

Titel:

Fälligestellung eines Zwangsgelds wegen Zweckentfremdung von Wohnraum

Normenketten:

BayVwZVG Art. 23 Abs. 1, Art. 31 Abs. 3 S. 2, S. 3

ZeS § 4 Abs. 1 S. 2 Nr. 3

ZwEWG Art. 1 S. 2 Nr. 3

VwGO § 43

Leitsätze:

1. In dem gegen die Fälligkeitsmitteilung des zuvor angedrohten Zwangsgeldes gerichteten Verfahren nach § 43 VwGO kommen als selbständige Rechtsverletzung iSd Art. 38 Abs. 3 VwZVG nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungseintritt nach Art. 31 Abs. 3 S. 3 VwZVG in Betracht. Von Bedeutung ist namentlich die Frage, ob der Betroffene die Pflicht rechtzeitig und vollständig oder genügend erfüllt hat. Einwendungen zur materiellen Rechtslage als Vorfrage der Fälligkeitsmitteilung sind wegen der Unanfechtbarkeit der Anordnung ausgeschlossen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Voraussetzung für das Fehlen einer Zweckentfremdung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 ZeS ist, dass die Wohnnutzung überwiegt. Die Wohnnutzung muss mehr als 50 v.H. der Gesamtfläche einnehmen.(Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Fälligkeit eines Zwangsgelds, Zweckentfremdung, Fremdenbeherbergung, Ortsermittlung, Wohnraum, Zwangsgeld, Anordnung, Fälligkeit, Androhung, materiellen Rechtslage, Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

Fundstelle:

BeckRS 2020, 2583

Tenor

- I. Soweit die Klage für erledigt erklärt wurde, wird das Verfahren eingestellt.
- II. Die Klage wird abgewiesen.
- III. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- IV. 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 die Fälligestellung eines Zwangsgelds aufgrund eines zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheids.

2

Der Kläger war Mieter der Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss in der M.-Str. 6 in M. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 109,28 m² (Bl. 1 d. Behördenakte - i. F. BA). Mit Untermietvertrag vom 15. Dezember 2017 vermietete er das in der Wohnung befindliche kleine Schlafzimmer bis zum 30. April 2018 an Herrn A. B. (Bl. 47 d. Gerichtsakte). Aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs mit dem Vermieter vor dem Amtsgericht München räumte der Kläger die Wohnung zum 30. April 2018.

3

Die Beklagte hat diverse Ortermittlungen durch ihren Mitarbeiter Herr P. an der Wohnung durchführen lassen.

4

Am 15. März 2017 wurde einer Ortsermittlung durchgeführt. Nach dem Ermittlungsbericht (Bl. 35 d. BA), traf Herr P. dabei in der vom Kläger gemieteten Wohnung einen Herrn A. an. Herr A. erzählte, dass seine Familie und er (insgesamt drei Erwachsene) seit ca. einem Monat für 120 € am Tag vom Kläger untergebracht worden wären. Sie wären zur medizinischen Behandlung in München und die Dauer des Aufenthalts hänge von der Diagnose des behandelnden Arztes ab. Der Kläger habe ihm gesagt, dass jemand kommen würde, um die Wohnung zu überprüfen. Er habe ihm einen Mietvertrag gegeben, welchen er dann vorlegen solle. Den Mietvertrag verstünde er nicht. Nach dem abfotografierten Mietvertrag sollte ab dem 1. Februar 2017 ein kleines Schlafzimmer an einen Herrn J. M. untervermietet werden. Herr A. gab aber an, dass seiner Familie die ganze Wohnung zur Verfügung gestellt worden sei und sie alle Zimmer benutzen dürften. Herr A. wies sich durch einen Reisepass der Vereinigten Arabischen Emirate aus.

5

Am 14. Juli 2017 führte der Mitarbeiter der Beklagten Herr P. eine Ortsermittlung durch (Ermittlungsbericht Bl. 55 d. BA). Dabei wurde der Kläger auf dem Weg zur Wohnung angetroffen. Dieser gab an, dass sich zurzeit eine Frau aus Marokko in der Wohnung aufhalte. Sie sei seit einer Woche in der Wohnung und würde noch drei bis vier Wochen bleiben. Er würde mit seinem Sohn teilweise selber in der Wohnung wohnen. Der Kläger wollte sich während der Ortsermittlung aber keinen Zutritt zu Wohnung verschaffen.

6

Am 11. August 2017 wurde eine Ortsermittlung durch Herrn P. durchgeführt (Bl. 62 d. BA). Dabei wurde ein Herr A. angetroffen. Dieser wies sich durch einen Pass der vereinigten Arabischen Emirate aus. Er gab an, dass er die Wohnung von einem H. (Anm.: Nachname des Klägers) bekommen haben. In der Wohnung hielten sich zwei Erwachsene und zwei Kinder auf. Sie würden die Wohnung seit zwei Wochen bewohnen und noch drei bis vier Tage nutzen. Grund für den Aufenthalt sei ein Besuch in München. Für die Wohnung müsste er nichts zahlen, da er die Wohnung von seinem Freund bekommen habe.

7

Am 22. November 2017 wurde eine Ortsermittlung durch Herrn P. durchgeführt. Es wurde ein Herr A. angetroffen. Die Unterhaltung wurde auf Englisch geführt. Herr A. erzählte, dass er und seine Familie (insgesamt vier Erwachsene) sich seit dem 6. November 2017 wegen einer medizinischen Behandlung in München aufhielten. Sie wären in der Wohnung für 200 € am Tag untergebracht. An den Namen des Vermieters könne er sich nicht erinnern. Die Mietzahlung erfolge wöchentlich außerhalb der Wohnung in bar. Er wies sich durch einen Reisepass der Vereinigten Arabischen Emirate aus (Bl. 68 d. BA)

8

Mit zweckentfremdungsrechtlichem Grundbescheid vom 28. November 2017 forderte die Beklagte den Kläger zur unverzüglichen Beendigung der Fremdenbeherbergung auf (Ziffer 1.). Für den Fall, dass der Kläger der Anordnung der Ziffer 1. nicht innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung dieses Bescheides Folge leiste, werde ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000 € zur Zahlung fällig (Ziffer 2.). Unter Ziffer 3. wurde die sofortige Vollziehbarkeit der Ziffer 1 angeordnet. Der Bescheid wurde den Prozessbevollmächtigten des Klägers mittels Postzustellungsurkunde am 1. Dezember 2017 zugestellt. Der Bescheid wurde unter anderem damit begründet, dass aufgrund der Ortsermittlungen feststehe, dass der Wohnraum vollständig möbliert vermietet werde. Aufgrund der Erkenntnisse werde davon ausgegangen, dass es das Modell des Klägers sei, den Wohnraum systematisch an Personen aus dem arabischsprachigen Raum, welche sich zum Zwecke einer medizinischen Behandlung vorübergehend in München aufhalten, zu überlassen. Die Einlassungen, dass der Kläger und sein 19-Jähriger Sohn die Wohnung bewohnten, seien durch die Feststellungen widerlegt.

9

Am 25. Januar 2018 führte der Mitarbeiter der Beklagten Herr P. wieder eine Ortsermittlung durch. (Ermittlungsbericht Bl. 83 d. BA). Nach dem Ermittlungsbericht wurde ein Herr A. H. A. angetroffen. Er erzählte, dass er und seine Familie (fünf Erwachsene und ein Kind) seit dem 18. November 2017 sich wegen der medizinischen Betreuung seines Kindes in München befänden. Sie seien von einem A. H. für 160 € in der Wohnung untergebracht worden. Er wies sich durch einen Reisepass der Vereinigten Arabischen Emirate aus.

10

Mit Bescheid vom 29. Januar 2018 stellte die Beklagte fest, dass die Wohnung durch den Kläger weiterhin zweckfremd genutzt werde und nachdem die Frist aus dem Bescheid vom 28. November 2017 abgelaufen sei, ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000 € zur Zahlung fällig geworden sei (Ziffer I.). Des Weiteren wurde ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 10.000 € angedroht (Ziffer II.). Die Zwangsgeldandrohung wurde unter anderem damit begründet, dass die am 25. Januar 2018 durchgeführte Ortsermittlung zeige, dass die Wohnung weiterhin zum Zwecke der Fremdenbeherbergung an Personen aus dem arabischen Raum genutzt werde. In Anbetracht der Erfolglosigkeit der vorangehenden Zwangsmittellandrohung und des wirtschaftlichen Interesses sei deswegen die Erhöhung des Zwangsgeldbetrages auf 10.000 € und die Verkürzung der Frist auf vier Wochen geboten.

11

Mit Schriftsatz vom 2. März 2018 ist wegen der Fälligkeitstellung des Zwangsgelds und der erneuten Zwangsgeldandrohung Klage erhoben worden. In der mündlichen Verhandlung am 8. Januar 2020 hat der Kläger die Klage hinsichtlich der erneuten Zwangsgeldandrohung für erledigt erklärt. Die Beklagte hat der Erledigterklärung zugestimmt. Der Kläger beantragt zuletzt,

Es wird festgestellt, dass das mit Schreiben der Beklagten vom 29. Januar 2018 fällig gestellte Zwangsgeld in Höhe von 5.000 € nicht fällig geworden ist.

12

Die Zweckentfremdung werde seit jeher bestritten. Der Kläger habe die Wohnung für sich und seinen Sohn gemietet. Mit Mietvertrag vom 15. Dezember 2017 habe er außerdem noch ein Zimmer an Herrn A. B. untervermietet. Dieser könne bestätigen, dass der Kläger und sein Sohn sich regelmäßig in der Wohnung aufgehalten hätten. Es wären nur Freunde der Familie empfangen worden. Die Feststellungen der Ortsermittlung vom 25. Januar 2018 werden bestritten. Es werde bestritten, dass die Mitarbeiter der Beklagten ausreichend der englischen Sprache mächtig seien. Außerdem hätte die angetroffene Person angegeben, dass sie dort seit dem 18. November 2017 untergebracht gewesen sei. Am 22. November 2017 sei aber bei einer vermeintlichen Ortsermittlung eine andere männliche Person angetroffen worden. Außerdem habe sich der Mitarbeiter der Beklagten in der Wohnung geirrt. Im Haus habe sich eine weitere Wohnung befunden, für welche ebenfalls ein zweckentfremdungsrechtliches Verfahren durchgeführt worden sei. Rechtlich stelle die gewerbliche Vermietung nur eines Zimmers jedenfalls keine Zweckentfremdung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) dar, da nicht über 50 v. H. der Wohnungsfläche vermietet seien.

13

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

14

Die Ortsermittlungen lieferten eindeutige Erkenntnisse. Die Rückgabe der Wohnung sei erst nach Fälligkeitstellung des Zwangsgelds erfolgt. Die Beklagte halte deswegen an der Beitreibung fest.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, die beigezogene Behördenakte und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 8. Januar 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16

Soweit die Beteiligten die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war das Verfahren nach § 92 Abs. 3 VwGO analog deklaratorisch einzustellen.

17

Die zulässige Feststellungsklage hat keinen Erfolg, da sie unbegründet ist. Das Zwangsgeld in Höhe von 5.000 € ist fällig geworden.

18

1. Die Feststellungsklage nach § 43 Abs. 1 VwGO auf Feststellung, dass das angedrohte Zwangsgeld nicht fällig geworden ist, ist zulässig.

19

Da in Bayern keine ausdrückliche Festsetzung des zuvor angedrohten Zwangsgeldes erfolgt, weil die Zwangsgeldandrohung selbst bereits einen aufschiebend bedingten und vollstreckbaren Leistungsbescheid darstellt (Art. 31 Abs. 3 S. 2, 23 Abs. 1 VwZVG), kann der Kläger mit Erhalt der Fälligkeitsmitteilung nur mehr eine Feststellungsklage gemäß § 43 Abs. 1 VwGO dahingehend erheben, dass das betreffende Zwangsgeld nicht fällig geworden sei bzw. keine Zahlungspflicht bestehe, was zwischen den Beteiligten auch - was insoweit ausreichend ist für die Annahme eines Feststellungsinteresses - streitig ist (BayVGh, U.v. 24.10.1974 - Nr. 179 I 73 - BayVBl. 1975, 302; VG München, U.v. 24.2.2016 - M 9 K 15.3083 - juris Rn. 16).

20

2. Die Feststellungsklage ist unbegründet, da das Zwangsgeld in Höhe von 5.000 € fällig geworden ist. Nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG wird ein Zwangsgeld fällig, wenn die der Zwangsgeldandrohung zugrundeliegende Pflicht nicht bis zum Ablauf der Frist nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG erfüllt wird.

21

In dem gegen die Fälligkeitsmitteilung gerichteten Verfahren nach § 43 VwGO kommen als selbständige Rechtsverletzung im Sinn des Art. 38 Abs. 3 VwZVG nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungeintritt nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG in Betracht. Von Bedeutung ist namentlich die Frage, ob der Betroffene die Pflicht rechtzeitig und vollständig oder genügend erfüllt hat. Einwendungen zur materiellen Rechtslage als Vorfrage der Fälligkeitsmitteilung sind wegen der Unanfechtbarkeit der Anordnung ausgeschlossen (BayVGh, B.v. 12.4.2010 - 10 ZB 09.2097 - juris Rn. 7; BayVerfGH, E.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05 - juris Rn. 48).

22

Aufgrund des zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheides vom 28. November 2017 steht bestandskräftig fest, dass der Kläger ein Nutzungskonzept verfolgte, welches eine Zweckentfremdung nach Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZWEWG i. V. m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS darstellt. Dieses Nutzungskonzept hat er nicht innerhalb der Erfüllungsfrist von sechs Wochen nach Zustellung des Grundbescheides aufgegeben. Die Frist lief am 12. Januar 2018 um 24:00 Uhr ab, da der Grundbescheid am 1. Dezember 2017 zugestellt wurde. Die Aufgabe erfolgte erst mit Räumung der Wohnung zum 30. April 2018 und damit nach Ablauf der Erfüllungsfrist.

23

a) Die Nichtaufgabe des Nutzungskonzepts steht insbesondere aufgrund der Ortsermittlung vom 25. Januar 2018 fest.

24

Das Vorgehen der Beklagten - Nachweis des Tatbestands durch Ortsermittlungen mit dokumentierten Beobachtungen des Außendienstes - ist nicht zu beanstanden (vgl. statt aller VG München, U.v. 15.2.2017 - M 9 K 16.4641 - juris und BayVGh, B.v. 7.12.2015 - 12 ZB 15.2287 - juris). An der Richtigkeit des für die Fälligkeit des Zwangsgelds maßgeblichen Berichts über die Ortsermittlung am 25. Januar 2018 bestehen für das Gericht keine Zweifel.

25

Der Mitarbeiter der Beklagten Herr P. hat diverse Ortsermittlungen an der streitgegenständlichen Wohnung durchgeführt. Bei der Ortsermittlung vom 15. März 2017 und 14. Juli 2017 ergibt sich bereits unmittelbar aus dem Bericht, dass Herr P. an der richtigen Wohnung die Ermittlung durchgeführt hat. Im Rahmen dieser Ermittlungen ergibt sich bereits aus dem Ermittlungsbericht ein Bezug zum Kläger, sodass es sich nur um die zutreffende Wohnung gehandelt haben kann. Es bestehen deswegen für das Gericht keine Zweifel, dass Herr P. auch am 25. Januar 2018 die Ortsermittlung entsprechend des Vermerkes an der richtigen streitgegenständlichen Wohnung durchgeführt hat. Ein vom Kläger vorgebrachter Widerspruch zum Ergebnis der Ortsermittlung vom 22. November 2017 ist nicht ersichtlich. Herr A. H. A. hat in der Ortsermittlung vom 25. Januar 2018 erklärt, seit dem 18. November 2017 in München zu sein. Er hat nicht mitgeteilt, dass er seit dem in der streitgegenständlichen Wohnung untergebracht sei. Damit besteht kein Widerspruch zum Ergebnis der Ortsermittlung vom 22. November 2017, bei welcher noch ein Herr mit anderem Namen in der Wohnung angetroffen wurde. An der zutreffenden Erfassung auch englischer Aussagen der angetroffenen Personen bestehen ebenfalls keine Zweifel. Die Aussagen der angetroffenen

Personen in den diversen Ermittlungsberichten stimmen mit den von diesen vorgelegten Unterlagen überein und sind deswegen plausibel.

26

b) Auch der Vortrag des Klägers, er wohne schon seit jeher zusammen mit seinem Sohn in der Wohnung, kann nicht dazu führen, dass die Bedingung für die Fälligkeit nicht eingetreten ist. Dieser Vortrag betrifft die Rechtmäßigkeit des Grundbescheides und kann deswegen nicht berücksichtigt werden. Im Übrigen ist dieser Vortrag als reine Schutzbehauptung zu werten und steht nicht mit den Ergebnissen der Ortsermittlungen im Einklang.

27

Bei der Pflicht zur unverzüglichen Beendigung der Zweckentfremdung handelt es sich um eine Unterlassungspflicht (VG München, U.v. 28.8.2019 - M 9 K 16.5910 -, juris Rn. 44; VG München B.v. 26.4.2016 - M 9 S 16.1449 - juris; BayVGh, B.v. 9.5.2016 - 12 CS 16.899 - n.V.). Ausreichend für die Aufgabe des Nutzungskonzepts ist es aber nicht, sich darauf zu berufen, dass die Wohnung weiterhin selbst genutzt wird, wenn während einer Ortsermittlung nach dem Grundbescheid ein Medizintourist angetroffen wurde. Auch wenn es sich primär um eine Unterlassungspflicht handelt, ist gerade deswegen, weil es sich um die Aufgabe des subjektiven Nutzungskonzepts als innere Tatsache handelt, eine nach Außen erkennbare Änderung der Nutzung notwendig. Dem Kläger stand ein Wahlrecht zu, wie er der Grundverpflichtung, Beendigung der Fremdenbeherbergung, nachkommt. Er hätte beispielsweise die gesamte Wohnung dauerhaft untervermieten können (vgl. BayVGh, B.v. 9.5.2016 - 12 CS 16.899 - n.V.; VG München, U.v. 22.2.2017 - M 9 K 16.4248 - juris Rn. 18). Den Kläger treffen bei der Darlegung der nach Außen erkennbaren Umstände, aus denen sich die Aufgabe des Nutzungskonzepts ergibt, gesteigerte Mitwirkungsobliegenheiten. Zwar hat die Behörde nach Art. 24 Abs. 1 und 3 BayVwVfG grundsätzlich den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln, aber im Zweckentfremdungsrecht bestehen nach Art. 26 Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG i. V. m. Art. 4 Satz 1 ZwiEWG gesteigerte Mitwirkungsobliegenheiten der Beteiligten (VG München, U.v. 29. Juli 2015 - M 9 K 14.5596 - juris Rn. 31). Aufgrund dieser gesteigerten Mitwirkungsobliegenheiten bedarf es einer substantiierten Darlegung der Tatsachen, aus denen sich die Aufgabe des Nutzungskonzepts ergibt. Vorliegend hat sich der Kläger darauf beschränkt, das Ergebnis der Ortsermittlung vom 25. Januar 2018 zu bestreiten und mitzuteilen, dass seit jeher keine Zweckentfremdung vorliege, da der Kläger selbst und sein Sohn die Wohnung nutzen würden. Gegenüber der Beklagten erfolgten innerhalb der Frist für die Zwangsgeldandrohung keine substantiierten Darlegungen mit entsprechenden Nachweisen zur Änderung des Nutzungskonzepts. Die Ortsermittlung der Beklagten am 25. Januar 2018 ergab auch keine nach Außen erkennbare Änderung der Situation gegenüber dem Grundbescheid.

28

Letztlich läuft die Argumentation des Klägers damit darauf hinaus, dass der Grundbescheid rechtswidrig sei, da eine Eigennutzung durch ihn und seinen Sohn nicht berücksichtigt worden sei. Diese Tatsache hätte aber gegen den Grundbescheid vorgebracht werden müssen. Eine Änderung der Situation (erstmaliger Einzug in die Wohnung) bezüglich der Eigennutzung wurde vom Kläger schon gar nicht vorgetragen. Es ist auch abwegig, dass der Kläger nach dem Grundbescheid in die Wohnung, welche er aufgrund des gerichtlichen Vergleichs vom 11. Dezember 2017 bis zum 30. April 2018 räumen musste, noch einmal eingezogen ist. Gleichzeitig steht eine Eigennutzung im eindeutigen Widerspruch zum Ergebnis der Ortsermittlung vom 25. Januar 2018. Der angetroffene A. gab an, dass seine Familie, bestehend aus fünf Erwachsenen und einem Kind, in der Wohnung untergebracht seien. Eine gleichzeitige Eigennutzung durch den Kläger und seines Sohn und die Untervermietung eines Schlafzimmers an Herrn A. B. ist aufgrund der Größe der Wohnung damit faktisch ausgeschlossen.

29

Anders verhält es sich zwar beim vorgelegten Untermietvertrag vom 15. Dezember 2017, welcher erst nach dem Grundbescheid abgeschlossen wurde. Hier liegt zwar eine nach Außen erkennbare Änderung des Nutzungskonzepts vor. Diese Untervermietung ist für die Aufgabe der Zweckentfremdung aber nicht ausreichend. Nach dem Vertrag wird ein kleines Schlafzimmer an Herrn A. B. vermietet. Voraussetzung für das Fehlen einer Zweckentfremdung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 ZeS ist, dass die Wohnnutzung überwiegt. Die Wohnnutzung muss mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche einnehmen. Die Grenze von 50 v. H. wird durch die Untervermietung an A. B. nicht überschritten. Die Wohnung hat eine Größe von 109,28 m². Das untervermietete kleine Schlafzimmer hat eine Größe von 12,13 m².

30

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 Satz 1, 161 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Die Kosten waren dem Kläger vollständig aufzuerlegen, da nach summarischer Prüfung die Klage auch hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung nach Art. 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 Satz 2, 31 Abs. 1, 31 Abs. 2 Nr. 1 VwZVG keinen Erfolg gehabt hätte. Anhaltspunkte für eine Rechtswidrigkeit der erneuten Zwangsgeldandrohung sind nicht ersichtlich. Außer dem generellen Bestreiten der Zweckentfremdung, wurde durch den Kläger diesbezüglich nichts vorgetragen.

31

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. ZPO.