. Mit E-Mail vom 5. März 2025 konkretisierte er seinen Antrag dahingehend, dass er die Genehmigung für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 28. Februar 2025 begehre. Das Bezirksamt lehnte den Antrag mit Bescheid vom 10. März 2025 ab und forderte den Antragsteller auf, Nachweise zur derzeitigen Wohnnutzung einzureichen. Mit E-Mail vom 14. März 2025 stellte der Antragsteller erneut einen Antrag auf zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung für den Zeitraum vom 1. Januar 2026 bis zum 28. Februar 2026, da er die Jahreszahl bei seinem ursprünglichen Antrag falsch angegeben habe. Zugleich übersandte er die oben genannten Mietverträge an das Bezirksamt. Auch diesen Antrag lehnte das Bezirksamt inzwischen – mit Bescheid vom 8. August 2025 – ab.

3 Das Bezirksamt hörte den Antragsteller am 19. März 2025 schriftlich zu einer zweckfremden Nutzung an, die seit dem 1. November 2023 vorliege. Mit Schreiben der nunmehrigen Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers vom 20. Mai 2025 führten diese aus, dass keine zweckfremde Nutzung gegeben sei, da jeweils eine Vermietung mit längerer Dauer zu Wohnzwecken vorgenommen werde. Es sei unerheblich, zu welchen Preisen die Vermietung sattfinde und ob diese möbliert oder im laufenden Monat erfolge.

4 Mit Bescheid vom 21. Mai 2025 forderte das Bezirksamt den Antragsteller auf, die Räumlichkeiten bis zum 21. Juni 2025 wieder Wohnzwecken zuzuführen. Zugleich drohte es für den Fall, dass er der Rückführungsaufforderung nicht fristgemäß nachkommen sollte, ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 Euro an. Die Zwangsgeldandrohung sei dabei so zu verstehen, dass das Zwangsgeld solange nicht festgesetzt werde, wie er zügig alle rechtlich und tatsächlich möglichen Schritte unternehme, den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Diese Bemühungen seien bis zur gesetzten Frist durch Vorlage geeigneter Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Mietzahlungsbelege, ggf. Überlassungsmitteilungen) nachzuweisen. Zur Begründung führte das Bezirksamt im Wesentlichen aus, es handele sich bei den dargelegten Mietverhältnissen um keine Wohnnutzung. Der Mietvertrag mit Frau P weise eine Nutzungsdauer von zwei Monaten auf und bei dem Mietvertrag mit der U GmbH erfolge eine tageweise Abrechnung und keine Vermietung in vollen Monaten. Unabhängig davon sei in den Mietverträgen bereits die Nutzung zum vorübergehenden Gebrauch festgeschrieben. Der Wohnraum werde möbliert vermietet. Zudem würden Zusatzleistungen direkt in den Nebenkosten abgerechnet, wie z.B. Strom- und Internetkosten. Weder Frau P noch Frau J seien in der Wohnung behördlich gemeldet gewesen. Ferner liege die Miethöhe mit einem

Quadratmeterpreis von 32 bzw. 35 Euro deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel. Nicht zuletzt die Endreinigungspauschale spreche gegen eine Wohnnutzung. Dem Antragsteller gehe es, wie auch die Anträge zur Genehmigung der zweckfremden Nutzung zeigten, bei dem Vermietungskonzept um eine maximale Gewinnerzielung, sodass er von einer dauerhaften Vermietung des Wohnraums absehe. Schließlich stelle auch der aktuelle Mietvertrag mit Herrn U und Frau T aus den dargelegten Gründen keine Wohnnutzung dar. Insbesondere spreche auch hier die tageweise Abrechnung, eine Miethöhe von 1.850,00 Euro – die deutlich über dem Mietspiegel liege – sowie die vereinbarte Endreinigungspauschale gegen eine Wohnnutzung.

5 Hiergegen legte der Antragsteller am 23. Juni 2025 Widerspruch ein und beantragte die Aussetzung der Vollziehung. Der Bescheid sei offensichtlich rechtswidrig. Bei den Mietverhältnissen erfolge keine tageweise, sondern eine monatsweise Abrechnung, auch wenn das Mietverhältnis im laufenden Monat beginne. Derzeit erfolge eine Vermietung von neun Monaten, was gerade für eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit spreche. Die Vereinbarung einer Endreinigungspauschale sei bei einer Vermietung zum vorübergehenden Wohngebrauch nicht ungewöhnlich. Schließlich fehle es dem Land Berlin an einer Rechtsgrundlage für die hier im Ergebnis beabsichtigte Mietpreisbeschränkung. Der Bundesgesetzgeber habe von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit im Bereich des Mietpreisrechts abschließend Gebrauch gemacht und Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch gerade von den Regelungen über die Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ausgenommen, sodass es dem Land Berlin untersagt sei, faktisch eine vom Bundesrecht abweichende Mietpreisbeschränkung vorzunehmen.

6 Das Bezirksamt bestätigte mit Schreiben vom 25. Juni 2025 den Eingang des Widerspruchs, wies jedoch darauf hin, dass dieser verfristet sei. Mit Bescheid vom gleichen Tag setzte es ein Zwangsgeld gegen den Antragsteller in Höhe von 10.000,00 Euro fest. Zugleich drohte es für den Fall, dass er der Rückführungsaufforderung nicht bis zum 25. Juli 2025 nachkommen sollte, ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 20.000,00 Euro an. Die Zwangsgeldandrohung sei dabei wiederum so zu verstehen, dass das Zwangsgeld solange nicht festgesetzt werde, wie der Antragsteller zügig alle rechtlich und tatsächlich möglichen Schritte unternehme, den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Diese Bemühungen seien laufend nachzuweisen. Zur Begründung führt es aus, der Bescheid vom 21. Mai 2025 sei inzwischen bestandskräftig. Der Antragsteller vermiete den Wohnraum mindestens seit dem 1. November 2023 zum vorübergehenden Gebrauch. Hierbei handele es sich – aus dem im Ausgangsbescheid bereits angeführten Gründen – jeweils um keine Wohnnutzung.

7 Gegen den Bescheid vom 25. Juni 2025 legte der Antragsteller mit Schreiben vom 25. Juli 2025 Widerspruch ein und beantragte die Aussetzung der Vollziehung. Der Ausgangsbescheid vom 21. Mai 2025 sei aufgrund des fristgerechten Widerspruchs nicht bestandskräftig, da die Frist aufgrund der gesetzlichen Regelung zu Fristabläufen an Sonntagen nicht vor dem 23. Juni 2025 geendet habe. Der Bescheid sei wiederum offensichtlich rechtswidrig, da keine Zweckentfremdung vorliege. Zur näheren Begründung wiederholt er im Wesentlichen die Ausführungen des Widerspruchs gegen den Ausgangsbescheid.

8 Das Bezirksamt teilte dem Antragsteller mit Schreiben vom 7. August 2025 mit, dass es nunmehr von der Rechtzeitigkeit des Widerspruchs gegen den Ausgangsbescheid ausgehe. Den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung lehnte es indes ab, da ein überwiegendes öffentliches Vollzugsinteresse bestehe. Den Widerspruch wies es sodann mit Bescheid vom 14. August 2025, dem Antragsteller am 15. September 2025 zugestellt, zurück. Der zulässige Widerspruch sei unbegründet. Ergänzend zu den bereits im Ausgangsbescheid getätigten Ausführungen trug das Bezirksamt vor, der Antragsteller gehe irrig davon aus, dass sich eine Wohnnutzung allein nach der Dauer des Mietverhältnisses richte. Auch nehme das Land Berlin durch das Wohnungsamt keine Mietpreisbeschränkung vor, sondern ziehe die Miethöhe lediglich als Indiz für die Beurteilung heran, ob eine Zweckentfremdung vorliege.

9 Mit weiterem Widerspruchsbescheid vom selben Tag, dem Antragsteller wiederum am 15. September 2025 zugestellt, wies das Bezirksamt auch den Widerspruch gegen den Bescheid vom 25. Juni 2025 als zulässig, aber unbegründet zurück und lehnte den Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung ab. Ergänzend zum bisherigen Vorbringen führte es zur Begründung aus, der Ausgangsbescheid sei entgegen der zuvor getroffenen falschen Annahme zwar nicht bestandskräftig geworden, dem Widerspruch hiergegen käme von Gesetzes wegen jedoch keine aufschiebende Wirkung zu. Eine Rückführung zu Wohnzwecken sei weiterhin nicht nachgewiesen.

10 Mit der Klage (VG 6 K 530/25) und dem Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes vom 15. Oktober 2025 verfolgt der Antragsteller sein Begehren weiter. Zur Begründung wiederholt er im Wesentlichen sein Vorbringen aus dem Verwaltungsverfahren.

11 Der Antragsteller beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Bescheide des Antragsgegners vom 21. Mai 2025 und 25. Juni 2025, jeweils in Gestalt der Widerspruchsbescheide vom 14. August 2025, anzuordnen.

12 Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

13 Zur Begründung wiederholt er im Wesentlichen sein Vorbringen aus dem Verwaltungsverfahren.

14 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie die Verwaltungsvorgänge des Antragsgegners verwiesen.

II.

15 Der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes bleibt ohne Erfolg.

16 1. Der Antrag ist zwar zulässig, insbesondere nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Var. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – statthaft. Der Klage des Antragstellers gegen die Wohnzuführungsaufforderung des Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin – Bezirksamt – vom 21. Mai 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. August 2025 kommt gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – ZwVbG – in der hier maßgeblichen Fassung vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1131) keine aufschiebende Wirkung zu. Selbiges gilt für die Klage gegen die Zwangsgeldandrohung in den genannten Bescheiden sowie die Zwangsgeldfestsetzung nebst erneuter Zwangsgeldandrohung in dem Bescheid vom 25. Juni 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. August 2025, da Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung nach § 63 Abs. 1 Satz 1 des Justizgesetzes Berlin – JustG Bln – keine aufschiebende Wirkung haben. Das Bezirksamt hat überdies die Anträge auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung mit Bescheiden vom 7. August 2025 und vom 14. August 2025 abgelehnt.

17 2. Der Antrag ist aber unbegründet. Die nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO gebotene Abwägung der widerstreitenden Interessen geht zulasten des Antragstellers aus. Die Wohnzuführungsaufforderung nebst Zwangsgeldandrohung wie auch die zu ihrer Durchsetzung ergangene Zwangsgeldfestsetzung nebst erneuter Zwangsgeldandrohung erweisen sich nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein gebotenen aber auch hinreichenden summarischen Prüfung als rechtmäßig.

18 a) Rechtsgrundlage der – in formeller Hinsicht nicht zu beanstandenden – Wohnzuführungsaufforderung ist § 4 Abs. 1 Satz 1 ZwVbG. Wird Wohnraum demnach ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). Hierfür setzt es eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 2 ZwVbG).

19 aa) Diese Tatbestandsvoraussetzungen sind erfüllt.

20 (1) Die streitgegenständlichen Räumlichkeiten sind zweckentfremdungsrechtlich geschützter Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 ZwVbG. Wohnraum sind danach alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs. 3 Satz 2 ZwVbG allein Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO – vom 4. März 2014, GVBl. S. 73; zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. November 2024, GVBl. S. 564) auch entsprechend genutzt wurden. An der tatsächlichen und rechtlichen Eignung der streitgegenständlichen Wohneinheit zur Wohnnutzung bestehen hier keine Zweifel. Die Räumlichkeiten wurden auch nicht zu anderen als Wohnzwecken errichtet und im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung entsprechend genutzt.

21 (2) Der Antragsteller ist als Eigentümer Verfügungsberechtigter und damit richtiger Adressat der streitgegenständlichen Aufforderung.

22 (3) Auch nutzt er die Räumlichkeiten ohne die hierfür erforderliche Genehmigung im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung (vgl. Urteil der Kammer vom 27. Februar 2025 – 6 K 236/20 – juris Rn. 21) – mithin des Widerspruchbescheids vom 14. August 2025 – zweckfremd. Nach § 2 Abs. 1 ZwVbG liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird. Dies ist insbesondere in den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 ZwVbG genannten Anwendungsbeispielen der Fall, die nach dem Wortlaut („insbesondere“) und der Gesetzesbegründung nicht abschließend, sondern als besonders relevante Tatbestände der Zweckentfremdung zu verstehen sind (vgl. Abgh.-Drs. 18/0815 vom 13. Februar 2018, S. 11). Die zweckentfremdungsrechtliche Relevanz einer Nutzung, die sich keiner der in der Vorschrift genannten Nutzungsarten zuordnen lässt, ist nach dem Sinn des Zweckentfremdungsverbots zu ermitteln, der gemäß § 1 Abs. 1 ZwVbG in der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besteht (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 34).

23 (a) Vorliegend unterfällt die Nutzung der Räumlichkeiten durch den Antragsteller zwar keiner der in den Anwendungsbeispielen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 ZwVbG genannten Nutzungsarten. In Betracht käme vorliegend allein eine Verwendung der Wohnung zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, im

Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG. Auch diese Voraussetzungen liegen hier indes nicht vor.

24 Eine Ferienwohnungsnutzung setzt eine Vermietung zu touristischen Zwecken voraus (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 43). Dies ist hier nicht der Fall, da die vorübergehende Vermietung nach dem vorliegenden Nutzungskonzept regelmäßig zu sonstigen Zwecken, wie der Überbrückung bis zur Bezugsfertigkeit einer anderweitigen Wohnung oder dem ortsfremden Arbeits- oder Ausbildungsaufenthalt, dient.

25 Auch ist keine Fremdenbeherbergung gegeben. Eine solche setzt nach dem, auf das Zweckentfremdungsrecht zu übertragenden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 37 ff.), baurechtlichen Begriffsverständnis voraus, dass die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt – von allenfalls wenige Wochen (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – BVerwG 4 CN 6.17 – juris Rn. 14 m.w.N.) – zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 – BVerwG 4 B 78.89 – juris Rn. 3, sowie Urteil vom 29. April 1992 – BVerwG 4 C 43.89 – juris Rn. 17). Letzteres ist insbesondere anzunehmen, wenn eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen fehlt und der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. Juli 2006 – OVG 2 S 2.06 – juris Rn. 8 m.w.N.). So liegt es hier nicht. Zum einen wird die Wohnung jeweils für den Zeitraum von mehreren Monaten – und nicht lediglich für wenige Wochen – vermietet. Zum anderen können die Wohnungsnutzer ihren häuslichen Wirkungskreis dort unabhängig gestalten. Insbesondere ist die Wohnung vollausgestattet, wozu nach allgemeinem Begriffsverständnis auch eine Küchenausstattung zählt.

26 (b) Die Nutzung der Räumlichkeiten durch den Antragsteller stellt aber dennoch keine Wohnnutzung dar.

27 (aa) Der zunächst baurechtlich geprägte Begriff des Wohnens setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts voraus. Diese Kriterien müssen diejenigen erfüllen, denen die Unterkunft als Heimstätte dient. Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs sind das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung (vgl. hierzu nur BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – BVerwG 4 CN 6.17 – juris Rn. 14 m.w.N.; sowie OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 39). Der Begriff des Wohnens wird in verschiedenen öffentlichrechtlichen Regelungsbereichen grundsätzlich einheitlich verstanden, sofern das Fachrecht diesem keinen spezifischen davon abweichender Bedeutungsgehalt beimisst (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. August 1992 – BVerwG 8 C

39.91 – juris Rn. 12 f.). Von letzterem ist beim Zweckentfremdungsverbot-Gesetz nicht auszugehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 38; Urteil der Kammer vom 4. März 2020 – VG 6 K 420.19 – juris Rn. 32).

28 Zum Wohnen gehört die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten (vgl. Urteile der Kammer vom 4. März 2020, a.a.O., Rn. 33 und vom 15. November 2017 – 6 K 1569.16 – juris Rn. 29). Eine Wohnung dient zum Schlafen, zur Einnahme der Mahlzeiten, zur Pflege der Familiengemeinschaft und zur Entfaltung der Geselligkeit sowie in vielfacher Beziehung zur Freizeitgestaltung (vgl. Urteile des Gerichts vom 26. Juli 2011 – VG 23 K 167.10 – juris Rn. 15 und vom 17. Oktober 2018 – 6 K 537.17 – juris Rn. 35). Dabei verlangt die eigenständige Gestaltung der Haushaltsführung, dass die Nutzer sich ins Private zurückziehen können (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 28. Mai 1993 – OVG 5 S 24.93 – juris Rn. 6; BayVGh, Urteil vom 16. Februar 2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 26; Urteil der Kammer vom 4. März 2020, a.a.O., Rn. 33).

29 Das für eine Wohnnutzung insbesondere maßgebliche Kriterium der auf Dauer angelegten Häuslichkeit hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in zeitlicher Hinsicht dahingehend konkretisiert, dass bei einer Vermietung von mindestens sechs Monaten regelmäßig von einer Wohnnutzung auszugehen ist, während dies bei einer Nutzung von unter drei Monaten regelmäßig nicht der Fall ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 48, 50). Von keiner auf Dauer angelegten Häuslichkeit kann hingegen dann ausgegangen werden, wenn die Überlassung von Wohnraum einen Monat unterschreitet oder tage- bzw. wochenweise erfolgt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 49). Bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und sechs Monaten ist für die Beurteilung einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit stets eine Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls unter Heranziehung weitere Indizien vorzunehmen, wobei die Indizwirkung der Nutzungsdauer mit fortschreitender Zeitdauer zunimmt (siehe OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 52). Als Indizien für das Vorliegen einer Wohnnutzung kann dabei insbesondere auf die melderechtlichen Verhältnisse (so bereits Urteil der Kammer vom 15. November 2017 – 6 K 1569.16 – juris, Rn. 32), die Ausstattung der Wohnung, die Vereinbarung einer Pauschalmiete sowie den Zweck des Aufenthalts abgestellt werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 53 ff.).

30 Maßgeblich für die Beurteilung, ob im konkreten Fall eine Wohnnutzung vorliegt, ist entsprechend dem baurechtlichen Begriffsverständnis auch unter zweckentfremdungsrechtlichen Gesichtspunkten stets das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche Verwirklichung (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 39 ff., insb. Rn. 39, 41, 46, 56).

- 31** (bb) Anhand dieser Maßstäbe ist vorliegend im maßgeblichen Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage nicht von einer Nutzung der Räumlichkeiten zu einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit auszugehen.
- 32** (i) Das Nutzungskonzept des Antragstellers und dessen grundsätzliche Verwirklichung ist nach einer Gesamtwürdigung der vorliegenden Umstände auf eine Vermietung von Wohnraum ausgelegt, der regelmäßig auf wenige Monate beschränkt ist. Dafür spricht schon, dass vor dem zuletzt abgeschlossenen Mietvertrag die Mietverhältnisse zunächst auf zweimal ca. zwei und einmal drei Monate begrenzt waren. Sie wurden erst durch eine jeweils nachträglich getroffene Vereinbarung auf fünf, zweieinhalb bzw. gut vier Monate erweitert. Die letztlich erfolgte – sechs Monate jedenfalls unterschreitende – Mietdauer stand dabei jeweils nicht von vornherein fest, sondern hat sich erst aufgrund einer nachträglichen Vereinbarung ergeben. Hierdurch wurde es den Wohnungsnutzern zusätzlich erschwert, sich in einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit einzurichten, da sie anfangs mit einer noch kürzeren Verweildauer rechnen mussten.
- 33** Im Übrigen sprechen weitere Indizien gegen die Annahme eines auf Wohnnutzung ausgelegten Nutzungskonzepts. So ist bereits mietvertraglich jeweils festgelegt, dass die Vermietung „ausschließlich für begrenzte Zeit zum vorübergehenden Gebrauch“ erfolgt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 55). Der lediglich einen vorübergehenden Aufenthalt in der Wohnung erfordernde Nutzungszweck wird in den Mietverträgen weiterhin konkretisiert, indem die vorübergehende Zwecksetzung, wie die vorläufige Überbrückung bis zur Bezugsfertigkeit einer anderweitigen Wohnung oder der ortsfremden Arbeits- oder Ausbildungsaufenthalt, ausdrücklich vertraglich festgehalten wird. Auch sind die Nutzer der Wohnung dort häufig nicht behördlich gemeldet, wie etwa Frau P und Frau J – was melderechtlich nur für einen nicht länger als sechs Monate dauernden Aufenthalt nicht erforderlich ist (§ 27 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes). Die Wohnung wird außerdem voll möbliert und eingerichtet vermietet, wodurch die Eigengestaltung der Haushaltsführung der Mieter jedenfalls eingeschränkt wird (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 54). Auch spricht die Vereinbarung einer Pauschalmiete, die sämtliche Nebenkosten einschließlich der Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Strom- und Internetkosten umfasst, tendenziell gegen eine Wohnnutzung (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 54).
- 34** Zusätzlich zu den genannten – der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg entnommenen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 53 ff.) – Indizien, liegen vorliegend weitere Anhaltspunkte vor, die gegen ein auf Wohnnutzung ausgelegte Nutzungskonzept sprechen. So wird hier eine Endreinigungspauschale in Höhe von 200,00 Euro vereinbart, die typischerweise nicht bei gewöhnlichen Wohnraummietverhältnissen, sondern bei

wohnfremden Nutzungsarten, wie etwa bei einer Ferienwohnungsvermietung, anzutreffen ist.

35 Ferner ist auch die Miethöhe von deutlich über 30 Euro pro Quadratmeter ein weiteres Indiz gegen eine Wohnnutzung. Die Miete liegt hier – dies ist zwischen den Beteiligten unstreitig – um ein Vielfaches über der in dem Anwendungsbereich der Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB – zur zulässigen Miethöhe in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu erzielenden Miete (vgl. § 556d Abs. 1 BGB). Diese orientiert sich maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend dem Berliner Mietspiegel, der in seiner aktuellen Fassung für die hier streitgegenständliche Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von im Mittel 7,91 Euro bei einer Spanne von 5,79 Euro bis 11,50 Euro vorsieht. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass die Regelungen der §§ 556d ff. BGB auf Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB keine Anwendung finden. Gleichwohl kann es als Indiz gegen eine Wohnnutzung herangezogen werden, wenn eine Mietpreisvereinbarung getroffen wird, die ein Vielfaches über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei regulären Dauermietverhältnissen liegt (so im Ergebnis auch Ziffer 7.1 der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [ABl. 2024, S. 4256]). Denn wenn der zu entrichtende Mietzins ganz erheblich über demjenigen für eine reguläre Wohnnutzung liegt, spricht dies unter Zugrundelegung des – synallagmatische Vertragsbeziehungen im bürgerlichen Recht prägenden – Äquivalenzprinzips, welches von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung ausgeht (vgl. Fritzsche/Harman, in: BeckOGK, Stand: 1. Juni 2025, § 241 BGB Rn. 66), zumindest als Indiz dafür, dass es sich bei der erbrachten Gegenleistung ebenfalls um keine reguläre Wohnnutzung handelt. Auch wenn bei einer vorübergehenden Vermietung zu Wohnzwecken regelmäßig ein preislicher Aufschlag im Verhältnis zu einem Dauermietverhältnis angemessen sein dürfte, lässt dies jedenfalls keine Miethöhe plausibel erscheinen, die – wie hier der Fall – exorbitant über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

36 Anders als der Antragsteller meint, ist es auch aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht untersagt, bei der Anwendung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes die Miethöhe als Indiz für das Vorliegen einer (fehlenden) Wohnnutzung heranzuziehen. Zwar ist zutreffend, dass Regelungen zur Miethöhe für ungebundenen Wohnraum als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes – GG – fallen und dieser von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit im Bereich des Mietpreisrechts abschließend Gebrauch gemacht hat (vgl. BVerfG, Beschluss vom 25. März 2021 – 2 BvF 1/20 – juris Rn. 107 ff.), wobei er

Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, von dem Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB ausgenommen hat (§ 549 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Hieraus folgt aber allein, dass der Landesgesetzgeber nicht mehr befugt ist, von seiner Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Mietpreisrechts Gebrauch zu machen (Art. 72 Abs. 1 GG). Ein grundsätzliches Verbot, die Vereinbarung einer nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zulässigen Miethöhe bei der Auslegung landesrechtlicher Vorschriften, die einen anderen Regelungszweck als das Mietpreisrecht verfolgen, zulasten des Antragstellers zu berücksichtigen, geht damit nicht einher. Demnach ist es vorliegend nicht zu beanstanden, wenn bei der Bestimmung, ob eine Wohnnutzung vorliegt, als Indiz unter anderem auf die Miethöhe abgestellt wird. Dadurch wird auch nicht de facto eine Mietpreisbeschränkung vorgenommen, da die Miethöhe nur als eines von vielen Indizien herangezogen wird, wobei dem zeitlichen Kriterium der auf Dauer angelen Häuslichkeit regelmäßig die höchste Bedeutung beizumessen ist.

37 Schließlich ist als weiteres Indiz gegen ein auf Wohnnutzung angelegtes Nutzungskonzept heranzuziehen, dass der Antragsteller den Wohnraum vielfach nicht zum Beginn beziehungsweise bis zum Ende eines Monats vermietet, sondern Mietverhältnisse häufig im laufenden Monat beginnen beziehungsweise enden. Dabei handelt es sich bei dem Nutzungskonzept – entgegen der Auffassung des Antragsgegners – zwar um keine tageweise Vermietung, die nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg einer Wohnnutzung grundsätzlich entgegenstünde (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O., Rn. 49). Denn die mietvertraglichen Regelungen sehen grundsätzlich jeweils eine monatliche Miethöhe vor und die Mietverhältnisse dauern regelmäßig jedenfalls einige Monate an. Auch wenn eine Vermietung im laufenden Monat erfolgt oder endet und dann für diesen Monat eine anteilige Umrechnung der Miete auf die jeweilige mietvertraglich erfasste Nutzungsdauer erfolgt, ändert dies an der grundsätzlichen Einordnung als monatsweiser Abrechnung nichts. Gleichwohl ist es für Wohnraummietverhältnisse aber typisch, dass sich diese regelmäßig auf volle Monate erstrecken und kein beliebiger Beginn oder Ende während eines laufenden Monats ermöglicht wird, wie dies etwa bei einer Ferienwohnungsnutzung oder Fremdenbeherbergung häufig vorkommt. Dass letzteres hier der Fall ist, spricht daher ebenfalls gegen eine Wohnnutzung.

38 (ii) Im Lichte des Nutzungskonzepts des Antragstellers und dessen grundsätzlicher Verwirklichung stellt auch der zuletzt abgeschlossene und in dem für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung andauernde Mietvertrag, der eine Mietdauer von ca. neun Monaten vorsah, keine Wohnnutzung dar. Dabei entspricht es den dargelegten

Maßstäben der Rechtsprechung, maßgeblich nicht nur auf das einzelne Mietverhältnis, sondern auf dessen Einbettung in das grundsätzliche Nutzungskonzept und dessen Verwirklichung abzustellen (vgl. wiederum für das Baurecht BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – BVerwG 4 CN 6.17 – juris Rn. 14 m.w.N., sowie für das Zweckentfremdungsrecht OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 39 ff., insb. Rn. 39, 41, 46, 56).

39 Bei einer Nutzungsdauer von – wie hier der Fall – über sechs Monaten ist zwar regelmäßig von einer Wohnnutzung auszugehen (vgl. wiederum OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20 – juris Rn. 48). Vorliegend sprechen aber atypische Umstände gleichwohl gegen die Annahme einer solchen Nutzung.

40 Das hier verfolgte Nutzungskonzept des Antragstellers und dessen tatsächliche Umsetzung stellt grundsätzlich – wie soeben dargelegt – eine Zweckentfremdung und keine Wohnnutzung dar. Dabei begründete das zuletzt abgeschlossene Mietverhältnis keine Abkehr von dem bisherigen Nutzungskonzept, sondern führt dieses fort. Der Antragsteller hat weder erkennen lassen, dass er von seinem bisherigen Konzept abrückt und nunmehr ausschließlich längerfristige Vermietungen von über sechsmonatiger Dauer vornehmen will, noch stellt sich die zuletzt erfolgte Nutzung objektiv als ein Bruch mit dem bisherigen Nutzungskonzept dar. So verwendet der Antragsteller einen Mietvertrag, der der bisherigen vertraglichen Gestaltung der Mietverhältnisse nahezu identisch entspricht. Die bereits angeführten Indizien – mit Ausnahme der Mietdauer – sprechen damit auch hinsichtlich des zuletzt abgeschlossenen Mietverhältnisses überwiegend gegen eine Wohnnutzung: die Wohnung wurde weiterhin voll möbliert und eingerichtet gegen eine Pauschalmiete, die sämtliche Nebenkosten einschließlich der Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Strom- und Internetkosten umfasste, gegen eine deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete für einen ausschließlich vorübergehenden Zweck vermietet, es wurde eine Endreinigungspauschale vereinbart und das Mietverhältnis begann zum Dritten des Monats. Demgegenüber ist weder dargelegt noch ansonsten ersichtlich, dass der Antragsteller sein Nutzungskonzept nunmehr dahingehend umgestellt hat, dass er nur noch längerfristige Vermietungen vornimmt. Die einmalige Vermietung für eine Dauer von über sechs Monaten stellt vielmehr eine singuläre – wohl bloß zufällige – Ausnahme dar, die keine grundlegende Abkehr von dem zweckfremden Nutzungskonzept des Antragstellers erkennen lässt.

41 Das hier gefundene Ergebnis entspricht auch dem Sinn des Zweckentfremdungsverbots, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen (vgl. § 1 Abs. 1 ZwVbG).

Denn die vom Antragsteller vorgenommenen vorübergehenden Vermietungen dienen – wie dargelegt – grundsätzlich keinen Wohnzwecken. Ginge man bei der einmaligen Vermietung von über sechs Monaten bei einer grundsätzlichen Beibehaltung des bisherigen Nutzungskonzepts von einer Wohnnutzung aus, wäre nicht hinreichend sichergestellt, dass der Wohnraum (auch anschließend) zu Wohnzwecken genutzt wird, da in Kohärenz mit dem bisherigen Nutzungskonzept davon auszugehen wäre, dass jedenfalls im Anschluss eine Vermietung auch wieder von unter sechs Monaten zu anderen als Wohnzwecken erfolgen würde.

42 (b) Die Voraussetzungen der Ausnahmetatbestände nach § 2 Abs. 2 ZwVbG liegen nicht vor.

43 bb) Ermessen bezüglich des Wohnzuführungsgebots ist nicht eröffnet.

44 Die Ausgestaltung als „Soll“-Vorschrift verpflichtet das Bezirksamt in der Regel zum Einschreiten, wenn – wie hier – eine Zweckentfremdung vorliegt (vgl. Beschluss der Kammer vom 12. Oktober 2023 – VG 6 L 166/23 – juris Rn. 21 m.w.N.). Ermessensfehlerhaft ist die Wohnzuführungsaufforderung nur dann, wenn offensichtlich ein Anspruch auf Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum besteht oder wenn die Wohnzuführung aufgrund einer atypischen Fallgestaltung unverhältnismäßig wäre (vgl. Beschluss der Kammer vom 20. Juli 2021 – 6 L 211/21 – juris Rn. 53). Beides ist hier nicht der Fall. Eine angemessene Frist zur Wohnzuführung im Sinne von § 4 Abs. 1 Satz 2 ZwVbG hat der Antragsgegner gesetzt.

45 b) Auch die Zwangsgeldandrohung in Höhe von 10.000,00 Euro ist rechtlich nicht zu beanstanden. Gegen die formelle Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohungen bestehen keine Bedenken. Insbesondere war das Bezirksamt als Vollzugsbehörde für die Androhung zuständig (vgl. § 7 Abs. 1 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes – VwVG – i.V.m. § 8 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung – VwVfG Bln). Auch in materiellrechtlicher Hinsicht ist die Androhung rechtmäßig. Sie beruht auf §§ 6 Abs. 1 und 13 VwVG. Die Wohnungszuführungsaufforderung ist ein wirksamer und vollstreckbarer Grundverwaltungsakt im Sinne von § 6 Abs. 1 VwVG. Er hat den vollstreckungsfähigen Inhalt, den Wohnraum innerhalb der gesetzten Frist wieder Wohnzwecken zuzuführen. Ferner ist er gemäß § 6 Abs. 1 ZwVbG sofort vollziehbar. Das Zwangsgeld ist schriftlich (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 VwVG) und in bestimmter Höhe (vgl. § 13 Abs. 5 VwVG) angedroht worden. Die nach § 13 Abs. 1 Satz 2 VwVG vorgesehene Fristsetzung wurde vorgenommen und war der Länge nach angemessen. Das Bezirksamt hat die Androhung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 VwVG i.V.m. § 6 Abs. 1 ZwVbG auch mit der Wohnungszuführungsaufforderung verbunden.

46 c) Ohne Erfolg bleibt der Eilantrag ferner soweit er sich gegen die Zwangsgeldfestsetzung in dem Bescheid vom 25. Juni 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. August 2025 wendet. Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Zwangsgelds in Höhe von 10.000,00 Euro ist § 4 Abs. 1 Satz 1 ZwVbG in Verbindung mit §§ 6 Abs. 1, 9 Abs. 1 lit. b), 11 Abs. 1 Satz 1, 13, 14 Satz 1 VwVG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 VwVfG Bln. Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Zwangsgeldfestsetzung erweist sich auch als materiell rechtmäßig. Die Wohnzuführungsaufforderung mit Bescheid vom 21. Mai 2025 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. August 2025 stellt – wie dargelegt – einen wirksamen und vollstreckbaren Grundverwaltungsakt im Sinne von § 6 Abs. 1 VwVG dar, der eine schriftliche (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 VwVG) und in bestimmter Höhe (vgl. § 13 Abs. 5 VwVG) erfolgte Zwangsgeldandrohung mit einer zumutbaren Fristsetzung (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 VwVG) enthält.

47 Das Bezirksamt hat das Zwangsgeld auch zu Recht festgesetzt. Gemäß § 14 Satz 1 VwVG setzt die Vollzugsbehörde das Zwangsmittel fest, wenn – wie hier der Fall – die Verpflichtung innerhalb der Frist, die in der Androhung bestimmt ist, nicht erfüllt wird. Auch Vollstreckungshindernisse liegen nicht vor. Schließlich sind hinsichtlich der Auswahl und Ausübung der Zwangsmittel keine Ermessensfehler ersichtlich. Der Betrag von 10.000,00 Euro hält sich im gesetzlichen Rahmen nach § 11 Abs. 3 VwVG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Satz 2 VwVfG Bln und entspricht den Vorgaben der behördlichen Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (vgl. dort Ziffer 27.2.1).

48 d) Die mit der Zwangsgeldfestsetzung verbundene erneute Zwangsgeldandrohung in Höhe von nunmehr 20.000,00 Euro ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Insofern gelten die Ausführungen zu der zunächst erfolgten Zwangsgeldandrohung entsprechend (siehe hierzu unter II.2.b.).

49 3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

50 Die Streitwertfestsetzung hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 39, 52 f. des Gerichtskostengesetzes. Dabei legt die Kammer hinsichtlich der Wohnzuführungsaufforderung in dem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes den hälftigen Auffangwert von 5.000,00 Euro zugrunde (vgl. Ziffer 56.6.3 in Verbindung mit Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit – Streitwertkatalog). Das zugleich angedrohte Zwangsgeld bleibt für die Streitwertfestsetzung außer Betracht, da die Hälfte der Höhe des Zwangsgelds von 10.000,00 Euro nicht höher als der für die Grundverfügung zu bemessenden Auffangwert ist (vgl. Ziffer 1.7.2 i.V.m. Ziffer 1.7.1 Satz 2 des Streitwertkatalogs). Soweit der Antragsteller geltend macht, der Jahreswert des klägerischen Interesses überschreite den Auffangwert und betrage gemessen an der Dauer des

Mietverhältnisses 8,94 Monate zu je 1.850,00 Euro, mithin also 16.539,00 Euro, kann er damit nicht durchdringen. Zwar sieht Ziffer 56.6.3 des Streitwertkatalogs für den Fall, dass eine wirtschaftlich günstigere Nutzung stattfindet, den Jahresbetrag des Interesses als maßgeblich für die Bestimmung des Streitwerts an. Abgesehen davon, dass die Grundlage der Berechnung des Antragstellers hier nicht nachvollzogen werden kann, verkennt dieser aber, dass bei der Bestimmung seines Interesses vorliegend maßgeblich auf die Differenz zwischen einer Fortführung der zweckfremden Nutzung einerseits sowie einer Wiederzuführung zu Wohnzwecken und einer entsprechenden Nutzung andererseits abzustellen ist. Es ist weder dargelegt noch ersichtlich, dass das so zu bestimmende Interesse nicht bereits durch den Auffangwert hinreichend abgedeckt ist.

51 Hinsichtlich der Zwangsgeldfestsetzung war deren Betrag in Höhe von 10.000,00 Euro zu einem Viertel und das angedrohte weitere Zwangsgeld in Höhe von 20.000,00 Euro mit einem Achtel bei der Festsetzung des Streitwertes im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 1.7.1 in Verbindung mit Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs; siehe eingehend hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 8. Oktober 2018 – 4 B 1181/18 – juris Rn. 10 ff. mit zahlreichen weiteren Nachweisen).

Zitiervorschlag:

VG Berlin Beschl. v. 5.2.2026 – VG 6 L 529/25, BeckRS 2026, 2258

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG. Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG ist ausschließlicher Inhaber aller Nutzungsrechte. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen. Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG behält sich alle Rechte vor, insbesondere die Nutzung zum Text-und-Data-Mining (TDM) nach § 44b Abs. 3 UrhG (Art. 4 DSM-RL). Redaktionell nicht bearbeitete Texte amtlicher Werke (Gesetze, Verordnungen, amtliche Erlasse und Bekanntmachungen sowie Entscheidungen und amtlich verfasste Leitsätze) genießen gemäß § 5 UrhG keinen urheberrechtlichen Schutz.