

Titel:

Ablehnung eines Befangenheitsantrags unter Mitwirkung des abgelehnten Richters

Normenketten:

ZwEWG aF Art. 2 S. 3, Art. 3, Art. 6

VwGO § 54, § 124, § 173

ZeS (München) aF § 3, § 4, § 5 Abs. 4, § 10

ZeS (München) nF § 3, § 4, § 5, § 10

BayWoFG Art. 3

GG Art. 101 Abs. 1 S. 2

ZPO § 44, § 512

Leitsätze:

1. Die Zulässigkeit der Klage ist im Berufungszulassungsverfahren von Amts wegen zu prüfen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine zu Unrecht erfolgte Ablehnung eines Befangenheitsgesuchs, auf die sich die Klägerin in ihrer Zulassungsbegründung beruft, unterliegt indes nach § 173 S. 1 VwGO i.V.m. § 512 ZPO nicht der Beurteilung des Berufungsgerichts. Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn die fehlerhafte Entscheidung über die Richterablehnung zugleich einen Verstoß gegen die Garantie des gesetzlichen Richters aus Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG beinhaltet. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

3. Anknüpfungspunkt der Genehmigungsbedürftigkeit von Zweckentfremdungen von Wohnraum (vgl. Art. 6 § 1 Abs. 1 S. 3 Buchst. b) MietRVerbG) und damit auch von deren Ausnahmen bildet nicht ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück, sondern stets der „Wohnraum“ selbst. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

4. Allein aus dem Umstand, dass die Kammer den Rechtsstreit nicht nach § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 VwGO auf den Einzelrichter übertragen hat, ergeben sich noch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten der Rechtssache i.S.d. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO. (Rn. 39) (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ablehnung eines Befangenheitsantrags unter Mitwirkung des abgelehnten Richters, Zweckentfremdung von Wohnraum, zweckentfremdungsrechtlicher Grundbescheid, Schaffung von Wohnraum aus Räumen, die anderen als Wohnzwecken dienen, Errichtung einer zweigeschossigen Maisonette-Wohnung an Stelle eines Speichers, Boardinghouse, Ablehnung, Befangenheit, Verfahrensmangel, Sonderkündigungsrecht, Genehmigung, Vereinbarung, Wohneinheit, Mietzahlung, Rechtsschutzinteresse, Willkür, Raum, Umwandlung, Zweckentfremdung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 17.01.2018 – M 9 K 17.4360

Rechtsmittelinstanz:

VG München, Beschluss vom 04.03.2021 – M 9 S 20.5892

Fundstelle:

BeckRS 2020, 6666

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert wird für das erstinstanzliche Verfahren - unter Änderung des Streitwertbeschlusses des Verwaltungsgerichts - und für das Zulassungsverfahren auf jeweils 49.800,00 € festgesetzt.

Gründe

1

Die Beteiligten streiten über das Vorliegen einer mutmaßlichen Zweckentfremdung der im Eigentum der Klägerin stehenden Wohneinheit 12 in der L.-Straße X in M. (Hinterhaus, 4. und 5. OG).

I.

2

1. In den Jahren 2007 bis 2009 wurde die streitgegenständliche Wohneinheit 12 in der L.-Straße X in M. dadurch hergestellt, dass der vormalige Speicher des Rückgebäudes vollständig abgerissen und durch eine sich über zwei Stockwerke erstreckende Maisonette-Wohnung ersetzt wurde. Die Klägerin erwarb die Wohneinheit, die von der Voreigentümerin I. M. selbst zu Wohnzwecken genutzt worden war, am 20. August 2015. Nach deren Übernahme erhielt die Beklagte einen Hinweis auf eine zweckfremde Nutzung durch Beherbergung sog. Medizintouristen oder sonstiger Touristen überwiegend aus dem arabischen Raum. Daraufhin führte sie 2016 und 2017 mehrfach Ortseinsichten durch, bei denen überwiegend aus den Vereinigten Arabischen Emiraten stammende Personen in der Wohneinheit angetroffen wurden.

3

2. Am 12. November 2014 fand hinsichtlich mehrerer anderer, nicht im Eigentum der Klägerin stehender Wohneinheiten (Nrn. 1, 2, 3, 9, 10, 11) im selben Objekt im Rahmen eines ebenfalls zweckentfremdungsrechtlichen Verwaltungsrechtsstreits (Az.: M 9 K 13.3185) ein Erörterungstermin des Kammerberichterstatters statt. Im Zuge dessen erklärte der Vertreter der Beklagten angesichts der vom Berichterstatter erläuterten „rechtlichen Unsicherheiten“, dass die „Nutzung der vorgenannten Einheiten in Gestalt eines Boardinghauses i.R.d. Einzelvermietung oder der Globalvermietung und/oder der Vermietung durch einen Dritten [...] dann nicht gegen die ZeS der Beklagten [verstößt], wenn die Wohnräume so ausgestattet sind, dass dem Mieter ein selbstständiges Wohnen möglich ist. D.h. sie müssen auch ohne sonstige Serviceleistungen, insbesondere ohne für bei Beherbergungsbetrieben übliche Serviceleistungen wie Rezeption, Lobby, täglichen Zimmerservice, Speisen-, Getränke- und sonstigen Raum- und Hotelservice überlassen werden. Dies gilt nur, wenn der ununterbrochene Zeitraum der Einzelvermietung drei Monate nicht unterschreitet. Eine Unterschreitung des Dreimonatszeitraums ist dann hinnehmbar, wenn dies durch Ausübung eines Sonderkündigungsrechts bei medizinisch begründeten Fällen erfolgt und die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nicht mehr als 10% der Vermietungen, gemittelt auf einen Zeitraum von 36 Monaten, betrifft.“ Weiter empfahl der Berichterstatter „der Eigentümerin des Anwesens, künftig der Beklagten zur Vermeidung weiterer Ermittlungen jährlich eine Aufstellung über die tatsächlichen Aufenthaltszeiten und die Nutzer der Wohneinheiten vorzulegen.“ In der Folge erklärten die Beteiligten des Verfahrens M 9 K 13.3185 den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt, woraufhin das Verfahren mit Beschluss vom 17. November 2014 eingestellt wurde.

4

3. Unter dem 27. Februar 2017 bzw. dem 10. März 2017 beantragte die Klägerin bei der Beklagten die Ausstellung eines Negativattests, alternativ die Genehmigung, dass die streitgegenständliche Wohneinheit entsprechend der „gerichtlichen Vereinbarung“ anlässlich des Erörterungstermins im Verfahren M 9 K 13.3185 vermietet werden könne. Die Wohneinheit habe dem allgemeinen Mietmarkt noch nie zur Verfügung gestanden, da sie als Eigentumswohnung von der Voreigentümerin selbst genutzt worden sei. Hilfsweise werde für die Erteilung des Negativattests ein Gleichbehandlungsanspruch im Hinblick auf die „gerichtliche Vereinbarung“ geltend gemacht.

5

Mit Bescheid vom 12. Juni 2017 lehnte die Beklagte die Erteilung eines Negativattests und die Erteilung der Genehmigung zur Nutzung der Wohneinheit 12 analog der für die im gleichen Anwesen befindlichen Wohneinheiten Nr. 1, 2, 3, 9, 10, 11 geschlossenen „gerichtlichen Vereinbarung“ vom 12. November 2014 ab. Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 ZeS seien nicht erfüllt, da seit August 2009 Wohnraum vorliege. Die daraufhin erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 17. Januar 2018 (Az.: M 9 K 17.3111) ab. Den hiergegen gerichteten Antrag auf Zulassung der Berufung hat der Senat mit Beschluss vom heutigen Tag (Az.: 12 ZB 18.707) abgelehnt.

6

4. Unter dem 3. April 2017 hörte die Beklagte die Klägerin zum Erlass eines zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheids an und gab ihr in der Folge mit Bescheid vom 16. August 2017 auf, die Nutzung der Wohneinheit zum Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden (Nr. 1) und die Wohneinheit

unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen (Nr. 2). Im Falle der Nichterfüllung der Anordnung unter Ziff. 1. binnen sechs Wochen ab Zustellung des Bescheids bzw. der Nichterfüllung von Nr. 2 binnen vier Monaten ab Zustellung des Bescheids wurde der Klägerin jeweils ein Zwangsgeld i.H.v. 7.500,00 € angedroht (Ziff. 4. und 5.). Schließlich ordnete die Beklagte in Ziff. 5. des Bescheids die sofortige Vollziehung von Ziff. 1. und 2. an.

7

Nach Erkenntnissen der Beklagten sei die streitgegenständliche Wohneinheit seit dem Erwerb durch die Klägerin zu keinem Zeitpunkt dauerhaft bewohnt gewesen. Mehrere Ortseinsichten zwischen Januar 2016 und Juli 2017 hätten ergeben, dass sie wiederholt und regelmäßig, keinesfalls nur vorübergehend, an Personen vermietet worden sei, die sich lediglich vorübergehend zu Zwecken einer medizinischen Behandlung in München aufgehalten hätten. Das maßgebliche Nutzungskonzept der Klägerin zielen folglich darauf ab, häufig wechselnden Kurzzeitnutzern eine flexible, vorübergehende Unterkunft zu bieten und keinesfalls eine Wohnung als Grundlage einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit. Der Wohnraum werde vollständig möbliert und mit Haushaltsgegenständen vermietet; die Abrechnung der Miete erfolge in Tagessätzen und durch Barzahlung. Soweit Mietverträge abgeschlossen worden seien, wichen die darin aufgeführten Mietbeträge, sofern sie nicht unkenntlich gemacht worden seien, von den tatsächlichen Angaben der Nutzer erheblich ab. Die Beklagte gehe daher davon aus, dass das gewerbliche Nutzungsmodell der Klägerin für die Wohneinheit darin bestehe, Wohnraum systematisch Personen, insbesondere aus dem arabischen Raum, sowie deren Begleitpersonen zur Verfügung zu stellen, die sich zum Zwecke medizinischer Behandlung oder zu touristischen Zwecken vorübergehend in München aufhielten. Auch würden die Nutzer ihren Lebensmittelpunkt nicht nach Deutschland verlagern, wie sich aus den aufenthaltsrechtlichen Dokumenten ersehen lasse. Für die demnach erforderliche zweckentfremdungsrechtliche Anordnung sei die Klägerin die richtige Adressatin; die Endnutzer sowie weitere Vermittlungspersonen schieden hierfür aus. Der Klägerin sei die Beseitigung der zweckfremden Nutzung und die Erfüllung der Wiederbelegungsanordnung am schnellsten möglich. Eine Genehmigungsfähigkeit der ausgeübten Nutzung sei nicht ersichtlich.

8

5. Hiergegen ließ die Klägerin mit Schriftsatz vom 13. September 2017 Klage erheben. Eine Befugnis der Beklagten zum Erlass zweckentfremdungsrechtlicher Anordnungen bestehe schon deshalb nicht, weil mit der streitgegenständlichen Wohneinheit Wohnraum vorliege, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen worden sei, die anderen als Wohnzwecken gedient hätten. Dass dieser Ausnahmetatbestand in der Neufassung des Zweckentfremdungsgesetzes bzw. der Zweckentfremdungssatzung der Beklagten nicht mehr enthalten sei, könne hieran nichts ändern. Hilfsweise wurde ausgeführt, dass die Wohneinheit nicht zweckfremd genutzt werde, sondern tatsächlich zu Wohnzwecken. Wohnraum sei von Fremdenbeherbergung dahingehend abzugrenzen, dass zur Unterkunftsgewährung weitere Serviceleistungen hinzutreten müssten. Derartige Serviceleistungen biete die Klägerin nicht an. Hilfsweise sei die Beklagte aus Vertrauensschutzgesichtspunkten an ihrer eigenen Definition des Beurteilungsmaßstabs für das Anwesen L.-Straße X festzuhalten.

9

6. Ebenfalls mit Schriftsatz vom 13. September 2017 ließ die Klägerin im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage beantragen. Sie genieße Bestandsschutz in ihrer bisherigen Nutzungsweise der Wohneinheit. Eine Sofortvollzugsanordnung könne nicht ergehen, wenn die Beklagte die gleiche Art der Nutzung im gleichen Anwesen anderen Eigentümern gestatte. In diesem Fall könne ein Überwiegen des öffentlichen Interesses infolge einer angeblich angespannten Wohnungssituation nicht sinnvoll behauptet werden. Was die Zwangsgeldandrohungen betreffe, sei es der Klägerin rechtlich unmöglich, innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung des Bescheids die Vermietung zu beenden; ein Mietverhältnis könne nur mit der Frist des § 573c BGB gekündigt werden.

10

7. In den Klageverfahren M 9 K 17.4360 betreffend den zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid, M 9 K 17.3111 betreffend das beantragte Negativattest sowie im Eilverfahren M 9 S 17.4361 beraumte die zuständige Kammer des Verwaltungsgerichts München auf den 17. Januar 2018 mündliche Verhandlung an. In deren Verlauf stellte der Bevollmächtigte der Klägerin den Antrag, die Vorsitzende Richterin wegen Besorgnis der Befangenheit abzulehnen. Es liege, gestützt auf entsprechende Äußerungen und die

Nichtgewährung einer Schriftsatzfrist, eine Voreingenommenheit der Vorsitzenden im Hinblick auf die Geltung der „Vereinbarung“ aus dem Verfahren M 9 K 13.3185, die sie für die vorliegenden Verfahren nicht für relevant erachtet habe, vor. Nach einer Sitzungsunterbrechung lehnte die Kammer unter Mitwirkung der abgelehnten Vorsitzenden Richterin den Befangenheitsantrag als unzulässig ab. Er erweise sich als offensichtlich missbräuchlich. Das richterliche Neutralitätsgebot könne nicht verletzt sein, wenn das Gericht in der mündlichen Verhandlung eine vorläufige Auffassung äußere und die Beteiligten hierzu befrage. Dass es auf einen bestimmten Umstand nicht entscheidungserheblich ankomme, sei die Äußerung einer Rechtsauffassung, die als solche ebenfalls nicht zur Verletzung des Neutralitätsgebots führen könne.

11

8. Mit Urteil vom 17. Januar 2018 wies das Gericht die Klage gegen den Bescheid vom 16. August 2017 (zweckentfremdungsrechtlicher Grundbescheid) als unbegründet ab. Der angefochtene Bescheid sei materiell rechtmäßig.

12

Insoweit erweise es sich als unschädlich, dass die Hauptverfügungen unter Ziff. 1. und 2. des Bescheids auf Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1, 2 LStVG i.V.m. Art. 4 ZWEWG n.F. anstelle von Art. 3 Abs. 2 ZWEWG n.F. gestützt worden seien, da die Ermächtigungsgrundlage ausgewechselt werden könne, wenn sich damit die rechtlichen Voraussetzungen nicht änderten. Demgegenüber sei es korrekt, dass die Beklagte noch auf ihre Zweckentfremdungssatzung (ZeS) in der alten Fassung abgestellt habe, nicht hingegen auf die Neufassung der ZeS, die erst im Dezember 2017 bekannt gemacht worden sei.

13

Dass die streitgegenständliche Wohneinheit vor deren Übernahme durch die Klägerin bereits Wohnraum im Sinne Zweckentfremdungsrechts dargestellt habe, ergebe sich aus dem Urteil zwischen den Verfahrensbeteiligten im Verfahren M 9 K 17.1311 (betreffend das beantragte Negativattest). In der bescheid- und streitgegenständlichen Nutzung der Wohneinheit durch die Klägerin liege eine Zweckentfremdung, da das maßgebliche Nutzungskonzept nach den im Rahmen der Ortseinsichten erlangten Erkenntnissen in der gewerblichen Fremdenbeherbergung von sog. Medizintouristen oder Urlaubstouristen durch tageweise Vermietung liege. Diesen Sachverhalt habe die Geschäftsführerin der Klägerin auch vollumfänglich eingestanden. Ob diese Form der Nutzung als „Boardinghouse“ bezeichnet werden könne, ändere am Vorliegen einer Zweckentfremdung ebenso wenig, wie die Bezugnahme der Klägerin auf die „gerichtliche Vereinbarung“ im Verfahren M 9 K 13.3185. Das damalige Verfahren habe andere Wohneinheiten des gleichen Anwesens betroffen. Dass das Zweckentfremdungsrecht nicht „gesamtsobjektbezogen“ wirke, ergebe sich ebenfalls aus den Gründen des Urteils im Verfahren M 9 K 17.3111, auf die verwiesen werde. Unklar bleibe, wie in Bezug auf die „Vereinbarung“ eine Pflicht zur Gleichbehandlung rechtlich gefasst werden könne. Weiter lasse sich eine gleichförmige Verwaltungspraxis der Beklagten aus einer in einem bestimmten Gerichtsverfahren geschlossenen „Vereinbarung“ nicht ableiten, wenn diese wegen „rechtlicher Schwierigkeiten“ ersichtlich auf den Einzelfall bezogen abgeschlossen worden sei. Unabhängig davon erfülle die Nutzung der streitgegenständlichen Wohneinheit die Kriterien der damaligen „Vereinbarung“ nicht.

14

Weiter sei im vorliegenden Fall der Ausnahmetatbestand des Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F., § 5 Abs. 4 ZeS a.F. nicht mehr zu prüfen, da zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheiderlasses zwar § 5 Abs. 4 ZeS a.F. nominell noch in Kraft gewesen, dessen Rechtsgrundlage in Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F. jedoch bereits weggefallen gewesen sei. Dass weiterhin auch die Voraussetzungen des Freistellungstatbestands nicht vorliegen würden, ergebe sich ebenfalls aus den Gründen des Urteils im Verfahren M 9 K 17.3111.

15

Der streitgegenständliche Bescheid sei ferner zu Recht nach Art. 9 Abs. 1 Satz 1 LStVG an die Klägerin adressiert worden. Die Zwangsgeldandrohungen fänden ihre Grundlage in Art. 29, 31 und 36 BayVwZVG. Eine im Eilverfahren vorgetragene Unmöglichkeit, die Erfüllungsfrist für die in Ziff. 1. des Bescheids verfügte Nutzungsuntersagung einzuhalten, bestehe nicht. Die Klägerin hätte einen etwaigen, zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses bestehenden Endnutzermietvertrag beispielsweise auslaufen lassen oder einen Aufhebungsvertrag abschließen können. Im Übrigen habe die Klägerin trotz mehrfacher Aufforderung durch die Beklagte nicht dargelegt, dass überhaupt gültige Mietverträge bestanden hätten.

16

9. Gegen dieses Urteil des Verwaltungsgerichts München richtet sich der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung, mit der sie einen Verfahrensmangel i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO, ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, besondere rechtliche Schwierigkeiten i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO sowie die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO geltend macht. Demgegenüber verteidigt die Beklagte die angefochtene Entscheidung.

17

10. Im Laufe des Zulassungsverfahrens legte die Klägerin einen zwischen ihr und ihrer Geschäftsführerin, Frau S., ab 1. November 2018 zunächst befristet bis 30. April 2019 geschlossenen, später entfristeten Mietvertrag über die streitgegenständlichen Wohneinheit vor. Auf die Aufforderung des Senats, die tatsächliche Durchführung des Mietverhältnisses durch Nachweis der Mietzahlungen seit Mietbeginn und der Entrichtung der Zweitwohnungssteuer zu belegen, legte die Klägerin mit Schriftsatz vom 7. Oktober 2019 den Zweitwohnungssteuerbescheid der Beklagten vom 29. August 2019 sowie einen Beleg über die Überweisung der Zweitwohnungssteuer vor. Ein Nachweis von Mietzahlungen durch die Geschäftsführerin der Klägerin an die Klägerin erfolgte indes nicht. Die Beklagte bewertete hingegen mit Schriftsatz vom 31. Oktober 2019 das Mietverhältnis der klägerischen GmbH mit der eigenen Geschäftsführerin als Scheinmietverhältnis. Im Rahmen von Ortsermittlungen sei die Geschäftsführerin in der Wohneinheit nie angetroffen worden. Stattdessen hätten Anwohner der Beklagten mitgeteilt, dass die Wohneinheit seit längerer Zeit leer stehe. Damit liege eine Wiederzuführung der Wohneinheit zu Wohnzwecken nicht vor.

18

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf dem Senat vorliegenden Gerichts- und Verwaltungsakten, ferner auf die Akten der Verfahren 12 ZB 18.707 und 12 CS 18.421 verwiesen.

II.

19

Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München hat keinen Erfolg. Zwar besitzt die Klägerin trotz der Vorlage eines unbefristeten Mietvertrags zwischen ihr und ihrer Geschäftsführerin nach wie vor ein Rechtsschutzinteresse an der Aufhebung des streitgegenständlichen zweckentfremdungsrechtlichen Grundlagenbescheids, sodass die Klage als solche zulässig geblieben ist. Jedoch greifen die geltend gemachten Berufungszulassungsgründe, auf deren Prüfung der Senat nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO beschränkt ist, nicht ein, sofern sie überhaupt den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechend dargelegt worden sind. Der Antrag auf Zulassung der Berufung war daher als unbegründet abzulehnen.

20

1. Die gegen den Bescheid vom 16. August 2017 gerichtete Klage ist, was der Senat auch im Berufungszulassungsverfahren von Amts wegen zu prüfen hat, nach wie vor zulässig, da das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin trotz Vorlage des zwischen ihr und ihrer Geschäftsführerin Frau S. geschlossenen, nunmehr unbefristet geltenden Mietvertrags vom 18. November 2018 fortbesteht. Zwar führt die Erfüllung einer mittels Verwaltungsakts angeordneten Handlungspflicht regelmäßig zur Erledigung des Verwaltungsakts nach Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG. Für die gerichtliche Aufhebung eines durch Erfüllung der Handlungspflicht erledigten Verwaltungsakts besteht demzufolge kein Rechtsschutzbedürfnis, sodass eine entsprechende Klage, vorbehaltlich prozessualer Reaktionsmöglichkeiten auf die Erledigungssituation, unzulässig wird.

21

Im vorliegenden Fall wird jedoch allein durch die Vorlage des Mietvertrags, des Zweitwohnungssteuerbescheids und des Nachweises über die Entrichtung der Zweitwohnungssteuer der Nachweis nicht geführt, dass die Klägerin gemäß dem Bescheid vom 16. August 2017 ihr Nutzungskonzept bezüglich der streitgegenständlichen Wohneinheit aufgegeben und die Wohneinheit wieder Wohnzwecken zugeführt hat. Insbesondere fehlt es an dem vom Senat ausdrücklich angeforderten Nachweis der tatsächlichen Durchführung des Mietverhältnisses gemäß dem Mietvertrag durch Vorlage von geeigneten Belegen für die Mietzinszahlungen der Geschäftsführerin der Klägerin an die Klägerin. Dass es sich im vorliegenden Fall wohl um ein Scheinmietverhältnis handelt, belegen des Weiteren die Ermittlungen der Beklagten, wonach bei Ortseinsichten Frau S. nicht in der Wohnung angetroffen worden sei und Anwohner berichtet hätten, die Wohnung stünde leer. Dass die Klägerin nicht bereit ist, ihr ursprüngliches Nutzungskonzept aufzugeben und damit dem Gebot des zweckentfremdungsrechtlichen

Grundlagenbescheids Folge zu leisten, belegt im Übrigen ihre Einlassung im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzverfahrens (Az. 12 CS 18.421, Gerichtsakte Bl. 108), wonach die Geschäftsführerin der Klägerin, Frau S., aus ihrer vertraglichen und organschaftlichen Treuepflicht heraus verpflichtet sein soll, im Falle eines für die Klägerin erfolgreichen Ausgangs des Verfahrens eine entsprechende Mietaufhebungsvereinbarung mit der Klägerin abzuschließen. Mithin hält die Klägerin an ihrem bisherigen Nutzungskonzept der Wohneinheit 12 in der L.-Straße X fest. Eine nunmehr „zweckgerechte“ Wohnnutzung der Wohneinheit hat sie nicht belegt. Folglich hat sich der streitgegenständliche Verwaltungsakt im vorliegenden Fall auch nicht mit der Konsequenz des Wegfalls des Rechtsschutzbedürfnisses erledigt.

22

2. Die geltend gemachten Berufungszulassungsgründe liegen nicht vor bzw. sind von der Klägerin nicht den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechend dargelegt worden.

23

2.1 Einen die Zulassung der Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO gebietenden Verfahrensfehler im Zusammenhang mit dem gegen die Vorsitzende Richterin in der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2018 gerichteten Befangenheitsantrag hat die Klägerin mit ihrem Zulassungsvorbringen nicht substantiiert dargelegt.

24

Nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO kann die Berufung nur bezüglich eines Verfahrensmangels zugelassen werden, der der Beurteilungskompetenz des Berufungsgerichts unterfällt. Eine zu Unrecht erfolgte Ablehnung eines Befangenheitsgesuchs, auf die sich die Klägerin in ihrer Zulassungsbegründung beruft, unterliegt indes nach § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 512 ZPO nicht der Beurteilung des Berufungsgerichts, da der Beschluss, mit dem der Befangenheitsantrag abgelehnt worden ist, seinerseits nach § 146 Abs. 2 VwGO unanfechtbar ist (vgl. hierzu Kimmel in BeckOK VwGO, Stand 1.1.2020, § 54 Rn. 44 ff.; Kluckert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 54 Rn. 128b; BayVGh, B.v. 8.6.2009 - 7 ZB 08.2969, BeckRS 2010, 48859 Rn. 5). Ein nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO die Berufungszulassung gebietender Verfahrensmangel liegt jedoch dann vor, wenn die fehlerhafte Entscheidung über die Richterablehnung zugleich einen Verstoß gegen die Garantie des gesetzlichen Richters aus Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG beinhaltet. Allerdings begründet nicht jede fehlerhafte Rechtsanwendung zugleich einen Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG. Vielmehr ist dies nur dann der Fall, wenn sich die Handhabung der maßgeblichen Verfahrensnormen durch die streitentscheidenden Richter als willkürlich bzw. manipulativ darstellt. Demzufolge bedarf es zur Substantiierung eines die Zulassung der Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO gebietenden Verfahrensfehlers im Zusammenhang mit der Ablehnung eines Befangenheitsgesuchs über die Darlegung von deren Rechtsfehlerhaftigkeit hinaus (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 7.10.1987 - 9 CB 20/87 - BeckRS 9998, 46647; Kimmel in BeckOK VwGO, Stand 1.1.2020, § 54 Rn. 45) der weiteren Darlegung, dass die Ablehnung im konkreten Fall nicht lediglich rechtsfehlerhaft, sondern willkürlich bzw. manipulativ erfolgt ist. Hieran fehlt es in der Zulassungsbegründung der Klägerin. Denn sie legt im vorliegenden Zusammenhang nicht dar, dass die von der Kammer gewählte Verfahrensweise der vereinfachten Ablehnung des Befangenheitsantrags unter Mitwirkung des abgelehnten Richters sich als willkürliche bzw. manipulative Handhabung des Ablehnungsrechts darstellt. Stattdessen befasst sie sich allein mit der materiellen Fehlerhaftigkeit der Ablehnungsentscheidung, die indes, wie vorstehend ausgeführt, nicht der Beurteilungskompetenz des Berufungsgerichts unterliegt. Mithin ist ein die Zulassung der Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO gebietender Verfahrensfehler nicht substantiiert dargetan.

25

2.2 Ernstliche Richtigkeitszweifel an der angefochtenen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, die die Zulassung der Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gebieten, legt die Klägerin ebenfalls nicht dar.

26

2.2.1 Dies gilt zunächst, soweit sie die Genehmigungsfreiheit der Zweckentfremdung nach dem Ausnahmetatbestand des Art. 2 Satz 3 ZsEWG a.F. bzw. § 5 Abs. 4 ZsS a.F. für sich in Anspruch nehmen will. Danach bedarf es keiner zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, „der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienten“.

27

2.2.1.1 Der genannte Tatbestand basiert auf der 1990 geänderten Regelung des Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz - MietRVerbG), wonach es für „die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 1. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen“, keiner Genehmigung bedurfte. Aus der seinerzeitigen Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 11/5972, S. 19) lässt sich entnehmen, dass zwar grundsätzlich das Zweckentfremdungsverbot Anwendung finden könne, wenn „Räume durch bauliche Maßnahmen in Wohnraum umgewandelt wurden“. Die vorgesehene Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot soll jedoch dazu dienen, „dass in den Fällen, in denen die Umwandlung nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt, die spätere Verwendung zu anderen als Wohnzwecken nicht durch ein Zweckentfremdungsverbot gehindert ist“.

28

Im Zuge der Föderalisierung des Zweckentfremdungsrechts hat der bayerische Landesgesetzgeber diese Regelung in Art. 2 Satz 3 ZWEWG nahezu wortgleich übernommen. Unter Bezugnahme auf Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 3 lit. b MietRVerbG wird in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass Hintergrund der genannten Regelung die Sorge gebildet habe, „insbesondere leer stehende gewerbliche Räume, die - wenn auch nur vorübergehend - nach Umbaumaßnahmen den Wohnungsmarkt entlasten könnten, würden häufig nur deshalb nicht Wohnzwecken zugeführt, weil die spätere Rückführung in die gewerbliche Nutzung durch ein Zweckentfremdungsverbot behindert werden könnte.“ Die Ausnahmeregelung habe daher nach wie vor ihre Berechtigung; an ihr werde festgehalten (Lt-Drucks 15/8369, S. 6).

29

2.2.1.2 Bereits aus der Gesetzgebungsgenese und dem Wortlaut der Bestimmung lässt sich entnehmen, dass der Fall der Umwandlung von gewerblichen Räumen in Wohnraum nur beispielhaft für die Ausnahmeregelung verstanden werden und dass die Regelung mithin auch die Umwandlung anderer als gewerblich genutzter Räume in Wohnraum erfassen sollte (vgl. hierzu bereits ausführlich BayVGh, B.v. 2.12.2016 - 12 CS 16.1714 - juris Rn. 11). Entgegen der Auffassung der Bevollmächtigten der Klägerin hat das Verwaltungsgericht in der angefochtenen Entscheidung das Eingreifen von Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F. nicht deshalb abgelehnt, weil es sich bei dem in die Maisonette-Wohnung umgewandelten Speicher nicht um einen zuvor gewerblich genutzten Raum gehandelt hat. Die entsprechende Rüge in der Zulassungsbegründung geht daher ins Leere.

30

2.2.1.3 Weiter ergibt sich ebenfalls aus dem Wortlaut der Bestimmung und der Gesetzgebungshistorie, dass die Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot nur für „Umbaumaßnahmen“ gelten soll. Diese Bezeichnung wählt die Gesetzesbegründung zu Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F. ausdrücklich. Die Begründung zu Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 3 lit. b MietRVerbG spricht insoweit von der „Umwandlung“ von Räumen durch bauliche Maßnahmen in Wohnraum. Eine „Umwandlung“ wie auch ein „Umbau“ setzen indes die Erhaltung wesentlicher Grundstrukturen der entsprechenden Räume voraus. Dies gilt in gleicher Weise, soweit Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F. seinem Wortlaut nach auf Wohnraum abstellt, der „aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen“. Soweit die vorliegend streitbefangene Wohneinheit 12 dadurch „geschaffen“ wurde, dass ein vormals im 4. Obergeschoss des Rückgebäudes des Anwesens L.-Straße 16 befindlicher Speicher komplett abgerissen und an seiner Stelle neu eine zweigeschossige, sich nunmehr über das 4. und 5. Obergeschoss erstreckende Maisonette-Wohnung errichtet wurde, handelt es sich entgegen der Auffassung der Klägerin daher weder um eine „Umwandlung“ von bestehenden Räumen durch bauliche Maßnahmen in Wohnraum, noch um eine „Umbaumaßnahme“. Es liegt vielmehr, wie das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt hat, ein „Neubau“ vor, sodass Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F. hier nicht eingreift.

31

2.2.1.4 Soweit die Klägerin dem entgegenhält, das Zweckentfremdungsrecht sei nicht „objektbezogen“, sondern vielmehr „grundstücksbezogen“ ausgerichtet, und daraus ableiten möchte, dass gerade kein „Neubau“ einer Maisonette-Wohnung, sondern vielmehr ein „Umbau“ des bestehenden Gebäudes stattgefunden habe, kann sie damit ebenfalls nicht durchdringen. Denn Anknüpfungspunkt der Genehmigungsbedürftigkeit von Zweckentfremdungen und damit auch von deren Ausnahmen bildet bereits nach dem Wortlaut der Norm nicht ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück, sondern stets der „Wohnraum“ selbst. Zwar enthält sowohl in der alten wie in der neuen Fassung das

Zweckentfremdungsrecht keine eigene Legaldefinition von Wohnraum. Insoweit kann aber auf Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260) zurückgegriffen werden. Danach ist Wohnraum „umbauter Raum, der zur dauernden Wohnnutzung bestimmt sowie rechtlich und tatsächlich geeignet ist“. Wohnraum können sowohl Wohnungen als auch einzelne Wohnräume sein (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG). Demzufolge erweist sich das Zweckentfremdungsrecht dadurch, dass es die Zweckentfremdung von „Wohnraum“ unter Genehmigungsvorbehalt stellt, als „objektbezogen“. Die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit der Zweckentfremdung von Wohnraum stellt sich daher in Gebäuden mit mehreren Wohnungen bzw. Wohnräumen für jede einzelne Wohneinheit separat. Demzufolge ist auch bei der Frage, ob durch Umbaumaßnahmen Wohnraum „aus Räumen geschaffen“ wurde, nicht auf das Gebäude als Ganzes, sondern vielmehr auf die einzelne Wohneinheit abzustellen.

32

Soweit die Klägerin aus der Gesetzesbegründung zu Art. 3 Abs. 1 Satz 2 ZwEWG a.F. (Lt-Drucks. 15/8369, S. 7), wonach die Bestimmung klarstelle, „dass es sich bei einer Zweckentfremdungsgenehmigung um einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt“ handle, den Grundstücksbezug des gesamten Zweckentfremdungsrechts ableiten möchte, geht dies fehl. Denn Art. 3 Abs. 1 Satz 2 ZwEWG regelt, dass eine die Zweckentfremdung von Wohnraum gestattende Genehmigung „für und gegen den Rechtsnachfolger wirkt“. Dies soll weiterhin auch für Personen gelten, die den Besitz nach der Erteilung der Genehmigung erlangt haben. Bezogen auf diesen Norminhalt wird durch die Gesetzesbegründung jedoch keineswegs festgeschrieben, dass das Vorliegen von dem Zweckentfremdungsrecht unterfallenden „Wohnraums“ grundstücksbezogen zu beurteilen wäre. Vielmehr wird klargestellt, dass die Zweckentfremdungsgenehmigung nicht dem Eigentümer (oder Besitzer) des Wohnraums „personenbezogen“, sondern dass sie eben „objektbezogen“ für konkreten Wohnraum erteilt wird. Die Genehmigung knüpft nicht an die Person des Eigentümers, sondern stattdessen an die jeweilige Wohneinheit an und erweist sich daher allein in diesem Sinne als „grundstücksbezogen“. Demnach ist das Vorliegen einer Zweckentfremdung, wie das Verwaltungsgericht zutreffend angenommen hat, stets in Bezug auf eine spezifische Wohneinheit zu beurteilen.

33

2.2.1.5 In der vorstehenden Auslegung von Art. 2 Satz 3 ZwEWG a.F. liegt auch nicht, wie die Klägerin meint, ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot, wonach Einschränkungen des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG nach Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend bestimmt sein müssen. Das Bestimmtheitsgebot erfordert, dass sich Tragweite und Anwendungsbereich einer bestimmten Regelung entweder bereits aus der Norm selbst ergeben oder sich zumindest im Wege der Auslegung ermitteln und konkretisieren lassen (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 2.12.2016 - 12 CS 16.1714 - BeckRS 2016, 56086 Rn. 10 m.w.N.). Dies ist, wie der Senat bereits entschieden hat (BayVGh, a.a.O.) bei der vorliegend streitgegenständlichen Regelung des Art. 2 Satz 3 ZwEWG a.F. der Fall. Sofern man nicht bereits von einem hinreichend bestimmten Wortlaut der Regelung ausgeht, lässt sich, wie vorstehend aufgezeigt, deren Anwendungsbereich jedenfalls durch Auslegung ermitteln und konkretisieren, sodass ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot nicht vorliegt.

34

2.2.1.6 Soweit die Klägerin weiterhin rügt, das Verwaltungsgericht habe im Zuge der Auslegung von Art. 2 Satz 3 ZwEWG einen eigenen, zweckentfremdungsrechtlichen Begriff des „Neubaus“ zugrunde gelegt, anstatt richtigerweise auf den baurechtlichen Neubaubegriff zurückzugreifen, kann sie damit ernstliche Richtigkeitszweifel an der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung ebenfalls nicht begründen. Vielmehr verpflichtet umgekehrt höherrangiges Recht, namentlich der Schutz des Eigentums aus Art. 14 GG, den Senat, das Zweckentfremdungsrecht nach seinem Gesetzeszweck, nämlich der Erhaltung des Wohnraumangebots in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, eigenständig und letztverbindlich zu konkretisieren. Dies schließt die ausdrückliche Befugnis ein, die Anforderungen nach dem Zweckentfremdungsrecht in anderer Art und Weise zu bestimmen als nach dem öffentlichen Baurecht (so ausdrücklich BayVGh, B.v. 26.3.2018 - 12 BV 17.1765 u.a. - BeckRS 2018, 7794 Rn. 148). Soweit das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall in der Herstellung der streitgegenständlichen Wohneinheit einen zweckentfremdungsrechtlichen „Neubau“ gesehen hat, ist dies folglich nicht zu beanstanden.

35

Auf die darüber hinaus von der Klägerin thematisierte Frage der intertemporalen Geltung von Art. 2 Satz 3 ZwEWG bzw. § 5 Abs. 4 ZeS a.F. in der vorliegenden Fallkonstellation kommt es daher nicht mehr entscheidungserheblich an.

36

2.2.2 Auch soweit die Klägerin rügt, das Verwaltungsgericht habe rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt, dass die Beklagte mit Abschluss der „Vereinbarung“ im Verfahren M 9 K 13.3185 ihr „Ermessen“ bereits dahingehend ausgeübt habe, dass eine vereinbarungsgemäße Nutzung von Wohnraum in der L.-Str. X keine Zweckentfremdung darstelle, kann sie damit die Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Richtigkeitszweifel nicht bewirken.

37

Entgegen der Auffassung der Klägerin fehlt es bereits an einer gerichtlichen „Vereinbarung“ im Verfahren M 9 K 13.3185 betreffend anderer, nicht im Eigentum der Klägerin stehender Wohneinheiten, die Auswirkungen auf die streitgegenständliche Wohneinheit zeitigen könnte. Ausweislich der vom Verwaltungsgericht in Bezug genommenen Sitzungsniederschrift vom 12. November 2014 hat der am Ortstermin teilnehmende Vertreter der Beklagten für die streitgegenständlichen Wohneinheiten eine bestimmte Handhabung der zweckentfremdungsrechtlichen Beurteilung zugesichert, woraufhin die Parteien jedoch weder eine „Vereinbarung“ noch einen Vergleich geschlossen haben. Das Verfahren wurde vielmehr in der Folge übereinstimmend für erledigt erklärt. Dass sich in der einseitigen „Erklärung“ eine bestimmte, von der Beklagten durchgängig angewandte Verwaltungspraxis widerspiegelt, die über Art. 3 GG zu einer Selbstbindung der Verwaltung und damit zu einem Anspruch der Klägerin auf Gleichbehandlung führt, hat die Klägerin mit ihrer Zulassungsbegründung nicht ansatzweise dargelegt. Mithin kann sie - ungeachtet des „Objektbezugs“ des Zweckentfremdungsrechts, das auf einzelne Wohneinheiten und nicht auf Gebäude abstellt (vgl. oben sub 2.1) - auch keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Sinne der „Vereinbarung“ im Verfahren M 9 K 13.3185 für sich in Anspruch nehmen.

38

2.3 Die Rechtssache weist auch keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten auf, die die Zulassung der Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO rechtfertigen würden.

39

2.3.1 Dies gilt zunächst, soweit die Klägerin vortragen lässt, bereits der Umstand, dass die Kammer den Rechtsstreit nicht nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 VwGO auf den Einzelrichter übertragen habe, belege die besonderen rechtlichen Schwierigkeiten des Falles.

40

Indes ist der Begriff der besonderen rechtlichen oder tatsächlichen Schwierigkeiten, wie ihn § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 VwGO verwendet, anders auszulegen als im Rahmen der Berufungszulassung nach § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO. Beide Normen sind auf unterschiedliche Rechtsfolgen gerichtet, die mitbestimmen, was im jeweiligen Kontext als rechtlich oder tatsächlich besonders schwierig zu beurteilen ist. Die Schwierigkeit einer Rechtssache i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO kann demnach allein aus der Perspektive des Berufungsgerichts beurteilt werden. Es geht um die tatsächliche und rechtliche Beurteilung des geltend gemachten Rechtsschutzanspruchs in dem angestrebten Rechtsmittelverfahren. Dabei baut das Berufungsgericht auf der Vorarbeit auf, die insbesondere im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren geleistet worden ist. Ein ursprünglich schwieriger Fall, den das Verwaltungsgericht nach Aufklärung des Sachverhalts und sorgfältiger rechtlicher Aufarbeitung „richtig“ entschieden hat, muss aus der maßgeblichen Sicht des Berufungsgerichts keine besonderen Schwierigkeiten mehr aufweisen. Umgekehrt kann ein ursprünglich einfacher Fall aufgrund der erstinstanzlichen Entscheidung und ihrer Begründung nunmehr schwierige tatsächliche und rechtliche Fragen aufwerfen (vgl. OVG Münster, B. v. 31.7.1998 - 10 A 1329-98 - BeckRS 9998, 50905; Roth in BeckOK VwGO, Stand 1.1.2020, § 124 Rn. 47; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124 Rn. 31; Seibert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 124 Rn. 107, 123 f.). Die unterbliebene Übertragung der Rechtssache auf den Einzelrichter belegt damit das Vorliegen besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Schwierigkeiten i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO nicht.

41

2.3.2 Soweit die Klägerin weiter vortragen lässt, die besondere rechtliche Schwierigkeit der Rechtssache ergebe sich im vorliegenden Fall aus dem „Begründungsaufwand“ der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, kann sie damit die Zulassung der Berufung nicht bewirken. Denn sie zeigt gerade nicht

nachvollziehbar auf, hinsichtlich welcher Rechtsfrage ein entsprechender Begründungsaufwand vorliegen soll. Das Google-Suchergebnis bezüglich des Stichworts „Zweckentfremdungsrecht Neubau“ stellt hierfür keinen tauglichen Maßstab dar.

42

2.3.3 Auch im Übrigen legt die Klägerin das Vorliegen besonderer rechtlicher Schwierigkeiten i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO nicht substantiiert dar.

43

Besondere rechtliche Schwierigkeiten weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Angriffe des Rechtsmittelführers gegen das erstinstanzliche Urteil Fragen von solcher Schwierigkeit aufwerfen, dass sich diese nicht ohne Weiteres im Zulassungsverfahren, sondern erst in einem Berufungsverfahren klären und entscheiden lassen (vgl. hierzu z.B. Seibert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 124 Rn. 108). Keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten liegen demgegenüber dann vor, wenn sich die maßgeblichen Rechtsfragen ggf. unter Zuhilfenahme der klassischen Auslegungskriterien aus dem Gesetz selbst beantworten lassen. So verhält es sich im vorliegenden Fall im Hinblick auf die von der Klägerin gerügte zweckentfremdungsrechtliche Bestimmung des Begriffs des „Neubaus“. Denn Anwendungsbereich und Reichweite des Tatbestands des Art. 2 Satz 3 ZWEWG a.F. lassen sich mit Hilfe herkömmlicher Auslegungskriterien, wie unter 2.2.1 aufgezeigt, aus dem Gesetz heraus bestimmen. Im Übrigen hat der Senat die maßgebliche Rechtsfrage bereits entschieden (BayVGh, B.v. 26.3.2018 - 12 BV 17.1765 u.a. - BeckRS 2018, 7794 Rn. 148). Die Zulassung der Berufung wegen besonderer rechtlicher Schwierigkeiten scheidet daher auch nach § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO aus.

44

2.4 Der Rechtssache kommt weiterhin auch keine grundsätzliche Bedeutung i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zu, die die Zulassung der Berufung erfordert.

45

Dies gilt, soweit die Klägerin der Schöpfung des Begriffs des „zweckentfremdungsrechtlichen Neubaus“ in Abgrenzung zu dem bisherigen öffentlich-rechtlichen Verständnis eines Neubaus, insbesondere aus dem öffentlichen Baurecht, grundsätzliche Bedeutung beimessen will. Eine Rechtssache besitzt jedoch nur dann grundsätzliche Bedeutung, wenn sie Rechts- oder Tatsachenfragen aufwirft, deren Klärung in einem Berufungsverfahren zu erwarten und zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Weiterentwicklung des Rechts geboten ist (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124 Rn. 36). An der Klärungsbedürftigkeit einer Rechtsfrage fehlt es dann, wenn sie sich unter Zuhilfenahme der herkömmlichen Auslegungskriterien aus dem Gesetz lösen lässt oder - im Fall von Landesrecht - nicht schon bereits durch die Rechtsprechung des Berufungsgerichts geklärt ist (Happ, a.a.O., Rn. 38). Wie vorstehend unter 2.1 bereits aufgezeigt, lässt sich Art. 2 Satz 3 ZWEWG nach Wortlaut, Entstehungsgeschichte und Telos der Norm ohne weiteres dahingehend auslegen, dass die streitgegenständliche Wohneinheit im Wege eines „Neubaus“, nicht hingegen durch einen Umbau der bestehenden Bausubstanz, „geschaffen“ worden ist. Wie mehrfach angeführt, hat der Senat auch bereits entschieden, dass das Zweckentfremdungsrecht einer eigenen, am Zweck des Gesetzes orientierten und von der baurechtlichen Terminologie zu unterscheidenden Begriffsbildung folgt (BayVGh, B.v. 26.3.2018 - 12 BV 17.1765 u.a. - BeckRS 2018, 7794 Rn. 148). Mithin wirft die vorliegende Rechtssache die von der Klägerin angeführte rechtsgrundsätzliche Frage der Bildung eines zweckentfremdungsrechtlichen Neubaubegriffs nicht auf.

46

Der Antrag auf Zulassung der Berufung war daher insgesamt abzulehnen.

47

3. Die Klägerin trägt nach § 154 Abs. 2 VwGO die Kosten des Zulassungsverfahrens. Der Streitwert bestimmt sich im vorliegenden Fall nach § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG sowie Ziff. 56.6.3, 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Ausgangspunkt der Streitwertbemessung bildet danach - falls eine wirtschaftlich günstigere Nutzung stattfindet - der Jahresbetrag des Interesses der Antragstellerin an der ihrem Nutzungskonzept entsprechenden Nutzung der Wohnung. Ausgehend von den Feststellungen der Beklagten, wonach die Antragstellerin die streitgegenständliche Wohnung vorwiegend an sog. Medizintouristen aus dem arabischsprachigen Raum für einen Tagessatz zwischen 190,00 € und 260,00 € vermietet hatte und unter Berücksichtigung des

Umstands, dass diese Vermietung aufgrund der Nutzungsform nicht durchgängig erfolgt sein kann, erscheint hier eine Bemessung des durchschnittlichen monatlichen Mietertrags mit 6.000,00 € angemessen. Zur Bestimmung des wirtschaftlichen Interesses an der Wohnungsnutzung sind jedoch die Erträge einer „zweckgerechten“ Nutzung der Wohnung durch die Klägerin in Abzug zu bringen. Hierbei kann auf den von der Klägerin vorgelegten Mietvertrag zwischen ihr und ihrer Geschäftsführerin zurückgegriffen werden, wonach die monatliche Miete 1.850,00 € beträgt. Das jährliche wirtschaftliche Interesse der Klägerin an der Aufhebung des streitgegenständlichen zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheids beträgt demnach 49.800,00 €. nach § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG war in der Folge die erstinstanzliche Streitwertfestsetzung entsprechend anzupassen.

48

Dieser Beschluss ist nach § 152 Abs. 1 VwGO unanfechtbar.