VG München, Beschluss v. 08.05.2020 – M 9 S 20.1000

Titel:

Erfolgloser Eilantrag gegen eine zweckentfremdungsrechtliche Anordnung

Normenketten:

ZwEWG Art. 3 Abs. 2

BayVwVfG Art. 37

Leitsätze:

1. Die hinreichende Bestimmtheit eines Verwaltungsaktes kann sich auch aus Bezugnahmen auf früher gegenüber den Beteiligten ergangenen Verwaltungsakten ergeben sowie durch Bezugnahme auf ihnen bekannte Unterlagen und Pläne oder den Beteiligten bekannte Verwaltungsvorschriften. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zu Wohnheimen und damit auch dem Wohnraumbegriff im Zweckentfremdungsrecht unterfallend gehören auch die in diesem Zusammenhang bestehenden und ausschließlich dem Wohnheim zugeordneten Gemeinschaftsräume. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

3. Dass ein Aufenthalts- und Frühstücksraum nicht unmittelbar eine eigenständige Wohnraumqualität aufweist bzw. durch die Wiederzuführung zu Wohnzwecken kein weiterer Wohnraum im Sinne einer eigenständigen Wohnung geschaffen wird, steht der Annahme eines Wohnraums im Sinne des Zweckentfremdungsrechts nicht entgegen. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Wohnraum/Wohnheim, Heimleiterwohnung, Frühstücks- und Aufenthaltsraum, Wohnraum, Wohnheim, Aufenthaltsraum, Frühstücksraum, Bestimmtheit, Wohnraumqualität, Gemeinschaftsraum

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 30.06.2020 – 12 CS 20.1327

Fundstelle:

BeckRS 2020, 44101

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 wendet sich gegen die auf das Zweckentfremdungsrecht gestützte Anordnung, die Nutzung der Einheiten 1 und 41 des im Bescheid der Antragsgegnerin genannten Wohnraums unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen.

2

Die Antragstellerin ist eine GmbH & Co. KG und Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 11888/0 der Gemarkung … … Auf dem Grundstück befinden sich drei teilweise zusammengebaute bauliche Anlagen. Hierbei handelt es sich um das Gebäude K …str. 1 Vordergebäude, das Gebäude R …str. 32 Vordergebäude und das Gebäude K …str. 1/R …str. 32 Rückgebäude.

3

Streitgegenständlich sind die Einheit 1 und Einheit 41 im Rückgebäude K …str. 1/R …str. 32, die aktuell als Lager bzw. Büro-/Personalräume genutzt werden.

4
Die Einheit 1 wurde durch Baugenehmigung vom 25. März 1988 als Hausmeisterwohnung baurechtlich genehmigt. Die Einheit 41 wurde als Werkstatt mit Lager baurechtlich genehmigt.

5
Mit Bescheid vom 1. März 1995 wurde die Einheit 1 als Heimleiterwohnung baurechtlich genehmigt. Zugleich wurde die Einheit 41 als Frühstücks- und Aufenthaltsraum baurechtlich genehmigt. Das Rückgebäude K …str. 1/R …str. 32 wurde insgesamt als Wohnheim mit einer Heimleiterwohnung, Fitnessraum, Waschküche, Heimverwaltung, Frühstücks- und Aufenthaltsraum sowie 36 Wohnheimzimmern genehmigt. Eine weitere Genehmigung der faktisch vorgenommenen Nutzungsänderung ist nicht erfolgt.

6
Ausweislich der Behördenakten reicht die zweckentfremdungsrechtliche Thematik in das Jahr 2012 zurück.

7
Im Rahmen einer Vorabklärung zu einer geplanten Schaffung eines Boardinghauses bzw. der Klärung aktueller baurechtlicher Themen teilte die Antragsgegnerin dem mit dem Vorhaben beauftragten Architekturbüro bereits am 16. August 2012 mit, dass Vorder- und Rückgebäude der K …str. 1/R …str. 32 zweckentfremdungsrechtlich als Wohnraum gewertet werden würden (Bl. 27 der Behördenakte). Mit Schreiben vom 19. März 2013 wurde um Vorlage des aktuellen Mietvertrages sowie um einen Besichtigungstermin gebeten, da die Heimleiterwohnung zweckentfremdungsrechtlich Wohnraum darstelle und soweit von außen ersichtlich, nicht mehr vorhanden sei (Bl. 55 der Behördenakte). Mit Schreiben vom … August 2013 teilte der Bevollmächtigte der Antragstellerin mit, dass seine Mandantschaft davon Abstand genommen habe, ein Boardinghaus/-hotel errichten zu wollen und den Ursprungszustand wiederherstellen werde (Bl. 59 der Behördenakte). In einem Schreiben vom . Oktober 2013 kündigte der Bevollmächtigte für die Einheit 1 (Heimleiter-/Hausmeisterwohnung) Ersatzwohnraum an (Bl. 60a der Behördenakte). Am 15. September 2014 wurde ein gewerblicher Mietvertrag übermittelt, wonach seit dem 1. Februar 1994 eine andere als Wohnnutzung in der Einheit 1 vorlag (Bl. 81 der Behördenakte). Am 27. November 2014 teilte die Antragsgegnerin mit, dass die Einheit 41 ebenfalls als Wohnraum gewertet werde und grundsätzlich als solche zu nutzen sei; Anlass hierzu gab ein bei der Behörde eingereichter Vorhabengrundrissplan (Bl.93 der Behördenakte). Nach entsprechender Ortseinsicht am 26. März 2015 wurde der Antragstellerin am 27. März 2015 die zweckentfremdungsrechtliche Problematik nochmals schriftlich mitgeteilt (Bl. 112 der Behördenakte). Am 28. Juni 2017 erfuhr die Antragsgegnerin, dass die Anträge des bislang tätigen Architekturbüros zurückgezogen worden seien und ein neues Architekturbüro im Auftrag der Antragstellerin ein neues Baukonzept erstellen werde (Bl. 138 der Behördenakte). Es erfolgten zahlreiche Nachfragen der Antragsgegnerin am 2. November 2017, 18. Januar 2018, 11. Juni 2018, 16. August 2019 und 17. September 2019, jedoch ohne abschließendes Ergebnis.

8
Mit Schreiben vom 9. Dezember 2019 hörte die Antragsgegnerin die Antragstellerin bzw. deren Bevollmächtigten zu der geplanten Untersagung der Nutzung der Räumlichkeiten der Einheit 1 und 41 als Lager und Büroräume an (Bl. 254 der Behördenakte).

9
Der Bevollmächtigte der Antragstellerin trug hierauf mit Schreiben vom … Dezember 2019 vor, dass es sich bei den Räumlichkeiten nicht um Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 ZeS handle, da für diese Räumlichkeiten die Ausnahmevorschrift des § 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS gegeben sei. Die baurechtliche Genehmigung vom 1. März 1995 bedeute bauplanungsrechtrechtlich, dass jede andere Nutzung unzulässig sei und untersagt werden könne. Insoweit sei der Ausnahmetatbestand vorliegend gegeben. Außer als Heimleiterwohnung habe in den Räumlichkeiten auch sonst keine Wohnnutzung stattgefunden. Darüber hinaus liege im Hinblick auf das Objekt mittlerweile eine Baugenehmigung vor, die unter anderem den Abbruch des Rückgebäude und die Errichtung eines neuen Baukörpers vorsehe. Für den weggefallenen Wohnraum stünde grundsätzlich Ersatzwohnraum in der D …str. 7 und 7a zur Verfügung. Diesbezüglich sei kürzlich ein baurechtlicher Vorbescheid erteilt worden. Hiervon ausgehend sei eine Wiederbelegungsanordnung unverhältnismäßig. Selbst wenn also Wohnraum vorläge, wäre eine jetzt angeordnete Wiederbelegungsanordnung unverhältnismäßig, da die Räume zudem aufgrund der Belichtung und Belüftung nicht unmittelbar dem Wohnen zugeführt werden könnten (Bl. 257 ff. der Behördenakte).

10
Mit Schreiben vom 30. Dezember 2019 wies die Antragsgegnerin gegenüber der An tragstellerin darauf hin, dass Gegenstand des Verfahrens zudem die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss des Rückgebäude seien, die nach Auffassung der Antragsgegnerin in Verbindung mit dem dortigen Wohnheim ebenfalls Wohnraum darstellten. Weder ein Antrag auf Nutzungsänderung noch ein Antrag auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit (Negativattest) sei der Antragsgegnerin zugegangen. Auch wurde um rasche Vorlage von Dokumenten, wie der erwähnten Baugenehmigung, gebeten (Bl. 262 ff. der Behördenakte).

11
Mit Bescheid vom 4. Februar 2020, zugestellt am 7. Februar 2020, ordnete die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin an, die Einheit 1 des im Betreff des Bescheides genannten Wohnraumes, der im beiliegenden Plan rot markiert ist, unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen (Ziffer 1). Darüber hinaus ordnete die Antragsgegnerin an, die Einheit 41 des im Betreff genannten Wohnraumes, der im beiliegenden Plan blau markiert ist, unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen (Ziffer 2). Für den Fall der Nichtbefolgung der Anordnung in Ziffer 1 binnen einer Frist von 3 Monaten ab Zustellung des Bescheides werde ein Zwangsgeld in Höhe von 6.000 EUR fällig (Ziffer 4). Für den Fall der Nichtbefolgung der Anordnung in Ziffer 2 binnen einer Frist von 3 Monaten ab Zustellung des Bescheides werde ein Zwangsgeld in Höhe von 6.000 EUR fällig (Ziffer 5). Zur Begründung wurde vorgetragen, dass die betreffenden Einheiten dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum unterlägen und ohne die erforderliche Genehmigung zu anderen Zwecken genutzt würden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bescheid Bezug genommen

12
Gegen den Bescheid hat der Bevollmächtigte der Antragstellerin mit Schriftsatz vom . März 2020 Klage erhoben (M 9 K 20.999) und gemäß § 80 Abs. 5 VwGO beantragt,

13
die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid der Landeshauptstadt München vom 4.2.2020 (Wiederzuführungsanordnung bezüglich der Einheiten 1 und 41) wird angeordnet.

14
Der Bevollmächtigte der Antragstellerin wiederholte zur Antragsbegründung im Wesentlichen die Ausführungen, die bereits auf die Anhörung mit Schreiben vom 27. Dezember 2019 vorgetragen worden waren. Nach der Nutzungsaufnahme des Wohnheims habe sich sehr bald herausgestellt, dass das Konzept des Wohnheims mit den entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen und Möglichkeiten nicht angenommen wurde, da sich die Bewohner in ihren Apartments eigenständige Wohnungen schafften, die weder auf die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen angewiesen gewesen seien, noch das Bedürfnis einer Heimleitung bestanden habe. Die Nutzung der Heimleiterwohnung bzw. des Aufenthalts- und Frühstücksraums sei schlicht eingestellt worden. Die Räume seien als unselbstständige Lager verwendet worden. In den Räumen seien lediglich Gegenstände aus den 3 Häusern bzw. Gegenstände, die mit der Nutzung der Häuser verbunden gewesen sei, gelagert worden. Die Einheit 1 sei an den im Vordergebäude ansässigen Gaststättenbetrieb vermietet worden. Hierzu sei auch eine gaststättenrechtliche Genehmigung zur Nutzung der Räumlichkeiten als Sozialraum und Lager und Werkstatt eingeholt worden. Die Einheit 41 sei nicht mehr weiter spezifisch genutzt worden. Derzeit befänden sich in der Einheit Möbel wie Tische, Stühle und Schränke sowie Bilder. Inzwischen läge eine Baugenehmigung vom 8. Mai 2019 für den Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 90 Betten im Rückgebäude und diverse Maßnahmen an den Vordergebäuden vor; diese sei beigefügt. Durch die Baugenehmigung werde der Abbruch des Rückgebäude die Errichtung eines neuen Rückgebäude in Form eines Boardinghauses genehmigt. Daneben seien weitere Genehmigungen für den Umbau der Vordergebäude erteilt worden. Durch die Baugenehmigung im Vordergebäude werde erstmals neuer Wohnraum generiert, welcher im Rahmen der nun anstehenden Zweckentfremdungsgenehmigung für das Rückgebäude teilweise als Kompensation herangezogen werden könne. Der durch die Realisierung des Vorbescheids in der D …str. entstehende Wohnraum solle ebenfalls als Ersatzwohnraum für die im Rückgebäude wegfallenden Wohnungen dienen. Die Vermietung sei der Antragstellerin unter diesen Umständen nicht zumutbar, da die Planung zum Abbruch des Gebäudes und im Hinblick auf einen Neubau derzeit durchgeführt werde. § 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS sei im Falle der Einheit 1 im Übrigen erfüllt. Da insofern kein Wohnraum im Sinne der ZeS vorliege, stelle auch die Einstellung der Nutzung als Heimleiterwohnung keine Zweckentfremdung dar. Eine Anordnung auf Wiederzuführung der Wohneinheit zu Wohnzwecken sei somit rechtswidrig.

15
Im Hinblick auf die Einheit 41 handle es sich um einen Frühstücks- und Aufenthalts raum, der selbst keine Wohnraumqualität aufweise und auch nicht von den Bewohnern der Apartments benötigt werde. Die Mindestanforderung an Wohnräume sei im Hinblick auf den Frühstücks- und Aufenthaltsraum nicht erfüllt. Selbst wenn man aber davon ausgehen würde, dass der Frühstücks- und Aufenthaltsraum Teil der sonstigen Wohnnutzung sei, so können nicht mehr verlangt werden, als dass die Räumlichkeiten wieder als Frühstücks und Aufenthaltsraum verwendet werden und den Bewohnern zumindest pro forma zur Verfügung gestellt werden. Die Anordnung der Wiederbelegung sei ermessensfehlerhaft, da für das Rückgebäude mittlerweile eine baurechtliche Genehmigung vorliege. Es sei in die Projektplanung eingestiegen worden. Es sei konsequent der nächste Schritt, eine Zweckentfremdungsgenehmigung für die weggefallenen Apartments zu stellen bzw. für die Heimleiterwohnung und den Frühstücksraum ein Negativattest zu beantragen. Somit sei es absehbar, dass der Wohnraum, selbst wenn er jetzt wieder belegt werden sollte, innerhalb kürzester Frist wieder geräumt werden müsse. Eine Entlastung für den Münchner Wohnungsmarkt entstehe somit über diese Maßnahme nicht. Darüber hinaus sei der Bescheid nicht hinreichend bestimmt. Der Grundrissplan, der Bestandteil des Bescheides sein solle, weise weder einen Ausfertigungsvermerk, eine Unterschrift noch einen Stempel oder dergleichen auf. Zudem sei nicht sicher, dass der dem Bescheid angefügte Plan der sei, auf den die Antragsgegnerin in ihrem Bescheid Bezug nehme.

16
Mit Schreiben vom 3. April 2020 beantragte die Antragsgegnerin:

17
Antragsablehnung.

18
Bei der streitgegenständlichen Einheit 1 handle es sich um Wohnraum im Sinne von § 3 Absatz 1 ZeS . Es liege kein enger räumlicher Zusammenhang zur (nicht mehr ausgeübten) Tätigkeit des Heimleiters vor, § 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS. Auch die Einheit 41 stelle Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung dar. Diese sei als Frühstücks- und Aufenthaltsraum des Wohnheims genutzt worden und damit Teil der Wohnnutzung als Wohnheim. Entscheidend für die Qualifizierung als Wohnraum sei, dass auch in den Gemeinschaftsräumen den Wohnbedürfnissen nachgegangen werde. Der Entschluss, die Gemeinschaftsräume mangels Annahme der Bewohner umzugestalten oder gar wegfallen zu lassen, berühre deren Wohnraumqualität nicht. Schließlich liege auch kein Ermessensfehler seitens der Antragsgegnerin vor. Insbesondere die Planung der Antragstellerin stehe dem Erlass des Bescheids nicht entgegen, denn die von der Antragstellerin selbst mehrfach erwähnte und in Bezug genommene Historie des Objekts spreche gerade gegen eine zeitnahe Umsetzung der Planungen. Der Bauvorbescheid für den möglichen Ersatzwohnraum sei erst jüngst beantragt worden. Wie die Antragstellerin ebenfalls selbst festgestellt habe, bedürfe die Umsetzung der von ihr erwähnten Baugenehmigung neben der Zweckentfremdungsgenehmigung auch der Lösung einer Vielzahl zivilrechtlicher Themen und der Umsetzung durch die Antragstellerin. Die meisten der genannten Faktoren lägen weder im Einfluss- noch im Risikobereich der Antragsgegnerin, sondern seien dem unternehmerischen Risiko der Antragstellerin zuzuordnen und mit Blick auf die Historie auch vermeidbar gewesen.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend Bezug genommen auf die Gerichtssowie die beigezogenen Behördenakten.

II.

20
Der zulässige Antrag ist unbegründet.

21
Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage im hier einschlägigen 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 dahingehend, ob das öffentliche Vollzugsinteresse oder das Aussetzungsinteresse des Antragstellers

überwiegt. Die vorzunehmende Interessenabwägung orientiert sich maßgeblich an den summarisch zu prüfenden Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs.

22
Die Interessenabwägung fällt zulasten der Antragstellerin aus. Der streitgegenständliche Bescheid vom 4. Februar 2020 ist nach summarischer Prüfung rechtmäßig und verletzt die Antragstellerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt ist die Behördenentscheidung.

23
1. Die Rechtmäßigkeit des Bescheids unterliegt in formeller Hinsicht keinen Zweifeln. Entgegen der Ansicht des Bevollmächtigten der Antragstellerin bestehen keine Bedenken des Gerichts im Hinblick auf die Bestimmtheit der in Ziffer 1 und 2 des Bescheids enthaltenen Anordnungen (Art. 37 BayVwVfG). Die Bestimmtheit des Verwaltungsaktes im Hinblick auf seinen Inhalt ist gegeben, wenn der Entscheidungsinhalt so gefasst ist, dass der Adressat ohne weiteres erkennen kann, was genau von ihm gefordert wird bzw. was in der ihn betreffenden Angelegenheit geregelt worden ist (BVerwGE 84, 338 = NVwZ 1990, 545). Die Bestimmtheit muss sich aus Tenor und gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Begründung ergeben. Die Erkennbarkeit des Inhalts muss sich nicht notwendig aus dem isolierten Wortlaut der Entscheidungssätze ergeben, was in manchen Fällen kaum realisierbar ist. Es muss jedoch möglich sein, den Inhalt hinreichend sicher durch eine Auslegung der Entscheidungssätze im Lichte der Gründe des Verwaltungsaktes zu ermitteln (BVerwG NJW 1988, 506; VGH Kassel NVwZ-RR 1993, 303; OVG Magdeburg IBRRS 52115; OVG Münster BeckRS 2004, 21060; OVG Münster BeckRS 2018, 25364). Die hinreichende Bestimmtheit kann sich auch aus Bezugnahmen auf früher gegenüber den Beteiligten ergangenen Verwaltungsakten ergeben sowie durch Bezugnahme auf ihnen bekannte Unterlagen und Pläne (OVG Münster NVwZ-RR 1997, 274; 2006, 86) oder den Beteiligten bekannte Verwaltungsvorschriften (OVG Magdeburg NVwZ 2000, 585; VGH München LSK 2000, 300443) und Merkblätter (OVG Magdeburg 9.11.2006 - 1 L 293/05). Diese müssen als Anlage dem Bescheid beigefügt werden (SBS/Stelkens Rn. 39), es sei denn, es ist anderweitig sichergestellt, dass der Adressat des Verwaltungsaktes auf sie zugreifen kann, bzw. dass dessen Kenntnis unterstellt werden kann (Tiedemann in: Bader/Ronellenfitsch, BeckOK VwVfG, 47. Edition, § 37 VwVfG, Rn. 7). Vorliegend ist für die Antragstellerin durch den Tenor des Bescheides vom 4. Februar 2020, die Begründung und die Bezugnahme auf die dem Bescheid beigefügte Anlage, bezeichnet als „Grundrissplan K …str. 1/R …str. 32, Rückgebäude, Erdgeschoss“, und der in dem Plan eingezeichneten, farblich markierten Einheiten unzweifelhaft erkennbar und genau bestimmt, was Gegenstand der Anordnung ist. Die sich hieraus ergebenden Handlungspflichten sind eindeutig. Dass der beigefügte Plan nicht gestempelt ist oder etwa keinen Ausfertigungsvermerk enthält, steht der Bestimmtheit des Verwaltungsaktes nicht entgegen. Auch steht der Bestimmtheit nicht entgegen, dass, wie der Bevollmächtigte der Antragstellerin meint, man nicht wisse, ob der beigefügte Plan auch der Plan sei, auf den sich die Antraggegnerin beziehe. Denn der Antragstellerin sind die (eigenen) Grundrisspläne zugänglich und hinreichend bekannt. Aus der Begründung des Bescheides ergibt sich auch, auf welche Genehmigungslage und damit welche Grundrisspläne die Antragstellerin im Hinblick auf die Wiederzuführungsanordung zu Wohnzwecken abstellt.

24
2. Der Bescheid der Antragsgegnerin ist auch in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden.

25
Rechtsgrundlage für die Anordnung ist Art. 3 Abs. 2 ZwEWG, § 13 Abs. 1 und 2 ZeS.

26
Danach kann eine Gemeinde anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

27
a.) Wohnraum im Sine von § 3 ZeS liegt sowohl im Hinblick auf die streitgegenständliche Einheit 1 als auch im Hinblick auf die streitgegenständliche Einheit 41 vor.

28
Die Einheit 1 wurde mit Genehmigung vom 1. März 1995 baurechtlich als Heimleiterwohnung mit ca. 63 qm Wohnfläche genehmigt. Die Einheit ist entsprechend den Anforderungen des § 3 Abs. 1 ZeS zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt. Entgegen der Auffassung des Bevollmächtigten

der Antragstellerin liegt der Ausnahmetatbestand gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS nicht vor. Im Falle der vorliegenden Einheit 1 ist jedenfalls das Merkmal des „engen räumliche Zusammenhangs“ im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS nicht erfüllt. Denn selbst wenn man zugunsten der Antragstellerin davon ausginge, dass im vorliegenden Fall im Hinblick auf die ursprünglich genehmigte Heimleiterwohnung im Rahmen der Wohnheimnutzung ein Wohnen vorlag, das in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft war (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS), so ist diese Verknüpfung spätestens mit Aufgabe des ursprünglich geplanten Wohnheim-Nutzungskonzepts aufgelöst worden, als die Räumlichkeiten nunmehr losgelöst von einem etwaigen Betrieb eines Wohnheims als Lager bzw. Büro-/Personalräume vermietet wurden (vgl. zu einer ähnlichen Fallkonstellation BayVGH, B.v. 26.5.2014 - 12 CS 14.1073 - juris, Rn. 7). Ausweislich des vorgelegten gewerblichen Mietvertrages betreffend die Einheit 1 war dies spätestens ab Februar 1994 der Fall (Bl. 80 der Behördenakte). Aktuell besteht die von § 3 Abs. 3 Nr. 1 ZeS geforderte Verknüpfung jedenfalls nicht mehr, weshalb der Privilegierungstatbestand nicht eingreift. Dass die Antragstellerin gegebenenfalls, um die Heimleiterwohnung an Dritte vermieten zu können, einen Nutzungsänderungsantrag hätte stellen müssen bzw. stellen muss, steht der Qualifizierung der Heimleiterwohnung als Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 1 ZeS nicht entgegen. Das Zweckentfremdungsrecht und Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrecht sind insofern getrennt voneinander zu betrachten. Für die Annahme, dass die Einheit 1 nicht im Hinblick auf „allgemeines Wohnen“ genehmigungsfähig ist, bestehen keine Anhaltspunkte. Denn das gesamte Gebäude, in welchem sich die Einheit 1 befindet, ist als „Wohnen“ genehmigt und unterfällt dem Wohnraumbegriff. Die von dem Bevollmächtigten der Antragstellerin vorgetragenen Bedenken im Hinblick auf die Voraussetzungen der Belichtung und Belüftung bleiben über die bloße Behauptung hinaus unsubstantiiert.

29
Im Hinblick auf die streitgegenständliche Einheit 41 liegt ebenfalls Wohnraum im Sinne von § 3 Abs. 1 ZeS vor. Die streitgegenständliche Einheit wurde mit baurechtlicher Genehmigung vom 1. März 1995 als Aufenthalts- und Frühstücksraum im Zusammenhang mit der Genehmigung des Vorhabens „Gebäude mit Wohnappartements für Studenten und Auszubildende“ genehmigt. Wohnheime fallen ausdrücklich unter den Wohnraumbegriff des § 3 Abs. 1 ZeS (§ 3 Abs. 1 Satz 2 ZeS). Zu Wohnheimen und damit auch dem Wohnraumbegriff unterfallend gehören auch die in diesem Zusammenhang bestehenden und ausschließlich dem Wohnheim zugeordneten Gemeinschaftsräume. Denn diese sind funktionaler Bestandteil der baurechtlich genehmigten Nutzung „Wohnheim“ und somit Wohnraum im Sinne der Satzung. Nach Auffassung der Kammer ist insofern nicht zwingend erforderlich, wie der Bevollmächtigte mit Verweis auf das Urteil der 8. Kammer des Verwaltungsgerichts München (U.v. 12.8.2002 - M 8 K 01.4611) meint, dass die Baugenehmigung die Schaffung der Gemeinschaftsräume für die Qualifizierung als Wohnheim beauflagt. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume dient den Bewohnern zur ergänzenden Nutzung zu Wohnzwecken soweit die Appartements das Bedürfnis nach einer „Heimstatt im Alltag“ aufgrund ihrer Größe nicht ausreichend befriedigen können. Auch in den Gemeinschaftsräumen wird insofern den Wohnbedürfnissen nachgegangen. Die streitgegenständliche Einheit 41 war auch vom Verfügungsberechtigten ursprünglich für Wohnzwecke bestimmt. Der Bevollmächtigte der Antragstellerin trug selbst vor, dass Teil des ursprünglichen Wohnheimkonzepts auch die Nutzung der entsprechenden Gemeinschaftsräume war. Es habe sich jedoch bald herausgestellt, dass das Konzept des Wohnheims mit entsprechenden Gemeinschaftsbedarfeinrichtungen und Möglichkeiten nicht angenommen werde. Es kommt insoweit allein auf das ursprüngliche Nutzungskonzept des Bauherrn und nicht auf das individuelle Verhalten einzelner Nutzer an (vgl. BVerwG, B.v. 25.3.1996 - 4 B 302.95 - juris, Rn. 21).

30
Dass der Aufenthalts- und Frühstücksraum nicht unmittelbar eine eigenständige Wohnraumqualität aufweist bzw. durch die Wiederzuführung zu Wohnzwecken (wie genehmigt als Gemeinschaftsraum) kein weiterer Wohnraum im Sinne einer eigenständigen Wohnung geschaffen wird, steht der Annahme eines Wohnraums im Sinne des § 3 Abs. 1 ZeS nicht entgegen. Denn entsprechend den Ausführungen der Antragsgegnerin macht das Zweckentfremdungsrecht keine Vorgaben im Hinblick auf die konkrete Nutzung des Wohnraums. Entscheidend ist allein, dass Wohnraum Wohnraum bleibt.

31
b.) Hinsichtlich beider Einheiten liegt eine Zweckentfremdung vor. Beide Räume werden aktuell zu anderen als Wohnzwecken verwendet, § 4 Abs. 1 ZeS. Ausweislich der Behördenakten ist die Einheit 1 an einen

sich im Vordergebäude befindlichen Gastronomiebetrieb vermietet und in diesem Zusammenhang als Lager, Büro und Personalaufenthaltsraum genutzt.

32
Die Einheit 41 wurde im Hinblick auf die Nutzung als Gemeinschaftsraum aufgegeben. Der Bevollmächtigte der Antragstellerin trägt selbst vor, das dort Gegenstände, Bilder und Möbel gelagert sind. Weiterer Vortrag erfolgte insofern nicht.

33
Das Vorliegen der zweckentfremdungsrechtlichen Tatbestände in tatsächlicher Hinsicht ist durch die Ermittlungsergebnisse der Antragsgegnerin und den Vortrag des Bevollmächtigten der Antragstellerin ausreichend nachgewiesen.

34
Der Ausnahmetatbestand des § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS liegt nicht vor. Zwar wurde eine Baugenehmigung u.a. für den Abriss und Neubau des Rückgebäudes vorgelegt. Jedoch wurde weder vorgetragen noch ist nach Aktenlage ersichtlich, dass der streitgegenständliche Wohnraum zügig umgebaut wird. Die entsprechenden zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungen sind noch nicht beantragt worden. Nach eigenem Vortrag des Bevollmächtigten der Antragstellerin sind zivilrechtliche sowie nachbarrechtliche Themenkomplexe noch abzuarbeiten. Ein angemessener Zeitraum müsse auch für die Projektierung und Vergabe der Gewerke angesetzt werden. Die Baugenehmigung für den Ersatzwohnraum an der D …str. werde nach der Genehmigungslage der Landeshauptstadt München wenigstens ein Jahr in Anspruch nehmen. Ein entsprechender, konkreter Vortrag, der die Realisierung der Baugenehmigungen bzw. des Vorbescheids absehbar machen würde, blieb vorliegend aus.

35
c.) Die Zweckentfremdung ist aktuell auch nicht genehmigungsfähig. In Betracht kommt vorliegend allein § 5 Abs. 3 ZeS, § 7 ZeS. Vorliegend wurde seitens der Antragstellerin jedoch bisher trotz entsprechender Hinweise und Belehrungen durch die Antragsgegnerin schon kein entsprechender Antrag auf Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung gestellt. Soweit der Bevollmächtigte auf Ersatzwohnraum im Zusammenhang mit der Baugenehmigung vom 8. Mai 2019 verweist und sich auf den Vorbescheid vom 18. Februar 2020 betreffend das Vorhaben in der D …str. 7 - 7a bezieht, reichen diese Angaben für die Erteilung einer Genehmigung nach § 5 Abs. 3 ZeS, § 7 ZeS nicht aus. Betreffend die D …tr. 7 - 7 a handelt es sich lediglich um einen Vorbescheid, sodass nicht feststeht, wie und wann das Vorhaben verwirklicht werden kann, unabhängig von dem Umstand, dass nicht dargelegt ist, ob der dort eventuell entstehende Ersatzwohnraum ausreichend wäre. Prüfbare Unterlagen (insbesondere auch zur Finanzierbarkeit), die ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzraum darstellen würden, wurden bisher offenbar nicht vorgelegt. Betreffend die Baugenehmigung vom 8. Mai 2019 scheint eine unmittelbare Umsetzung ebenfalls nicht bevorzustehen. Jedenfalls wurde ein verlässlicher Zeitplan insofern nicht vorgelegt und ist nicht ansatzweise erkennbar. Neben der zweckentfremdungsrechtlichen Thematik bedarf die Umsetzung der Baugenehmigung nach eigenem Vortrag des Bevollmächtigten der Antragstellerin der Lösung einer Vielzahl zivilrechtlicher Probleme und der Umsetzung durch die Antragstellerin.

36
d.) Gegen die Verhältnismäßigkeit des Bescheids im Übrigen bestehen keine Bedenken. Die Wiederzuführungsanordnung war auch unter Berücksichtigung der erteilten Baugenehmigung vom 8.Mai 2019 sowie des Vorbescheides vom 18. Februar 2020 geeignet, erforderlich und angemessen. Zum einen ist die Umsetzung der Baugenehmigung aus den oben genannten Gründen nicht unmittelbar absehbar. Zum anderen lag es in der Sphäre der Antragstellerin, seit 2008 bzw. 2012 Mittel zu ergreifen, um die zweckentfremdungsrechtliche Problematik zu lösen.

37
3. Der Bescheid wurde zu Recht an die Antragstellerin als Handlungsstörerin bzw. Zustandsstörerin gerichtet, Art. 9 Abs. 1 Satz 1, Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG.

38
4. Die Zwangsgeldandrohung bleibt ohne Beanstandung. Bedenken wurden insofern im Übrigen auch nicht vorgetragen.

39

5. Nach alledem wird der Antrag abgelehnt. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 2 GKG.