VG München, Gerichtsbescheid v. 19.03.2021 – M 9 K 20.2291

Titel:

Zwangsgeld wegen Zweckentfremdung von Wohnraum

Normenketten:

BayVwVfG Art. 35 S. 1

VwZVG Art. 31 Abs. 3 S. 3, Art. 36 Abs. 2, Abs. 6 S. 2

Leitsätze:

1. Bei der Mitteilung über die Fälligkeit eines Zwangsgeldes handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt nach Art. 35 S. 1 BayVwVfG. Ihr fehlt die erforderliche Regelungswirkung, da die Behörde durch die Mitteilung gerade keine neue Rechtsfolge setzt, sondern lediglich auf eine von Gesetzes wegen eingetretene Rechtsfolge (Art. 31 Abs. 3 S. 3 VwZVG) hinweist. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die vorausgegangene Zwangsgeldandrohung ist erfolglos geblieben und rechtfertigt dementsprechend die erneute Androhung eines Zwangsgeldes (Art. 36 Abs. 6 S. 2 VwZVG), wenn die Behörde abgewartet hat, bis das zunächst angedrohte Zwangsgeld fällig geworden ist und die Androhung auch weiterhin ohne Erfolg geblieben ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist bei der erneuten Zwangsgeldandrohung dabei der Zeitpunkt des Bescheiderlasses (Parallelverfahren VG München BeckRS 2021, 16946). (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Wiederzuführung zu Wohnzwecken, Fälligkeit Zwangsgeld, Erneute Androhung eines Zwangsgelds, erneute Androhung eines Zwangsgeldes, Erfolglosigkeit der Androhung eines Zwangsgeldes, Mitteilung über die Fälligkeit eines Zwangsgeldes, Zweckentfremdung von Wohnraum, Regelungswirkung, Handwerkermangel

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger sucht Rechtsschutz gegen die Fälligkeitsmitteilung der Beklagten vom 17. April 2020 hinsichtlich eines Zwangsgeldes i.H.v. 16.000,00 Euro sowie gegen die Androhung eines Zwangsgelds in Höhe von 32.000,00 Euro mit Bescheid der Beklagten vom selben Tage.

2

Zugrunde liegt ein bestandskräftiger zweckentfremdungsrechtlicher Grundbescheid der Beklagten vom 23. August 2019, mit welchem dem Kläger aufgegeben wurde, den Wohnraum W* …str., *. OG links unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen (Nr.1) und ein Zwangsgeld in Höhe von 4.000,00 Euro angedroht wurde für den Fall, dass der Kläger dieser Anordnung nicht innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung des Bescheids Folge leistet (Nr.3). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Wohnung seitens der Beklagten bei einer Ortseinsicht am 22. Januar 2019, bei der der Kläger und sein Hausverwalter zugegen gewesen waren, unbewohnt vorgefunden worden sei. Seitens des Klägers und seines Hausverwalters wurde mitgeteilt, dass die Wohnung seit Ableben des Vormieters im Juli 2018 leer steht. Dabei zeigte sich die Wohnung bei der Ortsbesichtigung - abgesehen von wünschenswerten Schönheitsreparaturenin einem bezugsfertigen Zustand. Der Kläger erklärte jedoch, dass geplant sei, in Kürze vor der Aufnahme einer erneuten Wohnnutzung kleinere Renovierungsarbeiten (Maler- und Bodenarbeiten sowie neue Fliesen) durchführen zu lassen. Diese wurden jedoch in der Folge nicht durchgeführt. Der Kläger teilte hierzu am 12. Juli 2019 mit, es sei aufgrund der Renovierung und

Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen zu finanziellen Engpässen gekommen. Die Renovierung werde aber sofort nach Vermietung der Dachgeschosswohnungen aufgenommen. Am 23. August 2019 erließ die Beklagte, nach Anhörung, den o.g. Grundbescheid.

3
Nachdem die Wohnung lt. Auskunft des Hausverwalters (Telefonat am 29. November 2019) nicht wieder vermietet wurde und der Kläger die Renovierung nicht vornehmen ließ bzw. entsprechende Bemühungen nachwies, folgte mit Schreiben und bestandskräftigem Bescheid vom 2. Dezember 2019 die Fälligkeitsmitteilung hinsichtlich des mit o.g. Bescheid angedrohten Zwangsgelds i.H.v. 4.000,00 Euro sowie die Androhung eines weiteren Zwangsgelds i.H.v. 8.000,00 Euro (1. Folgebescheid). Mit Schreiben und bestandskräftigem Bescheid vom 7. Februar 2020 (2. Folgebescheid) teilte die Beklagte mit, dass das Zwangsgeld i.H.v. 8.000,00 Euro aufgrund des weiterhin anhaltenden Leerstands fällig geworden sei und drohte ein weiteres Zwangsgeld i.H.v. 16.000,00 Euro an (Frist 2 Monate ab Zustellung des Bescheides).

4
Nachdem der Kläger in einem Telefonat mit der Beklagten am 14. April 2020 erklärt hatte, dass die Wohnung weiterhin leer stünde, teilte die Beklagte dem Kläger mit streitgegenständlichem Schreiben 17. April 2020 mit, dass das Zwangsgeld i.H.v. 16.000,00 Euro fällig geworden sei (I.) und erließ zugleich einen 3. Folgebescheid (II.), mit welchem ein Zwangsgeld i.H.v. 32.000,00 Euro angedroht wurde für den Fall, dass der Kläger der Anordnung zur Wiederzuführung der Wohnung zu Wohnzwecken gemäß Grundbescheid innerhalb von 2 Monaten ab Zustellung des Bescheides nicht erfüllt. Das Schreiben/ der Bescheid wurde dem Kläger ausweislich der Postzustellungsurkunde am 24. April 2020 zugestellt.

5
Gegen diesen Bescheid ließ der Kläger mit am Montag, 25. Mai 2020, mittels Telefax bei Gericht eingegangenem Schriftsatz Klage erheben und beantragt,

I.

6
Der Bescheid der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration Wohnraumerhalt, Bestandssicherung, Aktenzeichen S-III-W/ Bs 115-2 wegen Wohnung W. …straße, M. …, *. OG links, vom 17.04.2020, zugestellt am 24. April 2020, wird aufgehoben.

II.

7
Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

III.

8
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

9
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der nahezu 80-jährige Kläger, der Eigentümer des Anwesens W. …str. * sei, sich nach seinen Möglichkeiten darum bemühe, die Wohnung einer Vermietung zuzuführen. Aufgrund der 60jährigen Mietdauer des verstorbenen Vormieters sei die Wohnung in einem katastrophalen Zustand und der Kläger für eine umfangreiche fachgerechte Sanierung, auch wegen Asbests, auf Handwerksbetriebe angewiesen. Handwerksunternehmen hätten ihm trotz seiner Bemühungen abgesagt oder noch keine hinreichenden Kostenvoranschläge unterbreitet, diese Situation hätte sich seit Ausbruch der Corona-Pandemie noch verschlechtert. Zudem gehöre der Kläger zur typischen Risikogruppe. Der Bescheid sei insofern zur Unzeit ergangen. Der Kläger sei insgesamt alters- und gesundheitsbedingt nicht im geforderten Umfang leistungsfähig. Die Anmerkung der Beklagten im streitgegenständlichen Bescheid, dass eine Vertragsanbahnung über elektronische Plattformen in die Wege geleitet werden könne, empfinde der Kläger nur als zynisch. Im Übrigen befinde sich die Wohnung derzeit nicht in einem vermietbaren Zustand.

10
Die Beklagte beantragt,

11
die Klage abzuweisen.

12
Zur Begründung wurde zunächst auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid verwiesen. Ergänzt wurde hinsichtlich der Klagebegründung im Wesentlichen, dass der Vortrag zur Erforderlichkeit umfangreicher Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den unstreitigen Leerstand seit Mitte 2018 verwundere. Am 20.11.2018 sei seitens des Klägers und seines Hausverwalters mitgeteilt worden, dass die Wohnung bereits seit vier Monaten leer stünde und nur die Durchführung von Schönheitsreparaturen, jedoch keine Modernisierung vorgesehen sei. Eine am 23. Januar 2019 durchgeführte Ortsermittlung habe dies bestätigt. Letztlich könne dies aber dahinstehen, da jedenfalls ausreichend Zeit bestanden habe, um Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Das Berufen auf die Corona Pandemie stelle eine reine Schutzbehauptung dar. Der Kläger habe sich in der Kommunikation gegenüber der Beklagten in der Vergangenheit bereits durch Mitarbeiter der Hausverwaltung vertreten lassen und Inserate im Internet geschaltet.

13
Am 28. Januar 2021 erging gegenüber dem anwaltlichen Vertreter des Klägers ein richterlicher Hinweis zur Antragstellung (Bl. 32 Gerichtsakte). Ebenso wurden die Beteiligten zur Möglichkeit der Entscheidung durch Gerichtsbescheid angehört. Dieses Schreiben wurde dem Vertreter des Klägers lt. Empfangsbekenntnis am 1. Februar 2021 zugestellt, der Beklagten lt. Empfangsbekenntnis am 4. Februar 2021.

14
Die Beklagte teilte mit Schreiben vom 12. Februar 2021 mit, dass mit dem Erlass eines Gerichtsbescheids Einverständnis bestünde. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass die fälligen Zwangsgelder in Höhe von 4.000,00 Euro, 8.000,00 Euro und 16.000,00 Euro bezahlt worden seien. Fällig und offen blieben die Zwangsgelder in Höhe von 32.000,00 Euro sowie 37.000 Euro.

15
Der Kläger ließ nach wiederholter Fristverlängerung mitteilen, dass mit dem Erlass eines Gerichtsbescheides zum jetzigen Zeitpunkt kein Einverständnis bestünde. Im Übrigen seien die Angaben zum Stand der Zwangsgeldvereinnahmung im Schriftsatz der Beklagte vom 12. Februar 2021 korrekt. Der Kläger wende sich gegen die Berechtigung der dort genannten Zwangsgelder und im Eilverfahren gegen die Einziehung der Zwangsgelder i.H.v. 32.000 Euro und 37.000 Euro.

16
Die Einziehung der Zwangsgelder würde einen finanziellen Nachteil im Sinne einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Klägers darstellen. Auch aufgrund einer Rechtsnachfolge hätte dieser Steuernachzahlungen i.H.

V. 702.387,21 Euro zu leisten, die aufgrund der unzureichenden Leistungsfähigkeit des Antragstellers gestundet worden seien. Zur Leistung der Raten habe der Kläger einen Kredit i.H.v. 300.634,00 Euro erhalten. Das Konto des Klägers weise derzeit ein Sollsaldo i.H.v. knapp 100.000,00 Euro aus. Dem stünden lediglich Guthaben seiner beiden anderen Konten i.H.v. insges. Rund 27.000,00 Euro gegenüber. Die vierte Rate (rund 400.000,00 Euro) habe der Kläger nicht in einem Betrag leisten können, sodass diese durch weitere Raten i.H.v. 100.00 Euro geleistet werden. Hinzu kämen für das zweite Quartal geschuldete Steuervorauszahlungen in Höhe von 75.000,00 Euro. Es werde auch gebeten zu berücksichtigen, dass dem Kläger aufgrund seines Alters nicht ohne Weiteres weitere Darlehen gewährt würden.

17
Schließlich seien die Zwangsgeldforderungen in der Sache unberechtigt. Bereits am 19. November 2020 sei der Beklagten ein zuvor mündlich geschlossener schriftlicher Mietvertrag zur streitgegenständlichen Wohnung ab 1. Januar 2021 vorgelegt worden. Die Beklagte habe daraufhin mit Schreiben vom 23. November 2020 mitgeteilt, die Anwendung von Zwangsmaßnahmen zunächst auszusetzen. Im Dezember 2021 habe sich bei den Vorbereitungsarbeiten zur Wohnungsübergabe dann allerdings herausgestellt, dass Asbest in der Wohnung vorhanden sei. Die Beseitigung der Materialien sei im Januar 2021 erfolgt. Nach sodann erforderlichen Anschlussarbeiten sei die Wohnung nunmehr in einen vermietbaren Zustand versetzt. Jedoch sei der Mieter im Hinblick auf den Asbestbefund vom Mietvertrag zurückgetreten. Derzeit bemühe der Kläger sich mit Hochdruck um die erneute Vermietung der Wohnung.

18
Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19
Im vorliegenden Verfahren konnte gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 VwGO ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid entschieden werden, da die Sache keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweist und der Sachverhalt geklärt ist. Die Beteiligten wurden mit jeweils per Empfangsbekenntnis zugestelltem richterlichem Schreiben vom 28. Januar 2021 zum Erlass eines Gerichtsbescheides angehört, § 84 Abs. 1 Satz 2 VwGO.

20
Die Klage, die sich gegen die Mitteilung der Fälligkeit des Zwangsgelds i.H.v. 16.000,00 Euro (1.) sowie gegen die Androhung eines weiteren Zwangsgelds i.H.

V. 32.000,00 Euro richtet (2.) ist zulässig, jedoch unbegründet.

21
1. Die Klage gegen die Mitteilung der Fälligkeit des Zwangsgelds i.H. V. 16.000,00 Euro hat keinen Erfolg.

22
Im Hinblick auf den Wortlaut des Antrags des anwaltlichen Vertreters des Klägers auf Aufhebung des Bescheids vom 17. April 2020 als Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 1. Alt. VwGO verstanden, ist die Klage bereits unzulässig. Bei der Mitteilung über die Fälligkeit eines Zwangsgeldes handelt es sich nämlich nicht um einen Verwaltungsakt i.S.v. Art. 35 S. 1 BayVwVfG. Ihr fehlt die erforderliche Regelungswirkung, da die Behörde durch die Mitteilung gerade keine neue Rechtsfolge setzt, sondern lediglich auf eine von Gesetzes wegen eingetretene Rechtsfolge (Art. 31 Abs. 3 S. 3 VwZVG) hinweist (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 24.1.2011 - 2 ZB10.2365 - juris Rn. 3).

23
Es ist umstritten, inwieweit ein von einem anwaltlichen Vertreter ausdrücklich gestellter Antrag einer Auslegung gemäß §§ 122 Abs. 1, 88 VwGO zugänglich ist, was im Hinblick darauf, dass es sich beim Vertreter der Antragstellerin um einen Rechtsanwalt handelt, durchaus zweifelhaft ist (Eyermann/Rennert, 15. Aufl. 2019, VwGO § 88 Rn. 9). Die Auslegungsfähigkeit von Anträgen, die durch Rechtsanwälte gestellt werden, ist tendenziell streng zu sehen. Schließlich bleibt weiterhin unklar, was das Rechtsschutzziel des Klägers ist, wenn dessen Vertreter im Schriftsatz vom 24. Februar 2021 ausführt, der Kläger wende sich „gegen die Berechtigung“ der im Schreiben der Beklagten vom 12. Februar 2021 genannten Zwangsgelder.

24
Der Streit kann im vorliegenden Fall im Ergebnis jedoch offen bleiben. Denn selbst als Feststellungsklage gemäß § 43 Abs. 1 VwGO hinsichtlich der Fälligkeitserklärung bzgl. des Zwangsgelds i.H.v. 16.000,00 Euro verstanden, hat die Klage keinen Erfolg. Sie ist unbegründet. Das Zwangsgeld i.H.v. 16.000,00 Euro ist - kraft Gesetzes - fällig geworden, Art. 31 Abs. 3 Satz 3, 36 Abs. 1 Satz 1 VwZVG.

25
Grundlage bildet die bestandskräftige, gemäß Art. 21a Satz 1 VwZVG sofort vollziehbare Zwangsgeldandrohung vom 7. Februar 2020. Der Kläger hat die dort bezeichnete Pflicht, die Wohnung W. …str., *. OG links, unverzüglich Wohnzwecken wieder zuzuführen (s. hierzu den bestandskräftigen Grundbescheid der Beklagten vom 23. August 2019) nicht innerhalb der im Bescheid vom 7. Februar 2020 gesetzten Frist von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheides erfüllt. Er hat die streitgegenständliche Wohnung lt. seiner telefonischen Auskunft vom 14. April 2020 bzw. bis zum heutigen Tage nicht einer Wohnnutzung zugeführt, wie sein Vertreter zuletzt im Schriftsatz vom 24. Februar 2021 selbst eingeräumt hat.

26
Er hat auch bis heute keinen ausreichenden Nachweis erbracht, dass er sich um eine Vermietung geeignet bemüht hätte, s. § 4 Abs. 2 Nr.1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der

Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS). Auch ein nachweislicher zügiger Umbau, Instandsetzung oder Modernisierung liegt nicht vor, s. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS.

27
Nachweise über geeignete Bemühungen um eine Vermietung hat der Antragsteller zum maßgeblichen Zeitpunkt (Verstreichen der zwei Monats-Frist der Zwangsgeldandrohung) nicht vorgelegt.

28
Wie die Beklagte anlässlich der Ortseinsicht am 22. Januar 2019 festgestellt hat, befand sich die Wohnung in einem bewohnbaren Zustand. Geplant waren nach Aussage des Klägers lediglich kleinere Renovierungsarbeiten. Soweit der in der Antrags- und Klagebegründung vom 25. Mai 2020 erstmals auf die Erforderlichkeit einer umfangreichen Sanierung berufen hat, ist dies nicht geeignet, die Fälligkeit zum Zeitpunkt des Verstreichens der zwei Monats-Frist in Frage zu stellen. Im Übrigen scheitert es schon an dem Merkmal der nachweislichen Zügigkeit der Maßnahmen. Das Vorbringen des Klägers zur angespannten Lage am Handwerkermarkt kann seitens der Kammer zwar generell bestätigt werden, allerdings ist in keinster Weise mehr nachvollziehbar, weshalb es dem Kläger - trotz seines Alters - bzw. seiner Hausverwaltung nicht gelungen sein soll, in der seit Beginn des Leerstands Mitte 2018 bzw. seit Erlass des Grundbescheides im August 2019 verstrichenen Zeit entsprechende Auftragnehmer zu finden und die Arbeiten durchführen zu lassen. Schließlich zeigt der vom Klägervertreter im Schriftsatz vom 24. Februar 2021 dargestellte Sachverhalt zum Verlauf von Vorbereitungsarbeiten zur Übergabe der Wohnung an den - mittlerweile schon wieder vom Vertrag zurück getretenen - Mieter, dass entsprechende Fachfirmen schnell beauftragt un die Arbeiten letztlich innerhalb kurzer Zeit erledigt werden konnten (Dezember 2020: Asbestfund; Materialprobenanalye 11.12.2020, Ende der Arbeiten Mitte Februar 2021). Auch der Verweis auf die Corona-Pandemie lässt diesen Mangel an Zügigkeit nicht entfallen. Bei den entsprechenden Ausführungen des Antragstellers, handelt es sich nach Ansicht der Kammer offensichtlich um Schutzbehauptungen.

29
2. Die Anfechtungsklage gegen die Androhung eines weiteren Zwangsgeldes i.H.v. 32.000,00 Euro im Bescheid vom 17. April 2020 ist zulässig, aber unbegründet, da die Androhung rechtmäßig ist und den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

30
Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 18 ff. VwZVG liegen vor.

31
Gleiches gilt für die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen (Art. 31, 36 VwZVG).

32
Insbesondere durfte eine erneute Androhung nach Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG erfolgen, da die vorausgegangene Zwangsgeldandrohung erfolglos geblieben ist. Dabei bedeutet erfolglos, dass die Behörde abzuwarten hat, bis das zunächst angedrohte Zwangsgeld fällig geworden ist und die Androhung auch weiterhin ohne Erfolg geblieben ist (VG München, B.v. 9.5.2019 - M 9 S 18.5843 - juris m. w. N.). Maßgeblicher Zeitpunkt ist bei der erneuten Zwangsgeldandrohung dabei der Zeitpunkt des Bescheiderlasses (BayVGH, B.v. 2.12.2019 - 9 ZB 19.999 - juris Rn. 8). Bei Erlass der Zwangsgeldandrohung am 17. April 2020 durfte die Beklagte weiterhin davon ausgehen, dass die Wohnung nicht wieder Wohnzwecken zugeführt worden war die vorangegangenen Zwangsgeldandrohungen damit erfolglos waren. Substantiierte Darlegungen des Klägers zur Beendigung der Zweckentfremdung in Form des Leerstands erfolgten auch nicht bis zum Bescheiderlass. Eine Änderung war auch aus anderen Gründen nicht offensichtlich.

33
Ermessensfehler bei der Androhung des Zwangsgelds sind nicht ersichtlich oder vorgetragen. Die Höhe des Zwangsgelds orientiert sich am wirtschaftlichen Interesse der Klägerin (Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG) und ist angemessen.

34
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 VwGO i.V. m. §§ 708 ff. ZPO.