

Titel:

Erledigung einer Nutzungsuntersagung durch Räumung der Wohneinheit

Normenketten:

BayVwVfG Art. 43 Abs. 2 Alt. 5

VwGO § 113 Abs. 1 S. 4

LStVG Art. 9 Abs. 1

Leitsätze:

1. Vage Ausführungen, die nicht über die Nennung von Schlagworten hinausgehen, reichen zur Darlegung eines berechtigten Interesses nicht aus. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Verhaltensverantwortlichkeit hängt nicht entscheidend von der rechtlichen Qualifikation als „Letztvermieter“ ab; auch als permanent im Wege eines Geschäftsmodells auftretender „Letztvermittler“ wird fortgesetzt die Gefahrgrenze überschritten und die zweckfremde Nutzung somit bestimmend und unmittelbar verursacht. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erledigung einer Nutzungsuntersagung durch Räumung der Wohneinheit, Kein berechtigtes Interesse an Feststellung der Rechtswidrigkeit des Bescheids, Im Übrigen zweckfremde Nutzung gegeben, Fortsetzungsfeststellungsklage, berechtigtes Interesse, Wiederholungsgefahr, Darlegung, Nutzungsuntersagung, Zweckentfremdung, Erledigung, Räumung

Fundstelle:

BeckRS 2019, 20291

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen einen zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid.

2

Bescheidobjekt ist eine Wohneinheit in der E.str. 4a, 8. OG rechts, Nr. 27 (vgl. Bl. 1 ff. d. Behördenakts - i. F.: BA -). Nach einem entsprechenden Hinweis (Bl. 16 ff. d. BA) vom 2. September 2013 entfaltete die Beklagte umfangreiche Ermittlungen zur Feststellung, ob die Wohnung zweckfremd genutzt wird. Dabei wurden bereits früh Hinweise darauf gefunden, dass auch Hr. Y. G. A. in die Vermittlung der Einheit eingebunden sein könnte (Bl. 16b, 27 d. BA). Ein Mietvertrag vom Februar 2012 bestätigte die Anmietung der Wohnung durch Hr. Y. G. A. als (Haupt-) Mieter (Bl. 30 ff. d. BA). Exemplarisch wird weiter auf folgende durch Ermittlungsberichte dokumentierte Ortseinsichten verwiesen:

3

- Ortsermittlung vom 30. Juni 2016, Bl. 34 d. BA: Das Klingelschild der Wohnung war demnach mit dem Namen G. beschriftet. Die Wohnung werde nach Angaben der aus Saudi-Arabien stammenden Bewohner - der Familienname wurde nicht genannt - seit ca. acht Monaten durch eine Erwachsene und ein Kind genutzt; Grund des Aufenthalts seien medizinische Behandlungen; die Wohnung werde von einem Mann namens M. R. (Anm.: Name des Klägers) vermietet; die Miete betrage 4.200,- EUR gesamt.

4

- Ortsermittlung vom 3. Februar 2017, Bl. 38 d. BA: Das Klingelschild der Wohnung war demnach immer noch mit dem Namen G. beschriftet. Die Wohnung werde nach Angaben des aus den Vereinigten Arabischen Emiraten stammenden Bewohners (Familienname ALM...) seit dem 23. November 2016 von ihm genutzt; Grund des Aufenthalts sei eine medizinische Behandlung, deren weitere Dauer noch nicht absehbar sei; der Vermieter heiße M. (Anm.: Vorname des Klägers), den Namen des an der Tür stehenden G. kenne er nicht; die Miete betrage 140,- EUR am Tag.

5

- Ortsermittlung vom 16. November 2017, Bl. 47 d. BA: Die Wohnung werde „seit ein paar Tagen“ durch drei Erwachsene aus den Vereinigten Arabischen Emiraten (Familienname ALAR...) genutzt; Grund des Aufenthalts seien medizinische Behandlungen; die Nutzer wüssten noch nicht, wie lange sie blieben, das sei von der Diagnose und von der Dauer der Behandlung abhängig; die Wohnung hätten sie von einem Hr. M. AL-MAS... (Anm.: Schreibweise ALMAS...) zur Verfügung gestellt bekommen; die Miete betrage 120,- bis 140,- EUR pro Tag.

6

- Ortsermittlung vom 14. November 2018, Bl. 67 d. BA: Die Wohnung werde seit 9. November 2018 durch zwei Erwachsene aus den Vereinigten Arabischen Emiraten (Familienname ALAM...) genutzt; Grund des Aufenthalts seien medizinische Behandlungen; sie blieben voraussichtlich bis 23. November 2018; die Wohnung hätten sie von einem Hr. M. AL-MAS... zur Verfügung gestellt bekommen; die Miete betrage ca. 1.000,- EUR für 2 Wochen.

7

Der Kläger wurde daraufhin unter dem 19. November 2018 zum Erlass des streitgegenständlichen Bescheids angehört (Bl. 70 ff. d. BA).

8

Mit Schreiben vom 27. November 2018 teilte Hr. Y. G. A. unter Vorlage eines Untermietvertrags mit, die Wohnung seit 1. April 2016 an den Kläger vermietet zu haben (Bl. 74 ff. d. BA); er habe mit diesem die einvernehmliche Beendigung und Rückgabe der Wohnung spätestens zum 31. Dezember 2018 vereinbart. Gegenüber dem Wohnungseigentümer habe er ordentlich gekündigt.

9

Der Kläger äußerte sich gegenüber der Beklagten nicht.

10

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 4. Dezember 2018 (Gz. S-III-W/BS 116-Med), vgl. Bl. 78 ff. d. BA, zugestellt gegen Postzustellungsurkunde am 7. Dezember 2018 (Bl. 84 f. d. BA), wurde dem Kläger aufgegeben, die Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden (Ziff. 1); für den Fall, dass er dieser Anordnung nicht bis zum 31. Dezember 2018 Folge leistet, wurde ihm weiter angedroht, dass bei Gericht ein Antrag auf Ersatzzwangshaft zwischen einem Tag und zwei Wochen gestellt wird (Ziff. 2). Auf die Gründe des Bescheids wird Bezug genommen, § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO.

11

Unter dem 29. November 2018 erging weiter ein nicht streitgegenständlicher Bescheid an den Hr. Y. G. A. als Zwischen- (ver-) mieter (Bl. 76 ff. d. BA, vgl. insbesondere Bl. 76f d. BA, S. 7 d. Bescheids).

12

Mit Schriftsatz vom 6. Januar 2019 hat der Kläger zum hiesigen Aktenzeichen persönlich Klage gegen den Bescheid erhoben und zunächst beantragt, den Bescheid aufzuheben. Mangels Vorlage des angefochtenen Bescheids ist der Kläger zur Vervollständigung dieser Klage aufgefordert worden. Sein vervollständigter Schriftsatz ist versehentlich unter dem Az. M 9 K 19.853 als neue Klage angelegt worden. Dies ist vom Gericht mit statistischer, kostenfreier Erledigung zwischenzeitlich korrigiert worden. Mit Schriftsatz vom 26. April 2019 hat er - noch zum Az. M 9 K 19.853 - beantragt, gemäß § 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO festzustellen, dass der Bescheid der Beklagten vom 4. Dezember 2018 rechtswidrig gewesen ist. Mit Schriftsatz vom 27. August 2019 beantragt er zuletzt zum hiesigen Aktenzeichen:

13

Für den Fall, dass Erledigung eingetreten ist, wird die Klage umgestellt in eine Fortsetzungsfeststellungsklage, weil der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt.

14

Mit Schriftsatz vom 26. April 2019 führt er im Wortlaut zur Umstellung des Klageantrags aus: Das ursprüngliche Rechtsschutzbedürfnis ist durch Erledigung der Sache nach Einlegung der Klage weggefallen, sodass es nun erforderlich ist, die Klage gem. § 113 Abs. 1 S. 4 VwGO umzustellen. An der verwaltungsgerichtlich beantragten Feststellung besteht ein berechtigtes präjudizielles Interesse. Die Klage dient der Vorbereitung eines Amtshaftungsprozesses gegen die Beklagte. Zudem besteht eine konkrete Wiederholungsgefahr, da die Beklagte unter vergleichbaren Umständen u. a. in den Verfahren M 9 K 18.5261 und M 9 K 18.5489 einen gleichartigen (rechtswidrigen) Verwaltungsakt gegenüber dem Kläger erlassen hat. Mit Schriftsatz vom 27. August 2019 trägt er im kompletten Wortlaut weiter Folgendes zur Begründung vor: Der Kläger hat aufgrund der konkreten Wiederholungsgefahr ein berechtigtes Interesse an der Feststellung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheids. Die Wiederholungsgefahr ist gegeben, weil eine hinreichend konkrete Wahrscheinlichkeit besteht, dass unter im Wesentlichen unveränderten tatsächlichen und rechtlichen Umständen ein vergleichbarer Verwaltungsakt ergehen wird.

15

Die Beklagte beantragt,

16

die Klage abzuweisen.

17

Mit Schriftsatz vom 7. August 2019 trägt sie vor: Es werde vorab das Einverständnis zu einer möglichen Erledigterklärung des Klägers unter Verwahrung gegen die Kostenlast erklärt, hilfsweise werde weiter Klageabweisung beantragt. Die Wohneinheit sei zurückgegeben worden, aktuell fänden Renovierungsarbeiten statt. Die Verwahrung gegen die Kostenlast begründe sich dadurch, dass der Bescheid zum Erlasszeitpunkt rechtmäßig gewesen sei, was sich aus den durchgeführten Ortsermittlungen ergeben habe. Der Kläger habe die Wohnung als Untermieter weitervermittelt. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wird ergänzend ausgeführt: Die Beklagte gehe weiter von Erledigung aus und werde deshalb keinen Antrag auf Ersatzzwangshaft (mehr) stellen. Man betrachte den Namen M. AL-MAS ... als Pseudonym des Klägers; dies sei aus vielen Verfahren bekannt. Ein Hr. M. AL-MAS... sei bei der Beklagten auch noch nie in persona aufgetreten. Der Namensbestandteil bzw. das -Suffix -M. bedeute „der Ägypter“, was auf die Herkunft des Klägers hindeute und der Tradition in der arabischen Welt entspreche, Menschen mit derartigen Bezugnahmen zu beschreiben.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend Bezug genommen auf die Gerichtssowie auf die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

19

Die Klage ist bereits unzulässig (1.), im Übrigen unbegründet (2.).

20

1. Die zulässigerweise geänderte Klage ist unzulässig.

21

Die Nutzungsuntersagung, Ziff. 1 des Bescheids, hat sich wegen Fortfalls der Zugriffsmöglichkeit inhaltlich erledigt, sog. Wirksamkeitsverlust auf andere Weise, Art. 43 Abs. 2 Var. 5 BayVwVfG (vgl. nur VG München, U.v. 18.10.2017 - M 9 K 16.5977 - juris). Wie aus den Ermittlungsergebnissen der Beklagten hervorgeht, wurde die Wohnung nicht nur durch den (Haupt-) Mieter gekündigt (Bl. 74 ff. d. BA), sondern laut Auskunft der Verwalterin auch tatsächlich zum 28. Februar 2019 beendet (Bl. 94 d. BA) und ist laut Bestätigung in der mündlichen Verhandlung geräumt. Die danach notwendige Umstellung des Klageantrags für sich genommen ist zulässig. Sie ist nach § 173 Satz 1 VwGO i.V. m. § 264 Nr. 2 ZPO und damit nicht als Klageänderung zu beurteilen (Schoch u.a., VwGO, Stand: 36. EL Februar 2019, § 113 Rn. 109); das

Gericht prüft die Erledigung des Verwaltungsakts von Amts wegen (Schoch u.a., a.a.O., Rn. 114), weswegen auch die - lediglich innerprozessuale - Bedingung kein Problem darstellt.

22

Die Fortsetzungsfeststellungsklage, § 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO, ist aber unzulässig. Die Umstände, aus denen sich das berechnete Interesse an der begehrten Feststellung ergeben soll, wurden bereits nicht hinreichend dargelegt (a). Weiter ist weder eine konkrete Wiederholungsgefahr (b) noch eine Wiederholungsgefahr „im weiteren Sinn“ (c) tatsächlich gegeben, soweit dem Gericht auf Basis des rudimentären klägerischen Vortrags eine Bewertung möglich ist. Auch das Vorbringen, einen Amtshaftungsprozess vorbereiten zu wollen, trägt die Klage nicht ansatzweise (d).

23

a) Die vom Kläger hauptsächlich forcierte Fallgruppe „Wiederholungsgefahr“ setzt die konkrete bzw. hinreichend bestimmte Gefahr voraus, dass künftig ein vergleichbarer Verwaltungsakt erlassen bzw. ein begehrter Verwaltungsakt erneut abgelehnt wird. Die nur vage Möglichkeit einer Wiederholung reicht ebenso wenig aus wie der Wunsch nach einer Klärung abstrakter Rechtsfragen. Außerdem müssen die für die Beurteilung maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Umstände im Wesentlichen unverändert fortbestehen, damit der Kläger von der nachträglichen Feststellung der Rechtswidrigkeit profitieren kann. Hierzu reichen vage Angaben des Klägers oder allein die nicht auszuschließende Möglichkeit einer Wiederholung nicht aus, sondern es müssen konkrete Anhaltspunkte für eine Wiederholung geltend gemacht werden und vorliegen (zum Ganzen Schoch u.a., a.a.O., § 113 Rn. 126). Das Verwaltungsgericht hat das Bestehen eines berechtigten Interesses zwar grundsätzlich von Amts wegen zu ermitteln, § 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Der Kläger muss allerdings im Rahmen der gebotenen Mitwirkung diejenigen Umstände darlegen, aus denen sich sein Feststellungsinteresse ergibt. Bietet sich dem Verwaltungsgericht insoweit keinerlei Anhaltspunkt, kann es die Fortsetzungsfeststellungsklage ohne weitere Aufklärung als unzulässig abweisen (statt aller Schoch u.a., a.a.O., Rn. 122).

24

Vorliegend fehlt es schon an irgendeiner inhaltlichen Angabe des Klägers dazu, woraus sich die konkrete bzw. hinreichend bestimmte Gefahr ergeben soll, dass künftig ein vergleichbarer Verwaltungsakt erlassen wird. Es ist bereits unklar, ob sich die angebliche konkrete Wiederholungsgefahr auf das streitgegenständliche Objekt beziehen soll oder auf seine gerichtsbekannte (Vermittler-) Tätigkeit insgesamt. Derart vage Ausführungen, die nicht über die Nennung von Schlagworten hinausgehen, reichen zur Darlegung eines berechtigten Interesses nicht aus (vgl. zur Notwendigkeit einer hinreichenden Darlegung auch Fehling u.a., Verwaltungsrecht, Stand: 4. Auflage 2016, § 113 VwGO Rn. 99).

25

Selbiges gilt auch für das Vorbringen, einen Amtshaftungsprozess vorbereiten zu wollen - als weitere Fallgruppe eines möglicherweise berechtigten Interesses. Hier sind zwingend bspw. konkrete Angaben zum Verschulden und zum angeblichen Schaden zu verlangen (vgl. nur BayVGh, B.v. 17.4.2018 - 4 ZB 17.1490 - juris; B.v. 20.12.2017 - 14 ZB 16.118 - juris; OVG NW, NVwZ-RR 2003, 696; Eyermann, § 113 Rn. 116; Schoch u. a., § 113 Rn. 129); es fehlt aber an jeglichen substantiierten Angaben für einen beabsichtigten Schadenersatzprozess.

26

b) Es fehlt, von der unzureichenden Darlegung abgesehen, auch an der geforderten konkreten Wiederholungsgefahr, soweit dem Gericht auf Basis des rudimentären Vortrags eine Bewertung möglich ist. Hinsichtlich des Bescheidobjekts bestehen die rechtlichen und tatsächlichen Umstände nicht im Wesentlichen unverändert fort. Der Kläger hat die Zugriffsmöglichkeit auf die Wohnung verloren, seine Stellung ist im Vergleich zu der eines jeden anderen Bürgers nicht herausgehoben (dazu auch schon VG München, U.v. 18.10.2017 - M 9 K 16.5977 - juris). Es ist mithin weder dargelegt noch ersichtlich, inwiefern er von der nachträglichen Feststellung der Rechtswidrigkeit profitieren bzw. um die „Früchte“ der bisherigen Prozessführung gebracht werden könnte (dazu auch BVerwG, B.v. 5.1.2012 - 8 B 62/11 - NVwZ 2012, 510, 511). Allein die Möglichkeit, die Wohnung irgendwann eventuell wieder anzumieten - direkt oder über Hr. Y. G. A. -, reicht nicht aus, um die begehrte Feststellung verlangen zu können.

27

c) Eine sog. Wiederholungsgefahr „im weiteren Sinn“ ist von vorn herein nicht anzuerkennen. Nach dem klägerischen Vortrag ist davon auszugehen, dass er mit seiner Befürchtung, ein vergleichbarer Bescheid

könne ergehen, auf andere von ihm angemietete oder vermittelte Wohneinheiten und letztlich auf seine Vermittlertätigkeit abzielt. Mit dem so verstandenen Vortrag vermag er aber ebenso wenig durchzudringen, da in jedem Einzelfall zu entscheiden ist, ob - bspw. - der Kläger als Handlungsstörer in Betracht kommt, wobei jeweils auf das konkrete Objekt abzustellen ist (vgl. BayVGh, B.v. 15.5.2017 - 12 ZB 17.497 - Umdruck).

28

2. Die Fortsetzungsfeststellungsklage ist im Übrigen auch unbegründet. Der Verwaltungsakt ist nicht rechtswidrig gewesen, § 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO.

29

Die Wohneinheit wurde durch den Kläger als Handlungsstörer, Art. 9 Abs. 1 LStVG, zweckfremd zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutzt, Art. 1 Satz 2 Nr. 3 des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182), § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 der Satzung der Antragsgegnerin über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 5. Dezember 2017, bekanntgemacht am 11. Dezember 2017 (MüABl. S. 494), wie aus den dokumentierten Nachforschungen der Beklagten zweifelsfrei hervorgeht. Es wird auf die im Bescheid im Einzelnen aufgeführten Ortsermittlungen, insbesondere auf die unter Bl. 34, 38, 47 und 67 d. BA zu findenden Ermittlungsberichte Bezug genommen. Die Untermieterstellung des Klägers wurde bereits vor Bescheiderlass zweifelsfrei festgestellt (vgl. Bl. 16b, 27, 30 ff. und 74 ff. d. BA). Die Verhaltensverantwortlichkeit des Klägers hängt von dieser rechtlichen Qualifikation („Letztvermieter“) aber ohnehin nicht entscheidend ab; auch als permanent im Wege seines Geschäftsmodells auftretender „Letztvermittler“ überschreitet er fortgesetzt die Gefahrengrenze und verursacht die zweckfremde Nutzung somit bestimmend und unmittelbar. Die besondere Verbindung zwischen dem Kläger und Hr. Y. G. A., die beide zu Verhaltensverantwortlichen macht, ist im Übrigen gerichtsbekannt, diese werden kollusiv tätig und bilden, wie die Beklagte zu Recht ausführt, sog. Zwischenvermieterketten, auch im hiesigen Verfahren; auch das Obergericht hat dies für die hier vorliegende Personenkonstellation erst kürzlich wieder dezidiert bestätigt (vgl. nur BayVGh, B.v. 24.7.2019 - 12 ZB 18.1919 - Umdruck). Im Zusammenwirken dieser Personen reicht auch, worauf im hiesigen Urteil nur ergänzend hingewiesen wird, das Schreiben des Hauptmieters Y. G. A. vom 27. November 2018 für sich genommen nicht aus, um seine Heranziehung zu verhindern; angesichts des eben skizzierten Geschäftsmodells weist erst die Rückgabe der Wohnung die Aufgabe der zweckfremden Nutzung nach (dezidiert BayVGh, B.v. 24.7.2019, a. a. O.).

30

Das Gericht geht bei alledem wie die Beklagte davon aus, dass der Name M. AL-MAS... - andere Schreibweisen M. ALMAS... oder auch M. AL MAS... - ein Pseudonym des Klägers ist. Dies ergibt sich aus den Aussagen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung und aus den Erkenntnissen bspw. aus den parallel entschiedenen Verfahren M 9 K 18.3836 und M 9 K 18.5489. Gerade angesichts der Nationalität bzw. des Migrationshintergrunds des Klägers (Bl. 48 d. BA: österreichisch, ägyptisch) und der von der Beklagten dargelegten kulturellen Tradition, Menschen mit Bezug auf ihre Herkunft zu benennen („der Ägypter“ oder auch „ägyptisch“), ist davon auszugehen, dass der Kläger und der von den Endnutzern benannte M. AL-MAS... ein und dieselbe Person sind.

31

Die auf Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.V. m. § 13 Abs. 1 und 2 ZeS gestützte Anordnung war demnach rechtmäßig.

32

Die in Ziff. 2 des Bescheids gesetzte Erfüllungsfrist für die Nutzungsaufgabe ist zwar kurz, anhand der Erfahrungen der Behörde mit dem Kläger und seinem Geschäftsmodell aber berechtigt und damit nicht nur angesichts dessen, dass die Nutzungsuntersagung eine Unterlassungsverpflichtung darstellt, zumutbar, Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG. Unabhängig davon hätte sie auch jederzeit verlängert werden können, Art. 31 Abs. 7 BayVwVfG (vgl. auch Giehl u.a., Verwaltungsverfahrensrecht in Bayern, Stand: 44. Aktualisierung 2019, Art. 36, Erl. II. 2). Auch insofern war der Bescheid also rechtmäßig; dies umso mehr, als die Frage, ob eine zumutbare Erfüllungsfrist gesetzt wurde, doch vor allem erst auf der vollstreckungsrechtlichen Ebene eine Rolle spielt (vgl. nur BayVGh, B.v. 11.7.2001 - 1 ZB 01.1255 - NVwZ-RR 2002, 608, 609). Die Beklagte erklärte aber ohnehin, angesichts der Räumung bzw. Rückgabe der Wohnung keinen Antrag auf Ersatzzwangshaft mehr zu stellen - womit auch Art. 37 Abs. 4 Satz 1 VwZVG Genüge getan ist.

33

Die Kostenentscheidung fußt auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 167 Abs. 1 VwGO i.V. m. §§ 708 ff. ZPO.