

Titel:

Nutzung einer Wohnung zur Fremdenbeherbergung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5

BayZwEWG Art. 3 Abs. 3

Leitsatz:

Bei einer ungenehmigten Nutzungsänderung von Wohnraum in ein Boardinghouse handelt es sich um eine rechtswidrige Zweckentfremdung durch eine gewerbliche Fremdenbeherbergung. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Boardinghouse, einstweiliger Rechtsschutz, Nutzungsuntersagung, Wohnung, Fremdenbeherbergung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 4043

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Anfechtungsklage vom 5. November 2018 (M 9 K 19.2398) gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 9. Oktober 2018, mit dem die Antragstellerin unter Androhung eines Zwangsgelds von 10.000 Euro zur Beendigung der Nutzung der Wohnung Nr. 3, H.straße 16, zur Fremdenbeherbergung verpflichtet wurde.

2

Mit Urteil vom 12. Februar 2020 hat das Verwaltungsgericht München die Klage im Verfahren M 9 K 19.2398 abgewiesen, da der Bescheid vom 9. Oktober 2018, Verpflichtung zur unverzüglichen Beendigung der Nutzung der Wohnung Nr. 3 zur Fremdenbeherbergung, rechtmäßig ist. Auf den Tatbestand des Urteils wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

3

Der Bevollmächtigte der Antragstellerin beantragte mit am 15. April 2019 beim Verwaltungsgericht München eingegangenen Schriftsatz gemäß § 80 Abs. 5 VwGO:

4

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage gegen den Bescheid der Beklagten vom 9. Oktober 2018.

5

Die Antragstellerin habe nach Räumung ihres Mieters ... im Dezember 2017 ihr Nutzungskonzept sofort und ausschließlich an den Vorgaben der gerichtlichen Vereinbarung vom 12. November 2014 ausgerichtet und diese zum wesentlichen Vertragsgegenstand der Vermietung an die A. GmbH gemacht. Auch diese orientiere sich an den Vorgaben der gerichtlichen Vereinbarung vom 12. November 2014. Alle Mietverhältnisse hätten länger als drei Monate bestanden und der Aufenthaltswitz sei deshalb unerheblich für die Einhaltung der Vereinbarung. Die Wohnung Nr. 3 sei mit unbefristetem Mietvertrag vom 18. November 2018 bis zur Aufhebungsvereinbarung vom 6. Mai 2018 vermietet und im Anschluss mit

Mietvertrag vom 18. Mai 2018 wiederum unbefristet vermietet worden; die letzten Mieter hätten am 24. September 2018 die Wohnung wütend wegen der ständigen Hausbesuche der Antragsgegnerin verlassen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung des Antrags und der Klage Bezug genommen.

6

Die Antragsgegnerin beantragte,

7

Antragsablehnung.

8

Die hier verfahrensgegenständliche Wohnung sei 2015/2016 vom damaligen Mieter ... kurzfristig vermietet worden, wie sich aus den, von diesem vorgelegten, Aufstellungen ergäbe. Die spätere Mieterin ... habe ausweislich der Aufstellung über die Vermietungen 2018 und den Ortseinsichten ebenso die Wohnungen kurzfristig vermietet. Deshalb sei die gerichtliche Vereinbarung vom 12. November 2014 zwischen dem vormaligen Eigentümer der Wohneinheiten und der Antragsgegnerin nie wirksam geworden, da die Antragstellerin sich nicht an die Vereinbarung gehalten habe, obwohl diese ihr als neue Eigentümerin bekannt war. Der unbefristete Abschluss von Mietverträgen sei offensichtlich nur zum Schein erfolgt, wie sich aus den Ergebnissen der Ortseinsichten ergäbe. Bei der angemeldeten Ortseinsicht am 26. November 2018 und 8. März 2019 sei die Wohnung Nr. 3 zunächst renoviert und dann an drei tunesische Staatsangehörige vermietet worden, die seit kurzem dort wohnten, jeweils 500,00 Euro für das Zimmer zahlten und Aufenthaltstitel für studienvorbereitende Deutschkurse hätten. Die entsprechenden Mietverträge seien nach Erlass des Bescheids vom 9. Oktober 2018 abgeschlossen worden.

9

Über den hier vorliegenden Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO wurde im Zusammenhang mit der Klage und weiterer Verfahren am 12. Februar 2020 mündlich verhandelt. Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung wird Bezug genommen.

10

Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten sowie die Akten und das Urteil vom 12. Februar 2020 im Verfahren M 9 K 19.2398 Bezug genommen.

II.

11

Der Antrag hat keinen Erfolg.

12

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage gegen die Nutzungsuntersagung mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 9. Oktober 2018 ist unbegründet.

13

Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage in dem hier vorliegenden Fall des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. Art. 3 Abs. 3 ZWEWG, § 13 Abs. 4 ZeS ganz oder teilweise anordnen. Es trifft dabei eine eigene Ermessensentscheidung, ob das öffentliche Vollzugsinteresse oder das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin überwiegt.

14

Im vorliegenden Fall fällt die Interessenabwägung bereits deshalb zu Lasten der Antragstellerin aus, da über die Klage mit Urteil vom heutigen Tage entschieden und die Klage abgewiesen wurde. Der verfahrensgegenständliche Bescheid vom 9. Oktober 2018 ist danach rechtmäßig und verletzt die Antragstellerin deshalb nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die von der Antragstellerin gemeinsam mit ihrer Mieterin vorgenommene Nutzungsänderung in ein Boardinghouse, nach mehrjährigem Verstoß gegen die gerichtliche Vereinbarung vom 12. November 2014 ist eine ungenehmigte Zweckentfremdung dieses Wohnraums durch eine gewerbliche Fremdenbeherbergung.

15

Der Antrag war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 52 Abs. 2, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Streitwertkatalog.