VG München, Gerichtsbescheid v. 19.03.2021 – M 9 K 20.4773

Titel:

Erneute Androhung eines Zwangsgeldes wegen Zweckentfremdung von Wohnraum

Normenkette:

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

Leitsatz:

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, 15758). (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Wiederzuführung zu Wohnzwecken, Fälligkeit Zwangsgeld, Erneute Androhung eines Zwangsgelds, erneute Androhung eines Zwangsgeldes, Erfolglosigkeit der Zwangsgeldandrohung, Zweckentfremdung von Wohnraum

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 1. September 2020 hinsichtlich eines Zwangsgeldes i.H.v. 32.000,00 Euro sowie gegen die Androhung eines Zwangsgelds in Höhe von 37.000,00 Euro mit Bescheid der Beklagten vom selben Tage.

2
Zugrunde liegt ein bestandskräftiger zweckentfremdungsrechtlicher Grundbescheid der Beklagten vom 23. August 2019, mit 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) weiterhin leer stand 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.

4
Nachdem der Kläger in einem Telefonat mit der Beklagten am 14. April 2020 erklärte, dass die Wohnung weiterhin leer stünde, teilte die Beklagte dem Antragsgegner mit Schreiben 17. April 2020 mit, dass das Zwangsgeld i.H.v. 16.000,00 Euro fällig geworden sei (Zi. I) und erließ einen 3. Folgebescheid, 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 (s. hierzu die Verfahren M 9 S 21.1324 und M 9 K 20.2291).

5
Da nach den Erkenntnissen der Beklagten aus einer Ortseinsicht sowie einer Recherche im Einwohnermelderegister vom 28. August 2020 die Wohnung nach wie vor leer stand, teilte die Beklagte mit Schreiben vom 1. September 2020 mit, dass das mit Bescheid vom 17. April 2020 angedrohte Zwangsgeld fällig geworden sei (I.) und drohte ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 37.000,00 Euro an für den Fall, dass der Kläger der ihm mit Grundbescheid vom 23. August 2019 aufgegebenen Verpflichtung, das .... OG W. …str. ... unverzüglich Wohnzwecken wieder zuzuführen nicht innerhalb von 2 Monaten ab Zustellung des Bescheides erfüllt (II.).

6
Gegen diesen Bescheid ließ der Kläger mit Schriftsatz vom 29. September 2020 Eilantrag einreichen. Zugleich beantragte der anwaltliche Vertreter des Klägers

I.

7
Der Bescheid der LH München, Bestandssicherung, F. Straße ..., ... M., Aktenzeichen S-III-W/ Bs 115-2 wegen Wohnung W.i... …straße, München, ... OG links. Vom 01.09.2020, zugestellt am 04.09.2020, wird im Hinblick auf die Ziffer II. aufgehoben.

8
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 nunmehr in einem vermietbaren Zustand. Derzeit bemühe er sich intensiv um die Vermietung und habe zu diesem Zwecke Anzeigen auf dem Immobilienportal Immoscout24 geschaltet. Auf die Anzeigen würden sich Interessenten melden, denen der Kläger im Falle deren Geeignetheit Besichtigungstermine anbiete. Bisher habe die Wohnung noch nicht vermietet werden können. Es sei jedoch davon auszugehen, dass dies in Kürze erfolgen werde. Vor diesem Hintergrund seien die angegriffenen Bescheide und die Vollstreckung aus den angegriffenen Bescheiden und die Androhung weiterer Ordnungsgelder rechtswidrig und verletzten den Kläger in seinen Rechten.

9
Die Beklagte beantragt,

10
die Klage abzuweisen.

11

Zur Begründung wurde zunächst auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid verwiesen. Zudem wurde auf die Ausführungen der Beklagten im Verfahren M 9 K 20.2291 verwiesen. Der Leerstand halte nach wie vor an. Trotz entsprechender Anschreiben habe weder der Kläger noch sein Bevollmächtigter reagiert, sodass weiterhin von einem Leerstand auszugehen sei. Im Übrigen seien etwaige Nachweise über angebliche Vermietungsbemühungen der Antragsbegründung nicht wie behauptet beigefügt gewesen. Das Zwangsgeld sei nicht überhöht. Vielmehr zeige die Tatsache, dass die Wohnung weiterhin leer steht, dass das vorherige Zwangsgeld offensichtlich zu niedrig angesetzt worden war, da es ihn nicht zu der Wiederzuführung zu Wohnzwecken habe motivieren können.

12
Mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2020 ließ der Kläger eine Anzeige auf dem Portal Immoscout24 vorliegen, die seine Wohnung betreffe. Die 102 Quadratmeter große 4-Zimmer-Wohnung in M.-G. … wird zum Preis von 2.300 Euro/kalt angeboten. Des Weiteren wurden Korrespondenzen von 14 Interessenten mit der Hausverwaltung vorgelegt, beginnend mit dem 11. September 2020.

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 Beklagte 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. 704.378, 21 Euro zu leisten, die aufgrund der unzureichenden Leistungsfähigkeit des Klägers 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 Beklagte 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
Die Klage, die sich gegen die Mitteilung der Fälligkeit des Zwangsgelds i.H.v. 32.000,00 Euro (1.) sowie gegen die Androhung eines weiteren Zwangsgelds i.H. V. 37.000,00 Euro richtet (2.) ist zulässig, jedoch unbegründet.

20
1. Die Klage gegen die Mitteilung der Fälligkeit des Zwangsgelds i.H. V. 32.000,00 Euro hat keinen Erfolg.

21
Während der Bevollmächtigte des Klägers die Klage zunächst ausdrücklich gegen Ziffer II. des Schreibens/Bescheids der Beklagten von 1. September 2020, also die Androhung eines Zwangsgelds in Höhe von 37.000,00 Euro richtete, ergänzte dieser im Schreiben das Rechtsschutzziel dahingehend, dass der Kläger sich „gegen die Berechtigung“ der im Schreiben der Beklagten vom 12. Februar 2021 genannten Zwangsgelder richte. Gemessen an diesem verlautbarten Rechtsschutzziel ist der Antrag dahingehend auszulegen, dass hinsichtlich der in Ziffer I. des Schreibens/ Bescheids mitgeteilten Fälligkeit eines Zwangsgeldes in Höhe von 32.000,00 Euro eine Feststellungsklage erhoben wird.

22
Diese ist unbegründet. Das Zwangsgeld i.H.v. 32.000,00 Euro ist - kraft Gesetzes - fällig geworden, Art. 31 Abs. 3 Satz 3, 36 Abs. 1 Satz 1 VwZVG.

23
Grundlage bildet die gemäß Art. 21a Satz 1 VwZVG sofort vollziehbare Zwangsgeldandrohung vom 17. April 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 17. April 2020 gesetzten Frist von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheides erfüllt. Hiervon ist die Beklagte aufgrund der Ergebnisse der Ortseinsicht und der Recherche im Melderegister zu Recht ausgegangen. Der Kläger hat die streitgegenständliche Wohnung bis zum heutigen Tage nicht einer Wohnnutzung zugeführt, wie sein Vertreter zuletzt im Schriftsatz vom 24. Februar 2021 selbst eingeräumt hat.

24
An der Fälligkeit ändert auch die - im Übrigen erst nach Fälligkeitseintritt vorgenommene und damit für die Frage der Fälligkeit irrelevante - Aufgabe einer Anzeige im Internetportal Immoscout24 nichts. Denn, wie die Beklagte zu Recht anmerkt, hat der Kläger damit sein geeignetes Bemühen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 ZeS) nicht nachgewiesen. Bis auf zwei Fälle ist nicht nachvollziehbar, weshalb es trotz einer nicht unerheblichen Anzahl von Interessenten nicht zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen ist. Schließlich lässt auch die Vorlage eines Mietvertrages am 19. November 2020 die bereits eingetretene Fälligkeit unberührt.

25
2. Die Anfechtungsklage gegen die Androhung eines weiteren Zwangsgeldes i.H.v. 37.000,00 Euro im Bescheid vom 1. September 2020 ist zulässig, aber unbegründet, da die Androhung rechtmäßig ist und den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

26
Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 18 ff. VwZVG liegen vor.

27
Gleiches gilt für die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen (Art. 31, 36 VwZVG).

28
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 1. September 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.

29
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.

30
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.