VG München, Beschluss v. 12.01.2021 – M 9 S 20.4417

Titel:

"Co-Living" als Zweckentfremdung von Wohnraum

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5
BayZwEWG Art. 3
ZeS München § 3, § 4 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3

Leitsätze:

1. Das Konzept eines "Co-Living", der zimmerweisen gewerblichen Vermietung möblierter Wohnungen an unterschiedliche Mieter mit Gemeinschafträumen als Wohnen in Gemeinschaft zu einer erheblichen Inklusivmiete mit umfangreichem Service, Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad und Bereitstellung einer ferienwohnungsähnlichen Grundausstattung und Versorgung, stellt sich als fremdenverkehrstypisch dar. (Rn. 23 – 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Von einer Wohngemeinschaft unterscheidet sich ein solches Konzept dadurch, dass nicht die Bewohner, sondern der Vermieter die Mitbewohner aus einem nicht näher spezifizierten Personenkreis bestimmt. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung (M …), Abgrenzung Wohngemeinschaft zu Boardinghouse, Nutzungsuntersagung, "Co-Living", beherbergungsartiges Unterkommen, Häuslichkeit, "Zwangs-WG", Nutzungskonzept, Zweckentfremdung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 05.05.2021 – 12 CS 21.564

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 18.000,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 27. August 2020, mit dem sie unter Androhung eines Zwangsgeldes von jeweils 10.000,- EUR zur Beendigung der Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung zur Fremdenbeherbergung und zur Wiederzuführung zu Wohnzwecken aufgefordert wurde.

2
Die Wohnung in der H2. straße in M. besteht aus 6 Zimmern über zwei mit einer Treppe verbundene Stockwerke mit Küche, großem Gemeinschaftsraum und 2 Bädern, insgesamt ca. 235 m², und wurde baurechtlich als Wohnraum genehmigt. Die Antragstellerin ist Mieterin der Wohnung und ausweislich der Akten die deutsche Firma eines internationalen Startups LifeXAps. Die LifeXAps hat die Wohnung mit Gewerbemietvertrag vom 12. Februar 2019 vom Eigentümer angemietet. Ausweislich § 4.1 des Gewerbemietvertrags ist die Untervermietung gestattet und ausweislich § 7.1 der Umbau erlaubt. Bereits mit Baugenehmigung vom 15. September 2011 wurde dem Eigentümer der Anbau vorgesetzter Balkone genehmigt; diese wurden nicht errichtet.

3
Die Antragstellerin hat mehrere Wohnungen im Stadtgebiet M. angemietet und vermietet diese Wohnungen zimmerweise unter, wobei den Untermietern großzügige Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt

werden. Nach eigenen Angaben ist das Geschäftsmodell die Transformation bisher gebräuchlicher Wohnformen zu neuen Wohnkonzepten, bezeichnet als Co-Living. Es soll eine Gemeinschaft, insbesondere bei Zuzug in eine fremde Stadt für internationale Bewohner geschaffen werden, um diesen ein Heimatgefühl zu vermitteln. Nach Angaben der Antragstellerin sind die Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die Küche möbliert. Eigene Sachen können jedoch mitgebracht werden. Ein Reinigungsdienst putzt die Gemeinschaftsräume zweimal die Woche und auf Wunsch die privaten Zimmer einmal die Woche. Die Zimmer sind nach dem Co-Living-Konzept unversperrt, Schlüssel stehen jedoch zur Verfügung. Ursprünglich wurden Bettwäsche und Handtücher als Grundausstattung zur Verfügung gestellt; ein Wechsel erfolgte nicht. Ebenfalls zur Verfügung gestellt wird die Basisgrundausstattung einer Versorgung in Küche, Bad und Toilette mit Klopapier, Spülmaschinentabs, Tee, Kaffee, Gewürzen, Seife, Öl, Kerzen etc.

4
Ausweislich der im Verwaltungsverfahren vorgelegten Mietverträge zwischen der Antragstellerin und einzelner Mieter zum Zeitpunkt Dezember 2019/Januar 2020 wurden die Mietverträge unbefristet zu einer pauschalen Monatsmiete (warm) inkl. Strom, Heizung und Internet abgeschlossen. Die Mietverträge enthalten einen Hinweis auf den Gewerbemietvertrag und die daraus folgenden Rechte und Pflichten; die Antragstellerin wird als Generalmieter bezeichnet. Die Möblierung der Zimmer und der Gemeinschaftsflächen ist in einer Anlage 3 aufgeführt. Gemäß § 1 Abs. 3 des Mietvertrags werden die Gemeinschaftsflächen im Rahmen der Wohngemeinschaftsnutzung mitvermietet. Nach § 2 Abs. 1 der Mietverträge kann das Mietverhältnis erstmals 6 Monate nach Mietvertragsbeginn mit einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Z.B. hat für Zimmer 5 mit 14 m², vermietet ab dem 14.3.2019 (Bl. 43 Behördenakte -BA-) die monatliche Miete insgesamt 1.000,- EUR betragen, wobei eine Nebenkostenpauschale von 200,- EUR darin enthalten war. Insgesamt haben ausweislich der Mietverträge die Gesamtmieteinnahmen der Antragstellerin ohne die jeweils 200,- EUR betragende Nebenkostenpauschale für den Zeitpunkt Dezember 2019/Januar 2020 für die damals vermieteten fünf Zimmer insgesamt 5.550,- EUR netto monatlich betragen. Ihrerseits hatte die Antragstellerin an den Eigentümer eine Miete von 3.780,- EUR, davon 285,- EUR Nebenkostenpauschale zu zahlen.

5
Bis zum Erlass des verfahrensgegenständlichen Bescheids hat die Antragsgegnerin am 26. November 2019 und am 23. Juni 2020 Ortseinsichten durchgeführt. Am 26. November 2019 hat eine Mitarbeiterin der Antragstellerin eine Besichtigung der Wohnung ermöglicht und Wohnungszuschnitt sowie Nutzung erläutert. Am 23. Juni 2020 (Bl. 251 ff. BA) hat eine Bewohnerin das Betreten der Wohnung ermöglicht. Nach Auskunft der anwesenden Bewohner waren aktuell 5 Zimmer vermietet, die Bewohner waren alle im Besitz von befristeten Visa- und Aufenthaltserlaubnissen zu Arbeitszwecken und stammten aus verschiedenen Ländern. Auf die umfangreiche Fotodokumentation in der Behördenakte (Bl. 251 ff. BA) wird verwiesen.

6
Der Eigentümer der Wohnung nahm im Rahmen der Anhörung am 20. Juli 2020 Stellung (Bl. 293 ff. BA). Die Wohnung sei über 7 Monate unvermietbar gewesen, da sie über keinen Aufzug verfüge. Weder als Ganzes noch aufgeteilt in 2 Wohnungen sei jemand bereit gewesen, 2.500,- EUR zu bezahlen. Eine Zweckentfremdung durch die Mieterin läge nicht vor.

7
Der Bevollmächtigte der Antragstellerin nahm im Rahmen der Anhörung mit Schriftsatz vom 24. Juli 2020 Stellung (Bl. 384 ff. BA) und übersandte eine Aufstellung aller Mietverhältnisse für sämtliche Wohnungen in M. Unter anderem wurde vorgetragen, dass eine Kündigung oder Auflösung der Mietverhältnisse vor Ablauf von 6 Monaten seit dem 22. Juli 2020 nicht mehr akzeptiert werde und dass dies auch früher nur die Ausnahme gewesen sei. Unter anderem auch wegen der Corona-Pandemie hätten mehrere Bewohner die WG vorzeitig verlassen.

8
Ausweislich dieser Aufstellung der Mietverhältnisse und ihrer Beendigung, die durch die Antragstellerin vorgelegt wurde, haben die Untermieter in der Wohnung dort 3 bis 8 ½ Monate gewohnt. Die Mehrheit ist nach ungefähr 3 Monaten ausgezogen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Aufstellung Bezug genommen.

9
Mit Bescheid vom 27. August 2020 verpflichtete die Antragsgegnerin die Antragstellerin, die Nutzung der Wohnung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden (Ziff. 1) sowie dazu, den

Wohnraum unverzüglich nach Beendigung der Überlassung für Zwecke der Fremdenbeherbergung wieder Wohnzwecken zuzuführen (Ziff. 2). Für den Fall, dass die Anordnung in Ziff. 1 des Bescheids nicht binnen 4 Wochen erfüllt werde, wurde ein Zwangsgeld i.H.v. 10.000,- EUR angedroht (Ziff. 3). Für den Fall, dass der Anordnung in Ziff. 2 des Bescheids nicht binnen 3 Monate ab Zustellung des Bescheids Folge geleistet werde, wurde ein Zwangsgeld ebenfalls i.H.v. 10.000,- EUR angedroht (Ziff. 4). Der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit sei erfüllt, Art. 4 Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) i.V.m. §§ 4 und 5 Zweckentfremdungssatzung (ZeS), da die Wohnung regelmäßig seit mindestens März 2019 an Personen überlassen werde, die sich lediglich vorübergehend, hauptsächlich für die Dauer ihres Arbeitseinsatzes in M. aufhielten. Die Einzelzimmervermietung nach dem Co-Living-Konzept der Antragstellerin sei eine gewerbliche Zimmervermietung im Sinne des Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZwEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ZeS und damit eine Zweckentfremdung, da der Wohnraum mehr als insgesamt 8 Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt werde. Eine reguläre Wohnnutzung läge nicht vor. Die 6 Einzelzimmer würden nur kurzfristig angemietet. Das Nutzungskonzept sei auf einen häufigen Nutzerwechsel ausgerichtet. Die Unterkunft solle danach lediglich als Übergangslösung genutzt werden. Die Wohnform der Antragstellerin werde von den Nutzern nur vorübergehend in Anspruch genommen, bis eine Wohnung zum dauerhaften Wohnen gefunden werden konnte oder solange der befristete Aufenthalt zu Zwecken der Beschäftigung gedauert habe. Über die Belegung der einzelnen Zimmer entscheide die Antragstellerin. Die Bewohner hätten keinen Einfluss auf künftige Mitbewohner. Die Zimmer seien relativ klein und die Möblierung werde vollständig gestellt. In Küchen und Badezimmer befänden sich kaum privat Gegenstände, wie es z.B. in einer Wohngemeinschaft üblich sei. Die sehr kleinen Wohneinheiten würden zu überdurchschnittlich hohen Preisen vermietet. Es würden umfangreiche Serviceleistungen erbracht. Eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit fehle auch deshalb, da die privaten Räume im Rahmen des Gemeinschaftskonzepts nicht abgeschlossen werden sollten. Wegen der Einzelheiten wird auf die umfangreiche Begründung des Bescheids Bezug genommen (Bl. 444 BA).

10
Mit Schriftsatz vom 16. September 2020 hat der Bevollmächtigte der Antragstellerin Klage erhoben (M 9 K 20.4088) und gem. § 80 Abs. 5 VwGO beantragt,

11
Im Wege der einstweiligen Anordnung die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen die Untersagungsverfügung vom 27. August 2020 zur zweckentfremdungsrechtlichen Nutzung der Wohnungen anzuordnen.

12
Das Co-Living-Konzept sei eine Wohngemeinschaft. Der Reinigungsdienst werde zur Wahrung des Wohnfriedens gestellt. Die Erstausstattung mit Bettwäsche und Handtüchern werde nicht mehr vorgenommen. Gestellt werde nur die Basisausstattung mit Verbrauchsgütern wie Klopapier, Seife, Kaffee, Tee etc. Auf dem Klingelschild stehe nur die Antragstellerin, weil nicht ausreichend Platz für alle da sei. Wegen des Gemeinschaftsgefühls als WG sehe das Konzept vor, dass die Zimmer nicht abgeschlossen seien; Schlüssel gäbe es jedoch. Die Mietdauer betrage ausweislich des jeweiligen Mietvertrags in M. 6 Monate, ansonsten 3 Monate als Minimum. Die Bruttomiete werde monatlich bezahlt. Eine vorzeitige Mietbeendigung werde in M. seit dem 22. Juli 2020 nicht mehr akzeptiert. Die Mieter erhielten eine Wohnungsgeberbescheinigung und wollten ihren Lebensmittelpunkt wegen der Arbeit nach M. verlegen. Konkurrenzunternehmen dürften in M. tätig werden. Die Quote der kürzeren Aufenthalte betrage 30 bis 40%; auf die Aufstellung in der Antragsschrift werden verwiesen. Die Einlassung im Rahmen der Anhörung über vorzeitige Mietbeendigungen wegen nachträglich eingetretener Umstände sei im Bescheid nicht berücksichtigt worden. Eine Fristverlängerung wegen Problemen bei der Akteneinsicht sei abgelehnt und dann dennoch mehr als 6 Wochen mit dem Bescheid gewartet worden. Es bestehe eine Wohnnutzung und der Bescheid sei abwägungsfehlerhaft. Die Mieter hätten einen privaten Wohnraum und Gemeinschaftseinrichtungen mit sehr viel Platz und Komfort zu einem insgesamt angemessenen Pro-Kopf-Preis. Die Anmietung erfolge entsprechend dem Nutzungskonzept zum Umzug und zur dauerhaften Verlegung des Hauptwohnsitzes nach M. Unter Zugrundelegung der 6 Monate, die im Steuerrecht akzeptiert würden, werde eine frühere Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr akzeptiert. Die Serviceleistungen hätten ein untergeordnetes Ausmaß. Das Mietkonzept sei insgesamt auf einen dauerhaften Verbleib, d.h. mehr als 6 Monate mit einem unbefristeten Mietvertrag angelegt. Die Mieter meldeten sich mit Hauptwohnsitz in M. an. Eine Überprüfung, warum der Umzug nach M. erfolge, mache

die Antragstellerin nicht. Die Antragsgegnerin habe nicht nachgewiesen, dass die Mieter der Zimmer andere Hauptwohnsitze hätten. Der Bescheid sei insgesamt zu unbestimmt, da der Antragstellerin nicht gesagt worden sei, was sie genau tun müsse. Der Bescheide sei ermessenfehlerhaft und die Maßnahmen unverhältnismäßig, da die Antragstellerin die Mietverhältnisse nicht beendigen könne. Wegen der Bußgelder sei die wirtschaftliche Existenz bedroht und es werde etwas rechtlich Unmögliches verlangt. Ein öffentliches Interesse an der Nutzungsuntersagung bestehe nicht, da die Mieter in M. Wohnraum benötigten und ansonsten ggf. an den Stadtrand verdrängt würden.

13
Mit weiterem Schreiben vom 23. Oktober 2020 machte der Bevollmächtigte der Antragstellerin überwiegend Angaben zu den anderen Wohnungen der Antragstellerin. Klargestellt wird, dass das im Antragsschriftsatz zitierte Beschwerdeschreiben von der Mieterin einer anderen Wohnung stamm und die Verweigerung der Kooperation durch die Bewohner ebenfalls andere Wohneinheiten beträfe. Insgesamt verstoße die Antragsgegnerin gegen das Gebot eines fairen Verwaltungsverfahrens und betreibe Schikane. Die Antragsgegnerin habe Gesprächsangebote abgelehnt und bestehe auf Durchführung von Ermittlungen durch Ortseinsichten, um den Einzelfall zu prüfen. Nach Kenntnis der Antragstellerin sei die Planung der Mieter, regelmäßig 1 Jahr dort zu wohnen, es erfolge keine Überprüfung der Visa. Auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zur Zweckentfremdung bei Nichtverlegung des Wohnsitzes, des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg zu einer Wohnnutzung durch Sprachschüler vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots und des Oberverwaltungsgerichts Berlins zum Begriff des Wohnens werde hingewiesen.

14
Die Antragsgegnerin beantragte mit Schreiben vom 1. Oktober 2020

15
Antragsablehnung.

16
Korrigiert werde, dass eine Frau C. P,. anders als im Bescheid ausgeführt, ebenfalls nach 3 Monaten bereits am 31. Januar 2020 ausgezogen sei. Das Co-Living-Konzept sei als Übergangsform nach einem Umzug oder als vorübergehende Unterkunft bei einer begrenzten Aufenthaltsdauer als Nutzungskonzept eine Fremdenbeherbergung im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ZeS. Die Mietverhältnisse seien häufig nach 3 bis 5 Monaten beendet worden. Die Bewohner hätten zum Teil lediglich befristete Visa für einen vorübergehenden Aufenthalt zu Arbeitszwecken. Die Zimmer seien klein und der Preis hoch. Es würden fremdenverkehrstypische Leistungen zur Versorgung erbracht und bis vor kurzem auch Handtücher und Bettwäsche als Grundausstattung gestellt. Eine hinreichend private Rückzugsmöglichkeit fehle bei offenen Zimmertüren. Eine Wohngemeinschaft läge nicht vor, da kein gezielt ausgewähltes Zusammenleben als Gemeinschaft bestehe, z.B. durch ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Mitbewohner. Der Vorwurf des unfairen Verfahrens werde zurückgewiesen, da das Recht zum Betreten gesetzlich festgelegt sei. Ausweise seien freiwillig vorgelegt worden. Die Betretenszeit gegen 8.00 Uhr morgens entspräche dem Umstand, dass die Bewohner alle arbeiten. Auch das Konzept anderer entsprechender Anbieter werde als Verstoß gegen Zweckentfremdungsrecht betrachtet und etwas Gegenteiliges sei nie gesagt worden.

17
Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

II.

18
Der zulässige Antrag hat keinen Erfolg.

19
Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage, §§ 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. Art. 3 Abs. 3 ZwEWG, Art. 21a Satz 1 VwZVG, gegen den zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid und die damit verbundenen Zwangsgeldandrohungen vom 27. August 2020 hat keinen Erfolg, da das öffentliche Vollzugsinteresse das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin überwiegt. Nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren erforderlichen summarischen Prüfung bestehen gegen den Bescheid vom 27. August 2020 keine rechtlichen Bedenken und eine Verletzung der Antragstellerin in eigenen Rechten ist nicht erkennbar, § 113

Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Antragsgegnerin ist zutreffend davon ausgegangen, dass die von der Antragstellerin vorgenommene gewerbliche zimmerweise Wohnungsvermietung eine Zweckentfremdung darstellt.

20
Rechtsgrundlage der angeordneten Untersagung der Nutzung zur Fremdenbeherbergung ist Art. 3 Abs. 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZwEWG-) i.V.m. § 13 der Satzung der Landeshauptstadt M. über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 11. Dezember 2017; die aufgrund der Änderung vom 4. November 2019 (MüABl. S.452) ab dem 1. Januar 2020 geltende Fassung betraf nicht § 13 ZeS. Der zweckentfremdungsrechtliche Tatbestand der Fremdenbeherbergung ist erfüllt, Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZwEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 3 ZeS.

21
Zweifelsfrei liegt Wohnraum im Sinne von § 3 ZeS vor. Die Wohnung wurde als Wohnraum genehmigt und bis zur Nutzungsänderung durch die Vormieter nach Angaben des Wohnungseigentümers auch so genutzt.

22
Eine Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts liegt immer dann vor, wenn ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen vorliegt. Dies ist immer dann anzunehmen, wenn eine Wohnung für die Dauer eines bestimmten Zwecks, aber einen vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird (BayVGH, B.v. 1.8.2016 - 12 CS 16.969). Maßgeblich ist zunächst die tatsächliche Möglichkeit und die Dauer der eigenen Häuslichkeit in der Wohnung im Sinne einer Heimstatt im Alltag im Gegensatz zu einer flexiblen, vorübergehenden Unterkunft ohne einer Verlegung des Lebensmittelpunkts in diese Unterkunft. Dafür entscheidend ist das Nutzungskonzept und das konkrete Geschäftsmodell des Wohnungsgebers sowie als Indiz die Dauer und die Nachhaltigkeit des Aufenthalts der Bewohner, wenn im konkreten Fall das Nutzungskonzept nicht eindeutig ist oder nicht umgesetzt wurde (VG Berlin, U.v. 4.3.2020 - 6 K 420.19). Anknüpfungspunkt für eine Verlegung des Lebensmittelpunktes in diese Wohnung können die Regelungen des Bundesmeldegesetzes und des Umsatzsteuergesetzes als weiteres Indiz sein, die an eine Dauer von einem halben Jahr anknüpfen. Dabei gilt, dass ein Wohnheim nach § 3 Abs. 1 Satz 2 ZeS Wohnraum ist. Der Betrieb eines Boardinghouses ist bei entsprechender Hotelähnlichkeit nach ständiger Rechtsprechung ein Gewerbe. Die Nutzung einer Wohnung durch eine Wohngemeinschaft zählt unter den Wohnbegriff, wenn ein entsprechendes Nutzungskonzept glaubwürdig ist. Die Abgrenzung hängt vom Einzelfall ab.

23
Die Antragstellerin betreibt mit ihrem Co-Living-Konzept, dass sie selber als „Transformation bisher gebräuchlicher Wohnformen zu neuen Wohnkonzepten“ bezeichnet, ein Geschäftsmodell der zimmerweisen gewerblichen Vermietung möblierter Wohnungen an unterschiedliche Mieter mit Gemeinschafträumen als Wohnen in Gemeinschaft zu einer erheblichen Inklusivmiete mit umfangreichem Service, Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad und Bereitstellung einer ferienwohnungsähnlichen Grundausstattung und Versorgung. Für die Mieter handelt es sich quasi um eine Zwangs-WG, da sie keinen Einfluss auf ihre Mitbewohner haben. Wenn, wie hier, eine Wohneinheit nach ihrer Ausstattung mit Möbeln, Küche und Aufenthaltsräumen etc. dafür geeignet ist, dass die Benutzer in den jeweiligen Räumen ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können, kommt es maßgeblich auf zugrunde liegende Nutzungskonzept und das konkrete Geschäftsmodell des Vermieters im Einzelfall dafür an, ob eine Fremdenverkehrsnutzung vorliegt, da das Nutzungskonzept einem Boardinghouse gleicht oder ob es sich um eine Wohngemeinschaft der Nutzer handelt, die dort über einen längeren Zeitraum zumindest zeitweilig ihren Lebensmittelpunkt und ihre Heimstatt im Alltag haben (OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 26.4.2019 - OVG 5 S 24.18). Die Länge des Aufenthalts kann dafür als Indiz berücksichtigt werden. Voraussetzung ist dafür jedoch, dass bereits das Nutzungskonzept erkennbar und nachprüfbar auf eine längere Aufenthaltsdauer ausgelegt sein muss und dieses auch sicherstellt. Soweit dazu als zeitliche Grenze zwischen einer kurzfristigen und langfristigen Vermietung die steuerrechtliche Grenze bei 6 Monaten gezogen wird, kommt es nicht auf die tatsächliche Dauer der Vermietung entscheidend an, sondern auf die aus den äußeren Umständen ableitbare diesbezügliche Absicht des Vermieters (BFH, B.v. 23.9.2014 - VB 37/14; VG München, U.v. 12.2.2020 - M 9 K 19.2398 und weitere).

24

Gemessen an diesen Maßstäben verstößt die gewerbliche zimmerweise Vermietung der Wohnung durch die Antragstellerin gegen Zweckentfremdungsrecht, da objektiv Ausstattung und Serviceleistungen fremdenverkehrstypisch sind und noch über die eines Boradinghouses hinausgehen und da subjektiv das Nutzungskonzept der Antragstellerin ein Angebot einer flexiblen, vorübergehenden Unterkunft ist, wobei die Dauer des Aufenthalts beliebig, aber vorübergehend ist. Die Mieter nehmen die Leistungen entgegen und regeln ihren Alltag nicht selbstverantwortlich und selbstbestimmt i.S. einer Heimstatt im Alltag.

25
Zweifel daran, dass Ausstattung und Serviceleistungen fremdenbeherbergungstypisch sind bestehen keine. Nach dem Konzept der Antragstellerin wird die Grundversorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen Lebens sichergestellt. Dies entspricht am ehestens dem Angebot und Ausstattung einer Ferienwohnung mit dem Nötigsten wie Salz, Pfeffer, Öl, Essig, Zucker, Klopapier etc. Unerheblich ist, dass mittlerweile keine Grundausstattung mit einer ausreichenden Menge von Handtüchern und Bettwäsche gestellt wird, da dies abweichend vom Nutzungskonzept der Antragstellerin und offenbar nur in M. erfolgt. Die komplette Möblierung einschließlich der vollständigen Ausstattung der Küche sowie der Putzdienst und die pauschale Bruttomiete sind ebenfalls typisch für einen Beherbergungsbetrieb. Auch die Dauer der Vermietung ist nach dem Nutzungskonzept auf einen vorübergehenden Zweck ausgelegt, da nach dem Konzept des Antragstellers eine flexible Unterkunft ohne die Mühen der Schaffung eines eigenen Haushalts angeboten wird, wobei sich das Angebot insbesondere an Personen richtet, die nach M. kommen, um zu arbeiten. Die von der Antragstellerin vorgelegten Unterlagen belegen, dass die Bewohner ihren Lebensmittelpunkt nicht in diese Gemeinschaftswohnung verlegen und sich keine dauerhafte Heimstatt im Alltag in der Gemeinschaft der Mitbewohner dort schaffen. Die Auswertung, die die Antragsgegnerin vorgenommen hat, geht zutreffend davon aus, dass die Nutzer, an die sich das Angebot der Antragstellerin richtet, dort entweder wegen eines in M. nur zeitlich befristeten Aufenthalts wohnen oder aber bei einer Verlegung ihres Lebensmittelpunkts nach M. zur dauerhaften Arbeitsaufnahme nach relativ kurzer Zeit eine eigene Wohnung beziehen. Das Co-Living-Konzept der Antragstellerin richtet sich an diesen Personenkreis von wohlhabenden Beschäftigten in gut bezahlten gehobenen Positionen, die zur Arbeitsaufnahme nach M. kommen und zunächst ohne die Mühen der Schaffung eines eigenen Haushalts eine problemlose Unterkunft mit vielen Annehmlichkeiten und Serviceleistungen gemeinsam mit anderen erhalten und dies zu einem Preis, der aus ihrer Sicht zumindest vorübergehend bezahlbar ist. Soweit die Antragstellerin diesbezüglich vorträgt, die Kosten seien moderat schließt sich das Gericht dem nicht an, da 1.000,- EUR Warmmiete für ein 14 m²-Zimmer, Gemeinschaftsbad, Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsaufenthaltsraum im Vergleich zu einem entsprechenden Appartement zur Alleinnutzung eher hochpreisig ist. Insgesamt entspricht bereits nach Einlassung der Antragstellerin das Nutzungskonzept dem eines Boardinghouses mit dem Unterschied, dass Küche und Bad geteilt werden und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen.

26
Das Nutzungskonzept der Antragstellerin entspricht nicht dem einer Wohngemeinschaft. Typisch für eine Wohngemeinschaft ist, dass mehrere Personen sich eine Wohnung teilen, regelmäßig ein gemeinsamer Raum vorhanden ist und Küche sowie Bad geteilt werden. Typisch dafür ist allerdings auch, dass die WG-Mitglieder Einfluss darauf haben, wer mit ihnen zusammenwohnt. Es gibt normalerweise einen Mietvertrag, der eine entsprechende WG-Nutzung vorsieht. Von einer WG kann außerdem nur ausgegangen werden, wenn die Bewohner unter Verzicht auf Teile ihrer Privatsphäre und Eigenständigkeit ein gemeinschaftliches Leben organisieren, Küche und Bad teilen und sich selber versorgen um vor allem Wohnkosten zu sparen. Ganz wesentlich für eine Wohngemeinschaft ist, dass die betreffenden Personen bewusst zusammen wohnen wollen und nicht ein Dritter als Vermieter Mitbewohner aus einem nicht näher spezifizierten Personenkreis bestimmt. Eine Wohnnutzung durch eine Wohngemeinschaft ist deshalb nur dann gegeben, wenn eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit und ein dort freiwillig gewählter, zumindest zeitweiliger Lebensmittelpunkt als Heimstatt im Alltag durch einen üblicherweise homogenen Nutzerkreis vorliegt, der diese Wohnform u.a. deshalb wählt, da ein gemeinsames Wohnen und Haushalten billiger ist. Das Nutzungskonzept der Antragstellerin erfüllt ungeachtet seiner Bezeichnung nicht diese Kriterien für eine Wohnnutzung als Wohngemeinschaft, da die Vermietung an jedermann erfolgt, die Gemeinschaft aus zufällig dort Wohnenden besteht, keinerlei Gemeinsamkeit des Nutzerkreises vorliegt und für einen nicht geringen Pauschalpreis eine gehobene Rundumversorgung angeboten wird, die vom Umfang her dem einer gut ausgestatteten Ferienwohnung entspricht. Danach ist von einer gewerblichen Nutzung durch die

Antragstellerin zu Fremdenverkehrszwecken ähnlich wie eine Ferienwohnung oder ein Boardinghouse mit entsprechendem Serviceangebot auszugehen.

27
Das Nutzungskonzept ist auf eine vorübergehende, kurzzeitige Vermietung ausgelegt. Auf die mietvertraglichen Regelungen und Bezeichnungen über die Dauer der Mindestmietzeit kommt es nicht an. Die Dauer des Aufenthalts ist ein Indiz, wenn wie hier, eine Wohnung zimmerweise zu einem Pauschalpreis vermietet wird, wobei auch das Nutzungskonzept erkennbar nachprüfbar auf eine längere Aufenthaltsdauer ausgelegt sein muss und diese auch sicherstellt (VG München v. 12.2.2020 - M 9 K 19.1799). Vorliegend besteht bereits aufgrund des Gewerbemietvertrages zwischen der Antragstellerin und dem Eigentümer ein starkes Indiz dafür, dass lediglich eine kurzfristige Fremdenbeherbergung beabsichtigt ist, da für den Fall von Vertragsstörungen eine Regelung über das Angebot andere Zimmer für die Mieter enthalten ist und da im Falle einer Untervermietung zu Wohnzwecken kein Gewerbemietvertrag über die Anmietung von Wohnraum erforderlich wäre. Ein weiteres Indiz ist, dass die Antragstellerin die zeitliche Grenze zwischen kurzfristiger und langfristiger Vermietung durch eine variable Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf von 6 Monaten in M. und 3 Monaten in anderen Orten regelt. Dies zeigt, dass das gesamte Nutzungskonzept von einer kurzfristigen und vorübergehenden Dauer ausgeht und lediglich im Hinblick auf die Situation in M. als Mindestdauer ein Zeitraum von 6 Monaten zugrunde gelegt wird. Dabei verkennt die Antragstellerin, dass nicht die vertraglich festgelegte Mindestdauer der Vermietung entscheidend ist, sondern die aus den äußeren Umständen ableitbare diesbezügliche Absicht des Vermieters (BFH, B.v. 23.9.2014 - VB 37/14). Aus den von der Antragstellerin vorgelegten Unterlagen wird ersichtlich, dass die Mieter überwiegend nach ungefähr 3 Monaten ausziehen und sich lediglich in Ausnahmefällen länger als 8 Monate dort aufhalten. Auch der Einwand, es handele sich dabei um nachträglich eingetretene Umstände, die bei Abschluss des Mietvertrags nicht erkennbar waren überzeugt nicht. Ausweislich der vorgelegten Unterlagen sind die Bewohner entweder deshalb ausgezogen, weil sie in M. nicht mehr arbeiteten oder weil sie in M. eine eigene Wohnung gefunden haben. Beides sind nach dem Nutzungskonzept der Antragstellerin keine unvorhersehbaren Umstände sondern der typische Fall.

28
Soweit der Bevollmächtigte vorträgt, eine vorzeitige Auflösung der Mietverträge werde für die Zukunft nicht mehr akzeptiert, widerspricht dies dem nicht und ist dies eine leicht rückgängig zu machende Absichtserklärung. Diese als Konzession an das Zweckentfremdungsrecht der Antragsgegnerin gemachte Änderung der bisherigen Praxis kann ohne weiteres kurzfristig und im Einzelfall rückgängig gemacht werden und ändert nichts an dem grundlegenden Nutzungskonzept eines vorübergehenden Aufenthalts für Neuankömmlinge in der Stadt gemeinsam mit anderen und der Möglichkeit eines gemeinschaftlichen Zusammenlebens während dieses Aufenthalts. Da die bei der Ortseinsicht angetroffenen Nutzer übereinstimmend angegeben haben, dass sie sich zu Arbeitszwecken in M. aufhielten und bei der Ortseinsicht im Besitz befristeter Aufenthaltserlaubnisse zu diesem Zweck waren, kommt es auch nicht darauf an, ob die Bewohner einen anderen Hauptwohnsitz haben, da ihr einziger Wohnsitz im Bundesgebiet in M. ist und andere Wohnsitze im Ausland nicht dem deutschen Melderecht unterliegen.

29
Soweit der Bevollmächtigte der Antragstellerin einen Verstoß der Antragsgegnerin gegen eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs in einem Vorlageverfahren vom 22. September 2020 (C 724/18 und C 727/18) sieht, geht diese Annahme fehl. Es trifft nicht zu, dass der Europäische Gerichtshof nur bei einer Nichtverlegung des Wohnsitzes eine Zweckentfremdung angenommen hat; vielmehr hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass eine dem Zweckentfremdungsrecht entsprechende Regulierung des Wohnungsmarktes durch die Mitgliedsstaaten zulässig ist. Die Verlegung oder Nichtverlegung des Wohnsitzes war nicht Verfahrensgegenstand, sondern faktische Grundlage der Vorlage. Auch der Verweis auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg führt zu keinem anderen Ergebnis, da es sich dort um einen Fall vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots handelte (VGH BW v. 6.8.2020 - 3 S 1493/20).

30
Ohne dass es darauf ankommt wird darauf hingewiesen, dass nicht ansatzweise Anhaltspunkte für ein fehlerhaftes Verwaltungsverfahren bestehen. Das Zweckentfremdungsrecht berechtigt die Antragsgegnerin zum Betreten von Wohnungen. Es entspricht gefestigter Rechtsprechung, dass Ortseinsichten sowie eine Befragung der Bewohner und die Anfertigung von Fotografien mit deren Einverständnis ein geeignetes

Beweismittel sind. Soweit sich in einer anderen Wohnung der Antragstellerin eine andere Mieterin dadurch belästigt fühlt, betrifft dies nicht das hier verfahrensgegenständliche Verfahren und, soweit ersichtlich, nur das Mietverhältnis zwischen der dortigen Mieterin und der Antragstellerin; die Kammer ist ungeachtet dessen nicht der Auffassung, dass es ein unzumutbares Verwaltungsvorgehen ist, wenn morgens gegen 8.00 Uhr an einem Werktag geklingelt wird. Soweit der Bevollmächtigte der Antragstellerin ein Gespräch mit der Antragsgegnerin wünscht, ist es im Hinblick auf die Vorwürfe eines unfairen Verwaltungsverfahrens nachvollziehbar und darüber hinaus nach den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Verwaltungsverfahrens mit Amtsermittlungspflicht geboten, dass diese zunächst den jeweiligen Einzelfall ermittelt.

31
Sonstige Gründe, die gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides sprechen, sind nicht erkennbar. Insbesondere genügt dieser den Bestimmtheitserfordernissen, da die Antragstellerin eine Vielzahl von Möglichkeiten hat, um der Verpflichtung zur Beendigung der zweckentfremdungswidrigen Nutzung nachzukommen. Die Antragsgegnerin ist nicht berechtigt und damit auch nicht verpflichtet, der Antragstellerin vorzuschreiben, wie sie ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nach dem Zweckentfremdungsrecht zivilrechtlich im Verhältnis zu ihrem Vermieter und ihren Mietern nachkommt. Anhaltspunkte dafür, dass die Fristen nicht ausreichen, bestehen keine und ein im Einzelfall substantiiert vorgetragener begründeter Grund für eine längere Frist wurde weder vorgetragen noch wurde dies aus den Akten erkennbar. Soweit auf eine Existenzgefährdung und eine drohende Insolvenz wegen der Höhe der Bußgelder und ggf. der Zwangsgelder vorgetragen wird, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Es war Sache der Antragstellerin, sich vor Aufnahme ihres Gewerbes in M. über die geltende Rechtslage zu informieren und es bleibt ihr unbenommen, ihr Geschäftsmodell zur Vermeidung von Bußgeldern und Zwangsgeldern zu beenden. Ein überwiegendes, schutzwürdiges, privates Interesse im Sinne des § 6 Abs. 2 ZeS wegen Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz ist ausdrücklich dann nicht gegeben, wenn die Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht.

32
Der Antrag war mit der Kostenfolge des § 154 VwGO abzulehnen, da nach der hier gegebenen Sach- und Rechtslage kein überwiegendes privates Interesse der Antragstellerin daran besteht, bis zu einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren die Nutzung fortsetzen zu können.

33
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Streitwertkatalog; das Gericht hat der Streitwertberechnung den Jahresbetrag der monatlichen Nettomiete, Stand: Ende 2019/Anfang 2020 abzüglich der eigenen monatlichen Nettomiete zugrunde gelegt.