



Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

9. Jahrgang

Potsdam, den 20. Oktober 1998

Nummer 43

Inhalt	Seite
Ministerium des Innern	
Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zur Durchführung der Hundehalterverordnung	906
Änderung der Standesamtsbezirke Hornow/Simmersdorf und Welzow (Landkreis Spree-Neiße)	917
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	
Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Zweiten Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (VV-2. ZwVbV)	917

Beilage: Amtlicher Anzeiger Nr. 42/1998

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zur Durchführung der Hundehalterverordnung

Vom 22. September 1998

Auf Grund des § 9 Abs. 2 Buchstabe a des Ordnungsbehörden-gesetzes (OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1996 (GVBl. I S. 266) erläßt das Ministerium des Innern folgende Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Hundehalterverordnung vom 12. Juni 1998 (GVBl. II S. 418):

1. **Führen von Hunden (Zu § 1):**
 - 1.1 **Hundeführer** ist jeder, der sich mit dem Hund außerhalb seiner Unterbringung aufhält und ihn während dieser Zeit zu beaufsichtigen hat. Ein Hund kann auch von mehreren Personen gleichzeitig geführt werden.
 - 1.2 Der Hundeführer im Sinne von § 1 Abs. 1 ist körperlich und geistig in der Lage, einen Hund sicher zu führen, wenn er durch Körperkraft (durch Festhalten an der Leine, am Halsband und des Körpers), gegebenenfalls im Zusammenspiel mit Befehlen, ihn davon abhalten kann, Menschen, Tiere oder Sachen zu schädigen, und wenn er Situationen und die Reaktionen des Hundes zutreffend einschätzen und schnell die richtigen Maßnahmen ergreifen kann. Bei einem Hundeführer eines gefährlichen Hundes ist dieses in der Regel nur gegeben, wenn er
 - a) nach seinen körperlichen Kräften und geistigen Fähigkeiten zur Führung eines gefährlichen Hundes geeignet ist und
 - b) eine mehrjährige Erfahrung im Umgang mit gefährlichen Hunden besitzt.
 - 1.3 In § 1 Abs. 4 wird klargestellt, daß den Hundehalter die Verantwortung der Einhaltung der Bestimmungen des § 1 Abs. 1, 2 und 3 und der §§ 3 und 4 trifft.
2. **Halten von Hunden (Zu § 2):**
 - 2.1 **Hundehalter** ist, wer einen Hund im eigenen oder im Interesse Dritter aufgenommen hat. Alle in einem Haushalt mit mehreren Personen aufgenommenen Hunde gelten als von ihren Haltern gemeinsam gehalten. Ein zugelaufener Hund gilt als aufgenommen, wenn er nicht innerhalb einer Woche bei der örtlichen Ordnungsbehörde gemeldet oder bei einer von der örtlichen Ordnungsbehörde bestimmten Stelle abgegeben wird. Als Hundehalter gilt auch, wer einen Hund in Pflege oder Verwahrung genommen hat oder auf Probe, zum Abrichten oder Ausbilden hält.
 - 2.2 Unter einem **eingefriedeten Besitztum** ist ein Grundstück zu verstehen, das nach außen hin durch entsprechende Schranken oder Absperrungen abgegrenzt ist und zu dem Dritte ohne Einwilligung des Grundstücksbesitzers keinen Zutritt haben.
- 2.3 Für gefährliche Hunde wird dabei in § 2 Abs. 2 eine ausbruchsichere Einfriedung gefordert. Darüber hinaus wird wegen der besonderen Gefährlichkeit die Haltung von gefährlichen Hunden in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich untersagt. Nur bei besonderen örtlichen Gegebenheiten, die einer sicheren Einfriedung bei einem Einfamilienhaus gleichkommen, ist eine Befreiung hiervon möglich.
3. **Leinenpflicht und Maulkorbzwang (Zu § 3):**
 - 3.1 § 27 Abs. 2 OBG gibt dem Ordnungsgeber die Möglichkeit, durch ausdrückliche Regelungen in der Verordnung die Weitergeltung nachrangigen Rechts und auch künftiger entsprechender Rechtssetzung zuzulassen. Von dieser Möglichkeit hat hier der Ordnungsgeber Gebrauch gemacht, um so die Kommunen in die Lage zu versetzen, durch einen darüber hinausgehenden Maulkorbzwang oder eine darüber hinausgehende Leinenpflicht den örtlichen Besonderheiten (vor allem der jeweiligen Bevölkerungszahl, Bebauungsdichte sowie der Gesamtzahl von Hunden und dem verfügbaren Freiraum) besser Rechnung zu können.
 - 3.2 Der räumliche und zeitliche Geltungsbereich der **kommunalen Rechtsvorschriften** ist auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Dabei kommt insbesondere eine Begrenzung auf bestimmte öffentliche Anlagen, Wege, Straßen oder Plätze (z. B. Fußgängerzonen und Sportplätze) in Betracht. In größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichen gebietet der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, in ausreichendem Maße geeignete öffentliche Flächen vom Leinenzwang für nichtgefährliche Hunde auszunehmen, um dem Bewegungsbedürfnis der Hunde Rechnung zu tragen (vergleiche § 2 Nr. 2 des Tierschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 1998, BGBl. I S. 1105 und § 7 der Verordnung über das Halten von Hunden im Freien vom 6. Juni 1974, BGBl. I S. 1265, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 1986, BGBl. I S. 1309).
4. **Gefährliche Hunde (Zu § 6):**
 - 4.1 **Rassespezifische Merkmale** sind die Gesamtheit der dem anerkannten Zuchtstandard der jeweiligen Rasse entsprechenden genetisch bedingten psychischen und physischen Eigenschaften.
 - 4.2 **Zucht** ist das zielgerichtete Verpaaren einer Hündin mit einem Rüden oder die absichtliche Inkaufnahme des Verpaarens eines dieser Tiere, das sich im Eigentum oder im Besitz des Erlaubnispflichtigen befindet. Zuchten, die nachweislich gemäß den anerkannten Zuchtstandards oder Zuchtordnungen durchgeführt werden, stellen **grundsätzlich** keine Zuchten auf Merkmale gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 dar. Soweit die gezüchteten Hunde jedoch zu den in § 6 Abs. 2 genannten Rassen gehören, wird bei diesen die Eigenschaft eines gefährlichen Hundes gesetzlich vermutet (siehe im einzelnen Nummer 4.3).

- 4.3 Bei den in § 6 Abs. 2 genannten Hunderassen oder Gruppen sowie deren Kreuzungen wird eine Vermutung hinsichtlich der Eigenschaft eines gefährlichen Hundes festgeschrieben. Bezüglich dieser Hunderassen und Gruppen muß grundsätzlich von einer rassespezifisch gesteigerten Aggressivität ausgegangen werden. Die Aufzählung ist als nicht abschließend anzusehen. Hinsichtlich der Feststellung der Zugehörigkeit des jeweiligen Hundes zu den in § 6 Abs. 2 aufgezählten Hunderassen, Gruppen oder deren Kreuzungen wird auf Nummer 5.1 verwiesen.
- 4.3.1 Dem Halter eines solchen gefährlichen Hundes wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, das Gegenteil zu beweisen. Will der Halter in diesen Fällen von der Erlaubnispflicht freikommen, so muß er gegenüber der örtlichen Ordnungsbehörde im Einzelfall nachweisen, daß der Hund nicht gesteigert aggressiv und gefährlich ist. Das kann durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens (**Negativ-Gutachten**) geschehen. In dem Sachverständigengutachten ist der zu begutachtende Hund so zu bezeichnen, daß eine zweifelsfreie Identität jeder Zeit möglich ist. Diese ist in der Regel nur gegeben, wenn der Hund mit einem Transponder gemäß ISO-Standard oder durch eine dauerhafte, deutlich sichtbare Tätowierung gekennzeichnet ist. Bei der Prüfung dieses vom Hundehalter vorgelegten Gutachtens soll die örtliche Ordnungsbehörde das zuständige Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt beteiligen und kann erforderlichenfalls einen Sachverständigen für das Hundewesen hinzuziehen. Hält die Ordnungsbehörde den Nachweis für erbracht, stellt sie auf Antrag hierüber eine Bescheinigung aus, aus der hervorgehen muß, daß die Haltung dieses Hundes keiner Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 bedarf (**Negativ-Zeugnis**). Mit dem Negativ-Zeugnis sollte die Empfehlung verbunden werden, daß diese Bescheinigung ständig beim Ausführen des Hundes mitzuführen ist.
- 4.3.2 Die örtlichen Ordnungsbehörden halten für den Bürger Listen von Sachverständigen bereit, bei denen ein Negativgutachten eingeholt werden kann.
- 4.3.3 Im Rahmen des Verfahrens zur Ausstellung eines Negativ-Zeugnisses hat die Ordnungsbehörde auch zu prüfen, ob sonstige Gesichtspunkte gegen die Haltung dieses Hundes durch den Hundehalter sprechen und gegebenenfalls gemäß § 5 die Haltung des Hundes zu untersagen. Hinsichtlich des Verfahrens und der Voraussetzungen für die Erteilung eines Negativ-Zeugnisses wird auf die **Anlagen 1 und 2** verwiesen.
- 4.4 Darüber hinaus werden nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 von dem Erlaubnisvorbehalt nach § 7 auch diejenigen Hunde erfaßt, die durch entsprechende Erziehung auf aggressives Verhalten gegenüber Menschen oder Tieren ausgebildet oder abgerichtet worden sind. Demnach kann abhängig von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles, z. B. auch für die Haltung eines Schäferhundes, Boxers, Rottweilers oder Dobermanns, eine ordnungsbehördliche Erlaubnis erforderlich sein. In diesen Fällen hat die Ordnungsbehörde im Einzelfall zu prüfen, ob der Hund aufgrund seiner Ausbildung (z. B. für das Bewachungsge-
werbe) oder Abrichtung eine gesteigerte, d. h. über die natürliche Veranlagung hinausgehende Aggressivität und Gefährlichkeit gegenüber Menschen oder Tieren aufweist. Die Ordnungsbehörde kann sich bei ihrer Prüfung des sachverständigen Rates des zuständigen Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes bedienen.
- 4.5 **Ausbildung** von Hunden bedeutet die Einwirkung des Menschen auf Hunde, um erwünschte arttypische Reaktionen durch verhaltensgerechte Verständigungsmittel auszulösen und zu nutzen. Ausbildungen zum Schutzhund, die nachweislich auf der Grundlage und unter Beachtung der anerkannten Vorschriften erfolgen, die keine vom Hund zu erlernenden Übungen und Verhaltensweisen enthalten, von denen eine Gefahr für Menschen oder Tiere ausgeht, stellen keine Ausbildung von Eigenschaften gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 dar. Die sportlich-züchterische Ausbildung, wie sie herkömmlich für viele Rassehunde von Hundezuchtvereinen oder Hundesportvereinen durchgeführt wird (sogenannter „Schutzdienst“), wird daher in der Regel von § 6 Abs. 1 Nr. 1 nicht erfaßt. Eine Ausbildung von Eigenschaften im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 1 liegt aber z. B. dann vor, wenn diese Ausbildung nach dem bis zum 31. Dezember 1995 geltenden anerkannten Regelwerk, d. h. einschließlich der Hentzschens Mutprobe, durchgeführt wird oder werden soll. Das Scharfmachen von Hunden, wie es z. B. beim zivilen Schutzdienst erfolgt, unterliegt der Erlaubnispflicht. Unter Scharfmachen ist auch eine Ausbildung zu verstehen, bei der der Hund lernt, einen Angriff durch sofortiges Festzugreifen ohne Rücksicht auf eine sichtbare Schutzkleidung des Angreifers zu vereiteln.
- 4.6 **Abrichten** auf Eigenschaften im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 1 ist keine Ausbildung, sondern eine den Hund nicht in seiner Wesensgesamtheit erfassende, zweckgerichtete Beeinflussung mit dem allgemeinen Ziel, auf Veranlassung des Hundeführers auf Menschen gerichtete aggressive Verhaltensweisen des Hundes herbeiführen zu können. Hierbei ist es das von der Verordnung mißbilligte Ziel des Abrichters, daß der Hund lernt, auf vom Abrichter gegebene Hör- oder Sichtzeichen Menschen oder Tiere anzugreifen.
- 4.7 Für die Feststellung, ob ein Hund als bissig im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 2 zu gelten hat, ist eine Ermittlung des Gesamtgeschehens, das zu dem Bißvorfall geführt hat, erforderlich. Dabei ist bedeutsam, daß das Beißen Bestandteil des artgemäßen typischen Verhaltensrepertoires des Hundes ist. Das Beißen kann deswegen nur unter Berücksichtigung der gesamten Sachverhaltsstände eine **Bissigkeit** im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 2 begründen. Hinsichtlich der Feststellung der Bissigkeit des Hundes soll die Ordnungsbehörde das zuständige Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt um eine Stellungnahme ersuchen.
- 4.7.1 Als bissig im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 2 ist ein Hund auch dann anzusehen, wenn er versucht hat, eine Person durch einen Biß zu verletzen, es jedoch nicht zu einer Verletzung gekommen ist (z. B. wegen der Beschaffen-

heit der Kleidung oder einer entsprechenden Reaktion der betroffenen Person oder eines Dritten). Gleiches gilt für den Versuch gegenüber einem anderen Tier. Dagegen reicht das Anbellen einer Person oder das bloße Zerbeißen einer Sache für die Annahme von Bissigkeit allein nicht aus.

4.7.2 Sofern ein Bißvorfall zwischen Hunden vorliegt, sind an das Vorliegen von Bissigkeit im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 2 besondere Anforderungen zu stellen. Spielen, Raufen und andere artgemäße Verhaltensweisen von Hunden erfüllen den Tatbestand regelmäßig nicht, sondern nur in Verbindung mit weiteren Begleitumständen.

4.7.3 Ein bedeutsames Indiz für das Vorliegen von Bissigkeit können von dem Hund verursachte wiederholte Bißvorfälle sein.

4.8 § 6 Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor bei arteigenem Nachlaufen von Hunden.

4.8.1 Hetzen im Sinne dieser Bestimmung ist erst dann gegeben, wenn ein Hund die hier genannten Tiere nachhaltig, d. h. intensiv und zielstrebig sowie andauernd verfolgt.

4.8.2 Das Wort „unkontrolliert“ bezieht sich sowohl auf das „**Hetzen**“ als auch auf das „**Reißen**“. Durch das Wort „unkontrolliert“ soll das Verhalten von Hunden generell und das gleichartige Verhalten von Jagdhunden im jagdlichen Einsatz unterschieden werden. Das Verhalten von Jagdhunden während des jagdlichen Einsatzes erfüllt nicht die Tatbestandsmerkmale von § 6 Abs. 1 Nr. 3 (vergleiche auch § 11 Abs. 1). Das Vorliegen der Jagd ist von der den Hund führenden Person nachzuweisen. Auch das Verhalten von Hütehunden, die vom Schäfer für das Hüten der Herdentiere eingesetzt werden, erfüllt nicht den Tatbestand von § 6 Abs. 1 Nr. 3.

4.9 Eine **Gefährdung** im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 4 liegt regelmäßig dann vor, wenn der Hund in aggressiver Weise eine Person anspringt und der Hund den Körperkontakt aufgrund einer kämpferischen Angriffslust herbeigeführt hat. Ein **Anspringen in gefährdrohender Weise** liegt dann vor, wenn aus der Sicht des Angesprungenen - objektiv nachvollziehbar - die Möglichkeit einer Verletzung bestanden hat und dieser sich deshalb durch das Anspringen in seinem körperlichen Wohlbefinden beeinträchtigt sah. Eine gefährdrohende Weise liegt noch nicht vor, wenn Hunde z. B. auf Menschen zulaufen, um diese zu begrüßen oder zu beschnuppern. Im allgemeinen wird nur das Anspringen von größeren Hunden gefährdrohend im Sinne dieser Bestimmung sein. Es ist schließlich für die Tatbestandsmäßigkeit erforderlich, daß der Nachweis des wiederholten Anspringens - d. h. mindestens ein zweites Mal - erbracht ist.

5. Erlaubnispflicht (Zu § 7):

5.1 Die örtliche Ordnungsbehörde hat zuerst das Vorliegen

eines die Erlaubnispflicht gemäß § 7 Abs. 1 auslösenden Sachverhaltes einschließlich der gegebenen erforderlichen Beweismittel festzustellen.

5.1.1 Hinsichtlich der Feststellung, ob es sich um eine der 14 in § 6 Abs. 2 aufgezählten Hunderassen handelt, ist bei reinrassigen Hunden die Vorlage der Zuchtpapiere vom Hundehalter zu fordern. Die Feststellung von Gruppen und Kreuzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 ist hingegen nur nach äußeren Merkmalen möglich. Zu diesem Zweck sind bei den örtlichen Ordnungsbehörden Listen über Personen vorzuhalten, die eine Einordnung der Hunde nach § 6 Abs. 2 vornehmen können (z. B. Zuchtprüfer oder Zuchtwarte).

5.1.2 Soweit noch kein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 7 vorliegt, teilt die örtliche Ordnungsbehörde den ermittelten Sachverhalt und die daraus gezogenen Tatbestandsfeststellungen nebst Beweismittel nach Prüfung des Alterserfordernisses gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 dem Erlaubnispflichtigen schriftlich mit, weist ihn auf das Erlaubniserfordernis und das Verfahren gemäß § 7 Abs. 2 und 3, die Zuverlässigkeitsbestimmung (§ 9; vgl. hierzu Nummer 7) und die Bußgeldpflicht (§ 10) hin und fordert ihn auf, ihr unverzüglich den Sachkundenachweis (§ 8; vgl. hierzu Nummer 6) vorzulegen. Auf eine allzu enge Vorlagefrist für den Sachkundenachweis sollte jedoch verzichtet werden, um dem Erlaubnispflichtigen hinreichend Zeit für die Prüfungsvorbereitung einzuräumen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil durch das Absolvieren eines praktischen und theoretischen Übungskurses die von dem Erlaubnispflichtigen gemeinsam mit seinem Hund ausgehende Gefahr deutlich vermindert werden kann.

5.2 Wenn dem Erlaubnispflichtigen mitgeteilt worden ist, seine Tätigkeit gemäß § 7 Abs. 1 sei erlaubnispflichtig, und er sich trotz Aufforderung nicht am Erlaubnisverfahren beteiligt, verstößt er gegen die Erlaubnispflicht gemäß § 7.

5.3 Mit der **Beantragung** einer Erlaubnis gemäß § 7 Abs. 1 bei der örtlichen Ordnungsbehörde hat der Antragsteller eine persönliche Erklärung abzugeben, daß er die Voraussetzungen für die Zuverlässigkeit im Sinne des § 9 erfüllt (**Anlage 3**).

5.4 Bei der gemäß § 7 Abs. 2 vorzunehmenden Prüfung der Räumlichkeiten, Einrichtungen und Freianlagen soll das zuständige Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt beteiligt werden.

5.5 Bei entsprechender Beantragung hat die Ordnungsbehörde unter Beteiligung des zuständigen Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes zu prüfen, ob eine Befreiung von dem Verbot einer Haltung des gefährlichen Hundes in einem Mehrfamilienhaus (§ 2 Abs. 3) erfolgen kann.

5.6 Bei der Prüfung, ob und inwieweit der Erlaubniserteilung Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder

Besitz entgegenstehen, ist ein strenger Maßstab anzulegen. Die Tiere müssen ihrer potentiellen Gefährlichkeit entsprechend gehalten und beaufsichtigt werden. Andererseits müssen die Erfordernisse einer artgerechten Tierhaltung erfüllt sein (vergleiche Verordnung über das Halten von Hunden im Freien). An die Haltung mehrerer gefährlicher Hunde sind besonders hohe Anforderungen zu stellen.

- 5.7 Bei gefährlichen Hunden ist die **Erlaubnis (Anlage 4)** in der Regel mit der vollziehbaren **Auflage** (§ 7 Abs. 3) zu verbinden, das Tier mit Hilfe eines Transponders gemäß ISO-Standard zu kennzeichnen, wenn es nicht bereits entsprechend gekennzeichnet ist.
- 5.7.1 Darüber hinaus soll die Erlaubnis zum Halten eines gefährlichen Hundes die vollziehbare Auflage enthalten, daß der Hund außer vom Antragsteller nur von bestimmten namentlich zu benennenden Personen geführt werden darf. Für die Überlassung eines gefährlichen Hundes an einen Dritten, beispielsweise zum Ausführen des Hundes, sollte in dem Erlaubnisbescheid gefordert werden, daß der jeweilige Beauftragte praktische Erfahrung im Umgang mit gefährlichen Hunden besitzt und diese gegenüber den Ordnungsbehörden durch entsprechende Nachweise belegt hat (vergleiche auch Nummer 1.2). Der Erlaubnispflichtige hat, soweit er die Überlassung eines gefährlichen Hundes an einen Dritten beabsichtigt, aus Gründen des Datenschutzes eine Erklärung der in dem Erlaubnisbescheid zu benennenden Personen vorzulegen, in der diese nach Hinweis auf ihre Pflichten nach der Hundehalterverordnung ihre Zustimmung zur Benennung erklären.
- 5.7.2 Zur dauerhaften Sicherstellung der erforderlichen Sachkunde soll die Erlaubnis mit der Auflage verbunden werden, daß der Erlaubnispflichtige verpflichtet wird, innerhalb von einem Monat nach vorheriger schriftlicher Aufforderung der örtlichen Ordnungsbehörde die Sachkundeprüfung erneut abzulegen. Die Aufforderungen der örtlichen Ordnungsbehörde sollen im Regelfall nicht vor dem Ablauf von zwei Jahren nach der letzten erfolgreich bestandenen Sachkundeprüfung erfolgen.
- 5.7.3 Das Mitführen des Erlaubnisbescheides kann vorgeschrieben werden (vergleiche § 23 Nr. 1 Buchstabe c OBG in Verbindung mit § 14 des Brandenburgischen Polizeigesetzes, BbgPolG, vom 19. März 1996, GVBl. I S. 74). Darüber hinaus empfiehlt sich die Festlegung, daß nur reißfeste Leinen zum Führen des Hundes verwendet werden dürfen.
- 5.7.4 Die Erlaubnis soll mit der Auflage verbunden werden, den Hund nur Personen zu überlassen, die eine entsprechende Erlaubnis nach § 7 vorweisen können.
- 5.8 Bei der für die Erlaubniserteilung notwendigen Prüfung der verhaltensgerechten und ausbruchsicheren Unterbringung des Hundes soll das zuständige Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt beteiligt werden. Dies gilt auch für die Beurteilung, ob für einen Hund eine

Maulkorbpflicht festgelegt werden soll. Bei den gefährlichen Hunden im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 wird dies in der Regel erforderlich sein.

- 5.9 Der Erlaubnisbescheid soll neben den Personalien des Halters auch Angaben über Art, Rasse oder Kreuzung, Geschlecht und Geburtsdatum oder Alter des Tieres sowie erforderlichenfalls eine nähere Beschreibung seines Aussehens enthalten. Darüber hinaus soll auch der Inhalt der Kennzeichnung (z. B. Kennnummer) aufgenommen werden. Wird ein Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zur Haltung mehrerer Tiere gestellt (z. B. durch einen Züchter), können die Erlaubnisse in einem Bescheid zusammengefaßt werden.

6. Sachkundenachweis (Zu § 8):

- 6.1 Der Erlaubnispflichtige hat eine Beurteilung der erforderlichen Sachkunde beim zuständigen Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt zu beantragen und diese zwecks Erteilung einer Erlaubnis zur Haltung eines gefährlichen Hundes bei der örtlichen Ordnungsbehörde einzureichen.
- 6.2 In der Regel wird der Nachweis der für die Haltung gefährlicher Hunde erforderlichen Sachkunde durch die erfolgreiche Teilnahme an der „**Begleithundeprüfung**“, die aus einem praktischen und einem theoretischen Teil besteht, erbracht (Sachkundeprüfung). Dabei kann auf die Prüfung der Schreckempfindlichkeit (Schuß aus einer Schreckschußpistole) entsprechend dem „Augsburger Modell“ verzichtet werden. Voraussetzung für eine derartige Begleithundeprüfung ist im Regelfall ein Mindestalter des Hundes von zwölf Monaten. Bei einem Alter des Hundes bis zu neun Monaten kann vom Hundehalter die Anmeldung zu „Erziehungskursen“ und der Nachweis theoretischer Kenntnisse über die Haltung und das Führen gefährlicher Hunde als Nachweis der erforderlichen Sachkunde für eine vorläufige Erlaubnis zur Haltung von Hunden gefordert werden. Die Erlaubnis ist in diesem Fall auf die Zeit bis zum Abschluß der Begleithundeprüfung zu befristen. Bei Hunden, die aufgrund ihrer Konstitution und Kondition die Begleithundeprüfung nicht ablegen können (zum Beispiel wegen hohen Alters; in der Regel ab acht Jahre), kann die erforderliche Sachkunde durch erfolgreiche Teilnahme an einer insoweit abgeschwächten Begleithundeprüfung erbracht werden.
- 6.3 Die Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsämter und die örtlichen Ordnungsbehörden halten zur Einsichtnahme für den Bürger Listen von anerkannten Sachverständigen bereit, bei denen die Sachkundeprüfung abgelegt werden kann.
- 6.4 Der Erlaubnispflichtige hat, soweit er noch keine Sachkundeprüfung bestanden hat, unverzüglich nach der Erlaubnisbeantragung an der Sachkundeprüfung teilzunehmen. Der Erlaubnispflichtige hat sich wegen der voraussichtlichen Dauer des Prüfungsverfahrens mit der örtlichen Ordnungsbehörde ins Benehmen zu setzen.

- 6.5 Nach Teilnahme an einem Übungskurs muß sich der Erlaubnispflichtige unverzüglich der Sachkundeprüfung unterziehen. Das Herauszögern der Sachkundeprüfung durch den Erlaubnispflichtigen ohne triftigen Grund kann ein Indiz für das Fehlen seiner persönlichen Zuverlässigkeit im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 sein.
- 6.6 Die Sachkundeprüfung kann wiederholt werden.
- 6.7 Über das Bestehen der Sachkundeprüfung wird ein Sachkundeprüfungsnachweis erteilt. Dieses Dokument ist unverzüglich nach Bestehen der Sachkundeprüfung zur **Beurteilung** dem zuständigen **Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt** vorzulegen und anschließend diese Beurteilung der örtlichen Ordnungsbehörde zu übersenden.
- 6.8 Der **Jäger** hat zum Nachweis der erforderlichen Sachkunde dem zuständigen Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt das Zeugnis über die bestandene Jägerprüfung (§ 15 Abs. 5 Bundesjagdgesetz) oder einen Jagdschein zur Beurteilung vorzulegen.
- 7. Zuverlässigkeit (Zu § 9):**
- 7.1 Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Antragstellers sind dann gegeben, wenn dieser nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, daß er im öffentlichen und im Nachbarschaftsinteresse für eine ordnungsgemäße und artgerechte Tierhaltung sorgt.
- 7.2 Der Hundehalter im Sinne von § 5 oder der Erlaubnispflichtige im Sinne von § 7 besitzt die erforderliche Zuverlässigkeit in der Regel dann nicht, wenn einer der in § 9 Abs. 1 oder 2 aufgezählten Fälle anhand von Tatsachen festgestellt und nachgewiesen ist. Die Worte „in der Regel“ weisen darauf hin, daß die in § 9 Abs. 1 und 2 aufgezählten Fälle als generell geeignet angesehen werden, die Annahme einer Unzuverlässigkeit zu begründen. Dies ersetzt jedoch nicht die individuelle Beurteilung der Persönlichkeit des Betroffenen.
- 7.3 Die Aufzählung in § 9 Abs. 1 und 2 ist nicht abschließend. So kann z. B. auch die Verurteilung wegen einer dort nicht genannten Straftat oder der Verdacht einer Straftat trotz Einstellung des Ermittlungs- und Strafverfahrens eine Unzuverlässigkeit begründen.
- 7.4 Die Prüfung der persönlichen Zuverlässigkeit des Erlaubnispflichtigen wird durch die Einholung eines **Führungszeugnisses** eingeleitet. § 9 enthält Hinweise zur Ermittlung der persönlichen Zuverlässigkeit des Erlaubnispflichtigen. Zum Nachweis der Zuverlässigkeit und Eignung des Hundehalters soll daher vom Erlaubnispflichtigen die Vorlage eines Führungszeugnisses verlangt werden.
- 7.5 Bei der Feststellung der persönlichen Zuverlässigkeit des Erlaubnispflichtigen sollten auch sein Verhalten und seine Einlassungen anlässlich der Ermittlungen des Gefährlichkeitssachverhalts (§ 6) berücksichtigt werden. Seinem Verhalten und seinen Äußerungen während des gesamten Erlaubnisverfahrens können Anhaltspunkte für die Beurteilung der persönlichen Zuverlässigkeit entnommen werden.
- 8. Ordnungswidrigkeiten (Zu § 10):**
- Folgende Bußgeldvorschriften sind neben § 10 zu beachten:
- a) § 121 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten
 b) § 18 Abs. 1 Nr. 2, 3, 4, 20, 20 a, 21, 21 a, 22, 23 und 26 des Tierschutzgesetzes und
 c) § 28 in Verbindung mit § 49 Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Straßenverkehrsordnung.
- 9. Ausnahmeregelungen (Zu § 11):**
- Jagdgebrauchshunde, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Rahmen der Jagdausübung geführt werden, sind gemäß § 11 Abs. 1 von den Regelungen der Verordnung ausgenommen. Außerhalb dieser Zweckbestimmung unterliegen sie jedoch den Regelungen wie jeder andere Hund.
- 10. Inkrafttreten:**
- Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft.

Anlage 1

Muster

Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 HundehV

Hiermit beantrage ich für den nachfolgend beschriebenen Hund, für den von der Eigenschaft eines gefährlichen Hundes auf Grund rassespezifischer Merkmale oder der Zucht i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1 Hundehalterverordnung vom 12. Juni 1998 (GVBl. II S. 418) auszugehen ist, ein Negativzeugnis (Nachweis, daß es sich nicht um einen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 erlaubnispflichtigen gefährlichen Hund handelt).

I. Angaben zu meiner Person

Familienname, Vorname, Geburtsname
 Geburtsdatum
 Wohnanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
 Staatsangehörigkeit

II. Angaben zum Hund

Hunderasse, -gruppe, Kreuzung
 (bei reinrassigen Hunden belegt durch die Zuchtpapiere)
 Alter
 Geschlecht
 Rufname und Zuchtname
 besondere Kennzeichen/Kennzeichnungsnummer

Datum
 Unterschrift

Hinweis:

Über die Erteilung des Negativzeugnisses kann erst entschieden werden, wenn das Negativgutachten eines anerkannten Sachverständigen für das Hundewesen zu den Wesensmerkmalen des Hundes vorliegt. Ein solches ist daher innerhalb der nächsten acht Wochen beizubringen.

Kriterien für das Erstellen eines Negativgutachtens durch anerkannte Sachverständige

I. Grundsätzliches

Der Sachverständige hat den Hundehalter oder Eigentümer und seinen Hund in Augenschein zu nehmen. Die Wesensbeurteilung des Hundes setzt sich aus einem Befragungsteil mit dem Halter und einem praktischen Teil (Verhalten des Hundes im öffentlichen Raum) zusammen. Ergebnisse beider Teile sind in einer Schlußbemerkung mit gleichzeitigen Empfehlungen zusammenzufassen.

II. Befragungsteil (Angaben durch den Hundehalter)

1. Allgemeines

Alter des Hundes
Wurfdatum
Zuchtstätte oder Verkäufer
Kauf in welchem Alter
Kennzeichnung
Feststellung der Identität
besondere Merkmale

2. Einschätzung des Verhaltens des Hundes

Läßt sich der Hund anfassen?
Wie verhält sich der Hund mit anderen Artgenossen?
Wie verhält sich der Hund im Umgang mit Kindern?
Welche Erfahrungen wurden im Straßenverkehr gemacht (u. a. mit Radfahrern, mit Passanten, in öffentlichen Verkehrsmitteln)?
Gab es bereits Schadensfälle bei Personenkontakt?
Erfolgten bereits Ausbildungen wie Unterordnungsschulung, Schutzhundeausbildung, jagdliche Ausbildung?

3. Sonstige Fragen zum Hund

Ist Sterilisation/Kastration erfolgt oder vorgesehen?
Wird der Hund für Züchtungen eingesetzt oder ist dies beabsichtigt?
Welches Futter erhält der Hund und durch wen wird er vorwiegend gefüttert ?
Wo und wie wird der Hund gehalten (Wohnung, Zwinger, Grundstück, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Auslauf)?
Für welchen Zweck wird der Hund gehalten (Wachhund, Schutzhund, Familienhund, Zuchttier)?
Liegen Schutzimpfungen vor?

III. Praktischer Teil

1. Wie verhält sich der Hund gegenüber Umweltreizen?
2. Ist der Hund leinenführig?
3. Welches Verhalten zeigt der Hund im Kontakt mit triebstarken Artgenossen?
4. Wie verhält sich der Hund bei vorbeifahrenden Radfahrern?
5. Wie verhält sich der Hund bei spielenden Kindern?
6. Läßt sich der Hund problemlos anfassen, z. B. auch an den Ohren?

Hinweis: Bei der Beantwortung der Fragen 1 - 4 ist das Ergebnis der Begleithundeprüfung oder des Teamtestes zu berücksichtigen.

IV. Schlußbemerkung

Die zusammengefaßte Schlußbemerkung muß folgende Aussagen enthalten:

- Wesensbeurteilung des Hundes (z. B. wesenssicher, souverän, gutartig, offener Eindruck)
- erscheinen die Antworten über das Verhalten des Hundes im heimischen Bereich glaubwürdig und stimmen sie mit den Überprüfungsergebnissen überein
- eindeutige Aussage, daß keine gesteigerte Aggressivität und Gefährlichkeit gegenüber Menschen und Tieren festgestellt wurde
- Erklärung des Sachverständigen, daß ein wertfreies Gutachten erteilt wurde und keine Verwandtschaft, Bekanntschaft oder Abhängigkeit zum Hundehalter vorliegt
- Aussage, ob Negativattest ausgestellt werden kann
- gegebenenfalls sollten Empfehlungen gegeben werden, die als Auflagen aufgenommen werden könnten
- Bemerkung zur augenscheinlichen Seriosität (des) der Hundehalter(s)

Anlage 2

Muster

Negativzeugnis auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 HundehV

Amt, Gemeinde (örtliche Ordnungsbehörde)
(erforderliche Angaben gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg)

Ort, Datum

Adressat
(Anschrift des Hundehalters)

**Haltung Ihres Hundes
Ihr Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses vom ...**

Sehr geehrte(r) ...,

gemäß § 6 Abs. 2 der Hundehalterverordnung vom 12. Juni 1998 (GVBl. II S. 418) wird Ihnen hiermit bescheinigt, daß es sich bei dem nachfolgend benannten (beschriebenen) Hund nicht um einen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HundehV erlaubnispflichtigen gefährlichen Hund handelt:

.....
(Hunderasse, -gruppe, Kreuzung, Alter, Geschlecht, Ruf- und Zuchtname, besondere Kennzeichen, Kennzeichnungsnummer)
.....
.....
.....

Grundlage für die Entscheidung ist das von Ihnen hier vorgelegte Gutachten des anerkannten Sachverständigen für das Hundewesen Herrn/Frau ... vom ...

Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von ... nach der Gebührenordnung ... Tarifstelle 10.4 erhoben.

Kostengrundsentscheidung:

Rechtsbehelfsbelehrung:
.....
.....

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

.....

Muster

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis auf der Grundlage des § 7 HundehV

Hiermit beantrage ich für den nachfolgend beschriebenen Hund eine Erlaubnis zum Halten/Züchten/Ausbilden/Abriichten eines gefährlichen Hundes gemäß § 7 HundehV. (Nichtzutreffendes streichen)

I. Angaben zu meiner Person

Familienname, Vorname, ggf. Geburtsname:
Geburtsdatum:
Wohnanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort):
Staatsangehörigkeit:

II. Angaben zum Hund

Hunderasse, -gruppe, Kreuzung:
(bei reinrassigen Hunden belegt durch die Zuchtpapiere)
Alter:
Geschlecht:
Rufname und Zuchtname:
besondere Kennzeichen:
.....
.....
Kennzeichnungsnummer:

III. Angaben zu weiteren Personen

Darüber hinaus beantrage ich für die nachfolgend benannten Personen die Erlaubnis, den o. g. Hund führen zu dürfen:

a) Familienname, Vorname, ggf. Geburtsname:
Geburtsdatum:
Wohnanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort):
Staatsangehörigkeit:
b) Familienname, Vorname, ggf. Geburtsname:
Geburtsdatum:
Wohnanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort):
Staatsangehörigkeit:

IV. Erklärung zur Zuverlässigkeit

Ich versichere, daß ich nicht

- wegen vorsätzlichen Angriffs auf das Leben oder die Gesundheit, Vergewaltigung, Zuhälterei, Land- oder Hausfriedensbruchs, Widerstandes gegen die Staatsgewalt, einer gemeingefährlichen Straftat oder einer Straftat gegen das Eigentum und das Vermögen,
- mehr als einmal wegen einer im Zustand der Trunkenheit begangenen Straftat oder
- wegen einer Straftat gegen das Tierschutzgesetz, das Waffengesetz, das Gesetz über die Kontrolle von Kriegswaffen, das Sprengstoffgesetz oder das Bundesjagdgesetz rechtskräftig verurteilt worden bin. (Seit dem Eintritt der Rechtskraft der letzten Verurtei-

lung müssen mindestens fünf Jahre verstrichen sein. In die Frist wird die Zeit nicht eingerechnet, in welcher der Antragsteller auf behördliche Anordnung in einer Anstalt verwahrt worden ist.)

Ich versichere des weiteren, daß ich ein Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz (BZRG) beantragt habe.

Ich versichere weiterhin, daß ich nicht

- wiederholt oder gröblich gegen die Vorschriften des Tierschutzgesetzes, des Waffengesetzes, des Gesetzes über die Kontrolle von Kriegswaffen, des Sprengstoffgesetzes oder des Bundesjagdgesetzes oder gegen die §§ 1, 2, 3 Abs. 1 und 2, §§ 4 und 7 Abs. 1 der HundehV verstoßen habe,
- auf Grund einer psychischen Krankheit oder einer geistigen oder seelischen Behinderung Betreute(r) nach § 1896 des Bürgerlichen Gesetzbuches bin oder
- trunksüchtig oder rauschmittelsüchtig bin.

Datum

Unterschrift des Antragstellers

Hinweis für den Antragsteller:

Über die Erteilung der o. g. Erlaubnis kann erst entschieden werden, wenn der Nachweis der erforderlichen Sachkunde (§ 7 Abs. 2 Nr. 1) auf der Grundlage einer Beurteilung durch das zuständige Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt sowie das Führungszeugnis gemäß § 30 Abs. 5 BZRG vorliegen.

Anlage 4

Muster

Erlaubnis zum Halten eines gefährlichen Hundes

Amt, Gemeinde (örtliche Ordnungsbehörde)
(erforderliche Angaben gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg)

Ort, Datum

Adressat
(Anschrift des Hundehalters)

**Haltung eines gefährlichen Hundes
Ihr Antrag auf Erlaubnis zur Haltung eines gefährlichen Hundes vom ...**

Sehr geehrte(r) ...,

gemäß § 7 Abs. 1 der Hundehalterverordnung vom 12. Juni 1998 (GVBl. II S. 418) wird Ihnen die Erlaubnis erteilt, folgende(n) Hund(e)

.....
(Hunderasse, -gruppe, Kreuzung, Alter, Geschlecht, Ruf- und Zuchtname, besondere Kennzeichen, Kennzeichnungsnummer)

.....
.....

zu halten.

Die Erlaubnis wird nach § 7 Abs. 3 HundehV befristet bis zum ... unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt.

1. Mit der Erlaubnis sind folgende Auflagen verbunden:

- a) Der o. g. Hund ist mit Hilfe eines Transponders gemäß ISO-Standard zu kennzeichnen.
- b) Der o. g. Hund darf nur vom Antragsteller oder von nachfolgend namentlich benannten Personen geführt werden:
.....
- c) Der Erlaubnisbescheid ist beim Ausführen des Hundes stets mitzuführen (vgl. § 23 Nr. 1 Buchstabe c OBG i. V. m. § 14 BbgPolG).
- d) Der o. g. Hund ist nur an Personen zu überlassen, die eine entsprechende Erlaubnis nach § 7 HundehV vorweisen können.
- e) Der o. g. Hund ist außerhalb des eingefriedeten Besitztums stets mit einem Maulkorb an einer reißfesten Leine zu führen.
- f) Zur ausbruchsicheren und artgerechten Haltung sind folgende Maßnahmen auszuführen:
.....

- g) Die Prüfung der erforderlichen Sachkunde ist erneut einen Monat - nach schriftlicher Aufforderung durch die örtliche Ordnungsbehörde - abzulegen.

2. Sonstige Nebenbestimmungen (Bedingungen, Befristungen)
.....

Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von ... nach der Gebührenordnung ... Tarifstelle ... erhoben.

Kostenentscheidung
.....

Begründung:
.....
.....

Rechtsbehelfsbelehrung:
.....
.....

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag
.....

Änderung der Standesamtsbezirke Hornow/Simmersdorf und Welzow (Landkreis Spree-Neiße)

Bekanntmachung des Ministeriums des Innern
Vom 30. September 1998

Nach der Eingliederung der Gemeinden Sellessen (Amt Hornow/Simmersdorf) und Schwarze Pumpe (Amt Welzow) in die Stadt Spremberg mit Wirkung vom 27. September 1998 haben sich die Standesamtsbezirke Hornow/Simmersdorf und Welzow geändert.

Der Standesamtsbezirk Hornow/Simmersdorf umfaßt die Gemeinden Bloisdorf, Gahry, Gosda, Graustein, Groß Luja, Groß Schacksdorf, Hornow, Jethe, Jocksdorf, Lieskau, Simmersdorf, Trebendorf, Türkendorf und Wadelsdorf.

Der Standesamtsbezirk Welzow umfaßt die Gemeinden Haidemühl, Proschim und Welzow.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Zweiten Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (VV-2. ZwVbV)

Vom 4. September 1998

Inhaltsübersicht

1. Anwendungsbereich
2. Schützenswerter Wohnraum
3. Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Zweckentfremdungen
4. Negativattest
5. Antragserfordernis
6. Voraussetzungen der Genehmigung
7. Genehmigung mit Nebenbestimmungen
8. Ordnungswidrigkeiten
9. Maßnahmen zur Beseitigung ungenehmigter Zweckentfremdungen, Verwaltungszwang
10. Zuständige Stellen
11. Baugenehmigung und Zweckentfremdung
12. Gebühren
13. Berichterstattung
14. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Anwendungsbereich

- 1.1 Durch Artikel 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz-MRVerbG) vom 4. No-

vember 1971 (BGBl. I S. 1745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), ist die Landesregierung ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Stellen zugeführt werden darf. Aufgrund dieser Ermächtigung erließ die Landesregierung die Zweite Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - 2. ZwVbV - vom 11. März 1998 (GVBl. II S. 270), die am 7. April 1998 in Kraft trat. Danach gilt das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nur in den Gemeinden, die in § 2 der Dritten Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf genannt sind.

- 1.2 Die 2. ZwVbV trat an die Stelle der früheren Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 10. Februar 1993 (GVBl. II S. 92), die am 26. Februar 1993 in Kraft getreten war. Seit dem 1.1.1998 sind die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte für den Vollzug des Zweckentfremdungsverbotgesetzes zuständig.
- 1.3 Das Verbot der Zweckentfremdung nach dem MRVerbG gilt für alle Wohnungen, für die keine besonderen Zweckentfremdungsregelungen gelten, z. B. für freifinanzierte Wohnungen, Wohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie Einliegerwohnungen des Dritten Förderungsweges (§ 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes - II. WoBauG).
- 1.4 Es gilt nur nicht für Wohnungen des Ersten Förderungsweges (Sozialwohnungen) und nicht für Wohnungen, die dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl. I S. 256) unterliegen. Für diese Wohnungen besteht flächendeckend in ganz Brandenburg ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum mit Erlaubnisvorbehalt. Es gelten die Spezialregelungen in § 6 Abs. 5 und §§ 12, 25 und 26 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie § 4 BelBindG in Verbindung mit den genannten Vorschriften des WoBindG (vgl. Artikel 6 § 3 MRVerbG).

2. Schützenswerter Wohnraum

Als schützenswerter Wohnraum im Sinne des Mietrechtsverbesserungsgesetzes sind alle Räume anzusehen, die ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweckentfremdungsverbotgesetzes in der jeweiligen Gemeinde für Wohnzwecke subjektiv bestimmt und objektiv auf Dauer geeignet sind.

- 2.1 Die **subjektive Bestimmung** trifft ausschließlich der dinglich Verfügungsberechtigte (Eigentümer, Erbbauberechtigter). Sie muß nach außen erkennbar sein. Sie erfolgt erstmals und in öffentlich-rechtlich verbindlicher Weise durch den Bauantrag, welcher die beabsichtigte Nutzung bezeichnet, weiterhin kann sie erfolgen z. B. durch Einreichung eines Änderungsantrages bei der

Baubehörde oder durch Vereinbarung (Abschluß eines Mietvertrages).

- 2.2 **Objektiv geeignet** ist ein Raum zum Wohnen, wenn er seiner baulichen Anlage und Ausstattung nach auf Dauer Wohnzwecken dienen kann und ausgehend vom durchschnittlichen, auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, anzutreffenden Standard noch als bewohnbar gilt. Das ist der Wohnraum, der den Mindestanforderungen der einschlägigen Rechtsvorschriften genügt sowie gegenwärtig allgemein für ein gesundes und menschenwürdiges Wohnen notwendig erachtet und von dem ganz überwiegenden Teil der Wohnungsuchenden und Wohnungsinhaber erwartet und gefordert wird.

Um Wohnraum in diesem Sinne handelt es sich insbesondere dann nicht, wenn der Raum

- 2.2.1 aus gesundheitspolizeilichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen (Verbot der Wohnnutzung durch die zuständigen Behörden) nicht bewohnt werden darf oder
- 2.2.2 aus bebauungsrechtlichen Gründen eine Wohnnutzung nicht zuläßt (bloßer Bestandsschutz reicht für die zweckentfremdungsrechtliche Schutzwürdigkeit des Wohnraums nicht aus);
- 2.2.3 im Rahmen des durchschnittlichen, auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete anzutreffenden Standards nicht mehr als bewohnbar gilt und mit vertretbarem, den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten objektiv zumutbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand auch nicht mehr in einen derartigen Zustand versetzt werden kann. Das ist der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Mieteinnahmen ausgeglichen werden können oder die Kosten die eines Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes erreichen. Zur Feststellung der Zumutbarkeit der Instandsetzung ist eine Renditeberechnung zu fertigen, die den Aufwendungen zur Herstellung des durchschnittlichen Wohnstandards in der jeweiligen Gemeinde die zu prognostizierenden Nettomieteinnahmen (ortsübliche Vergleichsmiete) gegenüberstellt. Lediglich notdürftige Reparaturen und/oder unzureichende Modernisierungsmaßnahmen, die die Erzielbarkeit künftiger Mieteinnahmen auf die Dauer von zehn Jahren nicht sicherstellen, sind den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten nicht zumutbar;
- 2.2.4 nach dem 31.5.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen (Artikel 6 § 1 Abs. 1 b MRVerbG);
- 2.2.5 bereits vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots in der jeweiligen Gemeinde anderen als Wohnzwecken diente. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der Zweckentfremdung ist dabei die tatsächliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken, nicht jedoch der Zeitpunkt des Vertragsschlusses über die anderweitige Nutzung einer Wohnung. Wird die Verwendung der

Räume zu anderen als Wohnzwecken nach dem Inkrafttreten des Verbots zugunsten einer Wohnnutzung wieder aufgegeben, so gehört der Raum ab dem Zeitpunkt der Umwidmung zum geschützten Bestand;

- 2.2.6 aus sonstigen Gründen (z. B. baulicher Zustand, Ausstattung, Verkehrslage) vom Markt als Wohnraum nicht mehr angenommen wird und daher unvermietbar ist.

3. **Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Zweckentfremdungen**

3.1 Genehmigungspflichtige Zweckentfremdungen

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist einzuholen, wenn Wohnraum

- 3.1.1 ausschließlich oder zu mehr als 50 v. H. der Wohnfläche zu gewerblichen, beruflichen oder geschäftlichen Zwecken verwendet wird (z. B. Umwandlung von Wohnraum in Büro, Praxis, Verkaufsraum, Lager, Werkstatt). Dies gilt auch für die Nutzung einzelner Räume einer Wohnung ausschließlich zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken durch einen Dritten;
- 3.1.2 zum Zwecke der dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Die dauernde Fremdenbeherbergung unterscheidet sich von der gewerblichen Zimmervermietung lediglich darin, daß bei der gewerblichen Zimmervermietung neben der Raumüberlassung für kürzere Zeit keine weiteren Dienstleistungen gewährt werden. Der ursprüngliche Wohnzweck des Raumes muß auf Dauer zugunsten der Fremdenbeherbergung aufgehoben sein. Als Schlafstelle ist die bloße Überlassung einer Schlafgelegenheit (Bettplatz) zu verstehen;
- 3.1.3 ab Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots länger als sechs Monate leersteht, nachdem er rechtlich und tatsächlich frei ist;
- 3.1.4 abgebrochen werden soll;
- 3.1.5 mit anderem Wohnraum zusammengelegt oder geteilt wird und dann eine der ursprünglichen Wohneinheiten oder mehr als die Hälfte der neu entstandenen Wohneinheit zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken genutzt wird (vgl. aber 3.2.1).
- #### 3.2 Genehmigungsfreie Zweckentfremdungen
- Keiner zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung bedarf es, wenn der Wohnraum
- 3.2.1 von den mit Hauptwohnsitz in der Wohnung gemeldeten Nutzungsberechtigten zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken mitbenutzt wird, hierdurch aber die Zweckbestimmung sämtlicher Räume zum dauernden Bewohnen nicht aufgehoben wird (z. B. künstlerische, wissen-

schaftliche oder schriftstellerische Tätigkeit, Heimarbeit) oder bei ausschließlicher Nutzung von weniger als 50 v. H. der Wohnfläche der Wohnung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken. Hat der Betroffene in der Gemeinde oder in der näheren Umgebung mindestens einen weiteren Wohnsitz, spricht die allgemeine Lebenserfahrung regelmäßig für eine Zweckentfremdung der gesamten Wohnung. In diesem Fall ist die Zweckentfremdung genehmigungspflichtig, es sei denn, der Betroffene kann die Vermutung des Mißbrauches stichhaltig und plausibel widerlegen;

- 3.2.2 zur vorübergehenden Fremdenbeherbergung genutzt, der ursprüngliche Wohnzweck nur unterbrochen, nicht aber dauernd aufgehoben wird (z. B. während einer Saison, einer Messe, nur in den Sommer- oder Wintermonaten);
- 3.2.3 ab Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot nicht länger als sechs Monate leersteht, nachdem er rechtlich und tatsächlich frei ist;
- 3.2.4 in einen Nebenraum umgewandelt wird, insbesondere in einen Baderaum (vgl. Artikel 6 § 1 Abs. 1 Satz 3 Buchstabe a MRVerbG);
- 3.2.5 mit anderem Wohnraum zusammengelegt wird oder der Wohnraum geteilt wird (vgl. aber 3.1.5).

4. Negativattest

Die zuständige Stelle bescheinigt auf Antrag, daß eine beabsichtigte Maßnahme insbesondere in den Fällen der Nummern 2.2.1 bis 2.2.6 (nicht schützenswerter Wohnraum) und der Nummern 3.2.1 bis 3.2.5 (genehmigungsfreie Zweckentfremdungen) keiner Zweckentfremdungsgenehmigung bedarf.

5. Antragserfordernis

Die Genehmigung wird grundsätzlich nur auf Antrag erteilt.

- 5.1 Antragsberechtigt können sowohl die im Zeitpunkt der Antragstellung Verfügungsberechtigten als auch die künftigen Verfügungsberechtigten sein. Verfügungsberechtigte im zweckentfremdungsrechtlichen Sinn sind regelmäßig die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer/innen. Die Verfügungsberechtigung kann auf Bevollmächtigte übertragen werden.
- 5.2 Bei Anträgen von derzeitigen oder künftigen Mietern/ Mieterinnen sowie sonstigen Nutzungsberechtigten ist stets die Zustimmung der Vermieter/innen erforderlich, weil nur die zivilrechtliche Vereinbarung mit dem Vermieter/der Vermieterin die Grundlage für die beabsichtigte Nutzung sein kann, zu der die öffentlich-rechtliche Genehmigung hinzukommen muß. Bei anderen künftigen Verfügungsberechtigten, in der Regel der Erwerber/die Erwerberin des Grundstücks oder des Erbbaurechts,

ist die Zustimmung der derzeitigen Verfügungsberechtigten ein Anhaltspunkt dafür, daß eine Übertragung der Verfügungsbefugnis, zumeist eine Veräußerung, beabsichtigt ist.

- 5.3 Ist die Zweckentfremdung bereits ohne Genehmigung vorgenommen worden, so kann die Genehmigung auch ohne Antrag nachträglich erteilt und mit Nebenbestimmungen verbunden werden.

6. Voraussetzungen der Genehmigung

6.1 Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist das durch § 1 MRVerbG ausgesprochene Zweckentfremdungsverbot ein repressives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Es besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der Erhaltung jeden Wohnraums, weil jede Zweckentfremdung dazu beitragen kann, die Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum weiter zu verschärfen. Daraus folgt aber kein schrankenloser Schutz von Wohnraum.

- 6.1.1 Die Behörde muß vielmehr in jedem Einzelfall prüfen, ob ein gesondertes öffentliches Interesse oder ein schutzwürdiges privates Interesse an der beabsichtigten Zweckentfremdung besteht. Ist das der Fall, so hat die Behörde ein solches Interesse gegen das öffentliche Interesse an der Erhaltung gerade des zweckentfremdenden Wohnraums abzuwägen. Die Entscheidung geht nach pflichtgemäßem Ermessen. Eine Genehmigung soll die Ausnahme darstellen. Das öffentliche Interesse daran, daß keine Verringerung des Wohnraumbestandes eintritt, hat in der Regel Vorrang.
- 6.1.2 Andere öffentliche Interessen (z. B. Schaffung sozialer Einrichtungen) oder schutzwürdige Privatinteressen können jedoch ausnahmsweise nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit überwiegen, so daß je nach Art und Intensität dieses Interesses die Genehmigung der Zweckentfremdung mit oder ohne Nebenbestimmungen ausgesprochen werden darf (Ermessensausübung) oder muß (Ermessensreduzierung auf Null).
- 6.2 Ein vorrangiges öffentliches Interesse kann insbesondere anerkannt werden, wenn
 - 6.2.1 der Wohnraum für die Versorgung der Bevölkerung mit wichtigen Dienstleistungen (z. B. Einrichtung einer Arztpraxis, Apotheke, Einzelhandelsversorgung) oder mit Einrichtungen für soziale, gesundheitliche, erzieherische oder therapeutische Zwecke (z. B. Errichtung eines Kindergartens) verwendet werden soll, die in diesem Bereich dringend benötigt werden. Dies setzt voraus, daß sonstige Räumlichkeiten in der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen und nicht errichtet werden können;

6.2.2 die Zweckentfremdung (z. B. der Wohnungsabbruch) aus städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen oder straßenplanerischen Gründen zwingend erforderlich ist;

6.2.3 Wohnraum für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke genutzt oder abgebrochen werden soll und dadurch sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze auf Dauer geschaffen, erhalten oder gesichert werden. Eine Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn angemessener Gewerberman zur Nutzung nicht zur Verfügung steht;

6.2.4 ein historisch wertvolles Gebäude als reines Wohnhaus von den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten wirtschaftlich nachweislich nicht mehr gehalten werden kann.

6.3 Die Genehmigung zur Zweckentfremdung wegen eines überwiegenden berechtigten Interesses der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten kann insbesondere erteilt werden, wenn die Versagung einer Genehmigung zur zweckfremden Nutzung die (private oder berufliche) Existenz des Antragstellers/der Antragstellerin vernichten oder ernsthaft gefährden würde. Eine Existenzgefährdung liegt nicht vor, wenn derzeitig genutzter Gewerberman wegen Steigerung des Mietpreises aufgegeben und dafür billigerer Wohnraum zweckfremd genutzt werden soll bzw. wenn die Zweckentfremdung dazu dienen soll, eine Existenz erst zu gründen, die zur Gründung der Existenz erforderlichen Geldmittel zu beschaffen oder die frühere Höhe des Einkommens wiederzugewinnen. Maßgeblich für eine behauptete Existenzgefährdung sind die gesamten Vermögensverhältnisse des Antragstellers/der Antragstellerin, wobei zweckmäßigerweise sämtliche gemäß § 26 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen auszuschöpfen sind (z. B. Vorlage von Einkommensteuererklärungen, Befreiung vom Bankgeheimnis).

Ist ein für die Entscheidung erheblicher Umstand nicht aufklärbar, trifft die Beweislast die Antragsteller/innen als diejenigen, die den Erlaß eines begünstigenden Verwaltungsaktes anstreben.

Ein überwiegendes berechtigtes Eigeninteresse kann nicht anerkannt werden, wenn Wohnraum lediglich zur Erzielung eines höheren Entgelts oder eines höheren Umsatzes zweckentfremdet werden soll.

6.4 Ersatzwohnraum

6.4.1 Bieten Verfügungsberechtigte verlässlich die Schaffung von Ersatzwohnraum an und fordern keine besonderen öffentlichen Interessen die Erhaltung des in Frage stehenden Wohnraums, ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen, wenn **sämtliche** folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- der Ersatzwohnraum muß in der Gemeinde geschaffen werden, in deren Gebiet die Zweckentfremdung erfolgen soll;

- der Ersatzwohnraum muß im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein. Mit dem Neubau von Wohnungen können nicht generell oder „auf Vorrat“ Ansprüche auf Genehmigung von Zweckentfremdungen begründet werden. Ersatzwohnraum kann auch durch grundlegende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschaffen werden, und zwar in Fällen, in denen der durch die Modernisierung/Instandsetzung zur Verfügung gestellte Wohnraum zuvor keine Wohnraumqualität mehr hatte oder vom Wohnungsmarkt als Wohnraum nicht mehr angenommen wurde. Von einem zeitlichen Zusammenhang ist in der Regel nicht mehr auszugehen, wenn der Ersatzwohnraum erst später als zwei Jahre nach der Zweckentfremdung zur Verfügung stehen soll;

- die Verfügungsbefugnis über den zweckentfremdeten Wohnraum und den Ersatzwohnraum müssen übereinstimmen;

- der neugeschaffene Wohnraum darf nicht kleiner sein als der zweckentfremdete Wohnraum und diesen im Standard nicht in einer dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten; der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ist durch die Schaffung von Ersatzwohnraum hinsichtlich Wohnungszahl und Wohnungsfläche zumindest auszugleichen;

- der Ersatzwohnraum darf den Standard des zweckentfremdeten Wohnraums nicht insoweit überschreiten, daß er für die breiten Schichten der Bevölkerung nicht mehr geeignet ist; d. h., es darf kein ausgesprochen luxuriöser Ersatzwohnraum geschaffen werden;

- der Ersatzwohnraum muß dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie vorher der zweckentfremdete Wohnraum.

6.4.2 Ein Ersatzwohnraumangebot ist verlässlich, wenn es planungsrechtlich zulässig ist. Weiterhin muß sich die Absicht, künftig neuen Wohnraum zu erstellen, in ausreichender Weise bereits in einer konkreten Planung niedergeschlagen haben und ihre Verwirklichung mit ausreichender Sicherheit tatsächlich zu erwarten sein. Ein Ersatzwohnraumangebot kommt auch in Betracht, wenn bereits eine befristete Genehmigung mit Zahlungsaufgabe erteilt wurde, welche nun in eine dauerhafte Genehmigung umgewandelt werden soll.

6.4.3 Liegen die vorstehend genannten Voraussetzungen für die Anerkennung von Ersatzwohnraum nicht bzw. noch nicht vollständig vor, hat die Behörde bei der Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung einen Ermessensspielraum, d. h. sie kann eine Genehmigung erteilen und diese gegebenenfalls mit Nebenbestimmungen versehen; dies ist insbesondere dann gerechtfertigt, wenn die Wohnfläche des Ersatzwohnraums die des zweckentfremdeten Wohnraums bis zu 10 v. H. unterschreitet.

6.4.4 Im Falle der Unterschreitung der Wohnfläche um bis zu 10 v. H. ist für die Wohnflächendifferenz eine einmalige Ausgleichszahlung zu erheben (zur Berechnung siehe 7.3.2).

6.5 Unvermeidbarer Leerstand

Soweit unvermeidbarer Leerstand vorliegt, ist die Genehmigung grundsätzlich befristet und ohne eine Ausgleichszahlung zu erteilen. Als unvermeidbarer Leerstand ist insbesondere anzusehen:

6.5.1 die umfassende Instandhaltung und/oder Modernisierung von Wohnraum, wenn die Arbeiten mehr als sechs Monate andauern. Hier kann eine Leerstandsgenehmigung jedoch nur erteilt werden, wenn die entsprechenden erforderlichen Unterlagen über den Umfang, den Beginn und die Dauer der Arbeiten vorliegen. Eine Wohnungsrenovierung rechtfertigt nicht die Erteilung einer Leerstandsgenehmigung, da derartige Arbeiten im vermieteten Zustand bzw. im Sechsmonatszeitraum erledigt werden können;

6.5.2 Leerstand wegen Nichtvermietung, sofern ernsthafte Vermietungsbemühungen nicht erfolgreich waren (wie z. B. aussagekräftige Annoncen, Einschaltung von Maklern und Behörden). Weiterhin sind die Verfügungsberechtigten verpflichtet, wenn der Wohnungsmarkt die ursprünglich beabsichtigte höhere Miete nicht annimmt, die Wohnung zu einem marktgerechten Preis anzubieten.

6.6 Die Genehmigung ist mit dem Hinweis zu versehen, daß durch sie die nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, insbesondere bauaufsichtliche und denkmalschutzrechtliche Genehmigungen (z. B. zum Abbruch, zur baulichen Veränderung), nicht ersetzt werden.

6.7 Die für die Genehmigung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen.

7. Genehmigung mit Nebenbestimmungen

Im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensbetätigung ist nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit stets zu prüfen, ob statt der Ablehnung der beantragten Genehmigung eine mit Nebenbestimmungen versehene Genehmigung in Betracht kommt. Grundsätzlich kann jede Genehmigung befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden (Artikel 6 § 1 Abs. 2 MRVerbG).

7.1 Befristungen

Wird die Genehmigung erteilt, ist sie grundsätzlich an Person, Raum und Zweck zu binden. Das hat zur Folge, daß ihre Gültigkeitsdauer mit dem Wechsel der Verfügungs-/Nutzungsberechtigten oder der Änderung des Verwendungszwecks endet. Deshalb ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach Möglichkeit zu befristen.

7.2 Bedingungen

7.2.1 Die Genehmigung soll unter der Bedingung erteilt werden, daß die Tätigkeit, für die die Zweckentfremdung beantragt wird, auch tatsächlich in dem Wohnraum ausgeübt wird und sich der Antragsteller/die Antragstellerin - falls der Wohnraum baulich verändert werden soll - verpflichtet, die Eignung der Räume zu Wohnzwecken nach Ablauf der Genehmigung wieder herzustellen.

7.2.2 Ist Wohnraum zum Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht frei und soll die Genehmigung nicht den derzeitigen Mietern erteilt werden, ist sie unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, daß sie erst wirksam wird, wenn der Wohnraum tatsächlich und rechtlich frei ist. Dies kommt insbesondere bei Abrißgenehmigungen in Betracht.

7.2.3 Wird dem Erwerber/der Erwerberin eines Grundstücks eine Abrißgenehmigung erteilt, ist sie unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, daß sie erst mit der Eintragung in das Grundbuch wirksam wird.

7.3 Auflagen

7.3.1 Es kommen vorwiegend Zahlungsaufgaben in Betracht. Sie haben im Zweckentfremdungsrecht die Aufgabe, die durch den Verlust des Wohnraums bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit bei der Schaffung neuen Wohnraums teilweise auszugleichen. Angemessen sind deshalb nur solche Ausgleichsbeträge, die einerseits dazu geeignet sind, die Errichtung von Ersatzwohnraum zu fördern und andererseits die Antragsteller/innen nach den Umständen des Einzelfalls nicht über Gebühr belasten. Alter und Bauzustand des zweckzuentfremdenden Gebäudes sind zu berücksichtigen. Bei einer dauernden Zweckentfremdung, wie durch Abriß, Aufhebung der Wohneigenschaft auf Dauer, kommt nur eine einmalige Ausgleichsleistung in Betracht. Bei der vorübergehenden Zweckentfremdung ist eine laufende Ausgleichszahlung festzusetzen.

7.3.2 Bei einem unwiederbringlichen Verlust des Wohnraums (Abriß, Aufhebung der Wohneigenschaft auf Dauer) ist je nach Art und Lage, Restnutzungsdauer und baulicher Beschaffenheit des Gebäudes, in dem der zweckzuentfremdende Wohnraum liegt, von einem Ausgleichsbetrag auszugehen, der die durchschnittlichen Kosten für einen Neubau abdeckt. Für die Ermittlung dieser Kosten können die in der Richtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (MietwohnungsbauR) des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr in der jeweils geltenden Fassung genannten Kostenobergrenzen als Anhaltspunkt herangezogen werden. Die Restnutzungsdauer des zweckzuentfremdenden Wohnraums kann in der Weise berücksichtigt werden, daß ausgehend von einer technischen Lebensdauer eines Wohngebäudes von 100 Jahren entsprechend dem Gebäudealter je Jahr 1 v. H., höchstens jedoch 70 v. H. und in Fällen stark geminderten Wohnwerts höchstens 90 v. H. des Betrages abzusetzen sind (Beispiel: Für ein 70 Jahre altes Wohn-

gebäude beträgt die Ausgleichszahlung je m² Wohnfläche bei einem Betrag von 2100 DM abzüglich 70 v. H., d. h. 1470 DM, 630 DM). Der jeweilige Bauzustand, Art und Lage des Gebäudes und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sollen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

- 7.3.3 Die Genehmigung einer vorübergehenden Zweckentfremdung ist in der Regel mit der Auflage zu erteilen, als Ausgleich für den verlorengehenden Wohnraum während der zweckfremden Nutzung eine laufende Ausgleichszahlung bis zu 7 DM/m² Wohnfläche monatlich zu entrichten. Ist der Differenzbetrag zwischen dem Nettoentgelt für die Nutzung als Wohnraum (ortsübliche Vergleichsmiete) und dem ortsüblichen Nettoentgelt für die beabsichtigte fremde Nutzung (z. B. als Gewerberaum) höher als der genannte Betrag, kann der höhere Betrag zugrunde gelegt werden. Der laufende Ausgleichsbetrag kann auch durch einen einmaligen Betrag, der sich nach der Dauer der Genehmigung richtet, abgegolten werden.
- 7.3.4 Wird eine Zweckentfremdungsgenehmigung ohne Zahlungsaufgabe erteilt, weil der Antragsteller/die Antragstellerin Ersatzwohnraum schaffen will, soll in der Genehmigung für den Fall, daß die Schaffung von Ersatzwohnraum binnen einer bestimmten Frist unterbleibt, der Ausgleichsbetrag für den verloren gegangenen Wohnraum bedingt festgesetzt werden. Statt einer solchen bedingten Festsetzung eines einmaligen Ausgleichsbetrags kann im Einzelfall eine laufende Ausgleichszahlung für die Dauer der Abriß- und Neubauarbeiten bis zur Erstellung des Ersatzwohnraums festgesetzt werden, um damit den vorübergehenden Wohnraumverlust auszugleichen und die Durchführung des Neubauvorhabens zu beschleunigen. Auf die laufende monatliche Ausgleichszahlung ist zu verzichten, wenn nach Abriß eine um mindestens 30 v. H. größere Wohnfläche bzw. größere Anzahl von Wohnungen errichtet worden ist. In diesem Zusammenhang kann die Zahlungspflicht längstens bis Fertigstellung des Ersatzwohnraums ausgesetzt werden.
- 7.3.5 Von der Auflage zur Schaffung von Ersatzwohnraum oder zur Errichtung einer Ausgleichszahlung ist abzusehen, wenn die Zweckentfremdung ausschließlich oder zum überwiegenden Teil im vorrangigen öffentlichen Interesse liegt oder die Auflage die wirtschaftliche Existenz des Antragstellers/der Antragstellerin gefährden würde.
- 7.3.6 Die Ausgleichsbeträge stehen den Gemeinden zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dürfen sie nicht zu fiskalischen Zwecken mißbraucht werden und müssen sich streng am Ermächtigungszweck ausrichten. Sie sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit bei der Schaffung neuen Wohnraums zumindest teilweise kompensieren.
- 7.3.7 Bei beachtlicher und verlässlicher Errichtung von Ersatzwohnraum und einer entsprechenden Auflage (siehe

Nummer 7.3.4) ist eine zusätzliche Zahlungsaufgabe grundsätzlich nicht zulässig. Eine solche Auflage ist jedoch dann erlaubt und gegebenenfalls notwendig, wenn der Ersatzwohnraum die Wohnungsbilanz nicht wieder vollständig ausgleicht oder Ersatzwohnraum erst nach dem Beginn der zweckfremden Nutzung fertiggestellt wird.

- 7.3.8 Befristungen, Bedingungen und Auflagen der Zweckentfremdungsgenehmigung von Wohnraum sind nebeneinander zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

- 8.1 Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überläßt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 DM je Wohnung geahndet werden (Artikel 6 § 2 MRVerbG). Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).
- 8.2 Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 47 OWiG steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörden. Wird bekannt, daß Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet wird, so ist grundsätzlich ein Bußgeldverfahren einzuleiten.
- 8.3 Der Erlass des Bußgeldbescheides ist nur bei vorsätzlichem Handeln zulässig (§ 10 OWiG). Das Vorliegen des Vorsatzes als subjektives Tatbestandsmerkmal muß in jedem Einzelfall geprüft und bejaht werden (§ 11 Abs. 1 OWiG). Fehlt dem Täter die Einsicht, etwas Unerlaubtes zu tun, etwa weil er das Bestehen oder die Anwendbarkeit der Verbotsvorschrift nicht kannte, so ist die Tat nicht vorwerfbar, wenn er diesen Irrtum nicht vermeiden konnte (§ 11 Abs. 2 OWiG). Es gehört zu den Pflichten der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten von Wohnraum, sich über die maßgeblichen wohnungsrechtlichen Vorschriften zu unterrichten. Die Nichtkenntnis des Zweckentfremdungsverbots ist deshalb in der Regel vorwerfbar.
- 8.4 Die Zweckentfremdung ist eine Dauerordnungswidrigkeit. Die dreijährige Verjährungsfrist für die Verfolgung beginnt deshalb erst mit der Beendigung der ordnungswidrigen Verwendung oder Überlassung des Wohnraums (§ 31 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 OWiG).
- 8.5 Der Bußgeldbescheid, dessen notwendiger Inhalt sich aus § 66 OWiG ergibt, muß schriftlich erteilt, unterschrieben und zugestellt werden (§§ 50, 51 OWiG). Für die Zustellung des Bußgeldbescheides gelten die Vorschriften des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Brandenburg.

9. Maßnahmen zur Beseitigung ungenehmigter Zweckentfremdungen, Verwaltungszwang

- 9.1 Wird eine ungenehmigte Zweckentfremdung festgestellt und kann die Genehmigung nicht nachträglich erteilt werden, so kann die zuständige Stelle gegenüber den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten - auch neben der Verhängung einer Geldbuße - anordnen, die Zweckentfremdung aufzugeben und die Eignung der Räume zu Wohnzwecken auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Der Anordnungsbescheid ist auf §§ 1 und 13 des Ordnungsbehördengesetzes des Landes Brandenburg zu stützen und notfalls im Wege des Verwaltungszwanges durchzusetzen. Hierfür sind die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte als örtliche Ordnungsbehörden zuständig. Der Anordnungsbescheid muß die Gesichtspunkte erkennen lassen, von denen die Behörde bei der Ausübung ihres Ermessens ausgegangen ist.

- 9.2 Der Verwaltungszwang erfolgt in der Regel durch Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes. Im Wege der Ersatzvornahme können z. B. bauliche Änderungen beseitigt werden, die die Eignung zu Wohnzwecken beeinträchtigen. Verwaltungszwangsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg.

10. Zuständige Stellen

Zuständige Stellen für die Genehmigung nach dem MRVerbG sind die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte. Diese nehmen die ihnen übertragenen Aufgaben als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahr. Auf § 2 der 2. ZwVbV wird verwiesen.

11. Baugenehmigung und Zweckentfremdung

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt zwar voraus, daß das Vorhaben auch mit sonstigen öffentlichen Vorschriften, d. h. auch solchen außerhalb des Baurechts, vereinbar ist. Geprüft werden Vorschriften außerhalb des

Baurechts jedoch nur, soweit nicht aufgrund von Sondervorschriften ein eigenes Verwaltungsverfahren bei einer Behörde nach bestimmten Voraussetzungen durchzuführen ist, das durch eine rechtlich selbständige Entscheidung mit Außenwirkung abgeschlossen wird. Ein solches Sonderverfahren ist das Verfahren auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung. Die Baugenehmigung enthält also nicht gleichzeitig die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung.

12. Gebühren

Aufgrund des § 2 Abs. 2 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452) erließ der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im Einvernehmen mit dem Minister des Innern und der Ministerin der Finanzen die Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren im Bereich Wohnungswesen - GebO Wohn - vom 14. April 1998 (GVBl. II S. 360), die am 19. Mai 1998 in Kraft getreten ist. Gebühren für den Vollzug der 2. ZwVbV werden nach dieser Gebührenordnung erhoben.

13. Berichterstattung

Dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Ref. 33) ist, bei amtsfreien Gemeinden und Ämtern über den zuständigen Landrat, mit Wissensstand vom 31. Dezember jährlich zum 1. April des folgenden Jahres zu berichten (vgl. Nummer 6. der Anlage zu den Kontrollrichtlinien der Verwaltungsvorschriften zum WoBindG).

14. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 29.01.1993 (ABl. S. 379) außer Kraft.

Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

924

Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 43 vom 20. Oktober 1998

Herausgeber: Minister des Innern des Landes Brandenburg.

Der Bezugspreis beträgt jährlich 110,- DM (zzgl. Versandkosten + Portokosten). Die Einzelpreise enthalten keine Mehrwertsteuer. Die Einweisung kann jederzeit erfolgen.

Die Berechnung erfolgt im Namen und für Rechnung des Ministeriums des Innern des Landes Brandenburg.

Die Kündigung ist nur zum Ende eines Bezugsjahres zulässig; sie muß bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Bezugsjahres dem Verlag zugegangen sein.

Die Lieferung dieses Blattes erfolgt durch die Post. Reklamationen bei Nichtzustellung, Neu- bzw. Abbestellungen, Änderungswünsche und sonstige Anforderungen sind an die Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH zu richten.

Herstellung, Verlag und Vertrieb: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Karl-Liebknecht-Straße 24–25, Haus 2,
14476 Golm (bei Potsdam), Telefon Potsdam 56 89 - 0