VG München, Urteil v. 12.03.2021 – M 9 K 19.978

Titel:

Mitwirkungsobliegenheit im Zusammenhang mit einer Zweckentfremdungssatzung bezüglich Wohnraum

Normenketten:

BayZwEWG Art. 3
BayVwVfG Art. 26 Abs. 2 S. 2

Leitsätze:

1. Die Verpflichtung aus einem bestandskräftigen Grundbescheid über die Aufforderung, eine Wohnung binnen einer Frist wieder Wohnzwecken zuzuführen, führt zu einer gesteigerten Mitwirkungsobliegenheit nach Art. 26 Abs. 2 S. 2 BayVwVfG iVm Art. 3 BayZwEWG. Es bedarf dann einer substantiierten Darlegung der Tatsachen bezüglich der Erfüllung der Verpflichtung. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die bloße Behauptung, die Wohnung werde renoviert, genügt nicht der Darlegungslast für einen berechtigten Leerstand. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungsleerstand, Zwangsgeld, Wohnung, Wohnraum, Leerstand, Mitwirkungsobliegenheit, Wohnzwecke, substantiierte Darlegung, Renovierung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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 wendet sich gegen die Fälligstellung von Zwangsgeldern in Höhe von 7.500 € und 15.000 € sowie gegen die Androhung weiterer Zwangsgelder in Höhe von 15.000 € und 30.000 €.

2
Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung …, G. …str. …, EG Mitterechts. Mit bestandskräftigem Bescheid vom 24. Oktober 2018 wurde nach umfangreichen Ermittlungen durch die Beklagte die Nutzung der Wohnung zu Fremdenverkehrszwecken untersagt (Ziffer 1) und der Kläger aufgefordert, die Wohnung binnen einer Frist von drei Monaten ab Zustellung des Bescheides wieder Wohnzwecke zuzuführen (Ziffer 2 bzw.4). Zuletzt war die Wohnung ausweislich von Ortseinsichten am 11. September 2018 (Blatt 27) und 22. Oktober 2018 (Blatt 34 Behördenakte) möbliert an Touristen vermietet worden, die sich unter anderem zur medizinischen Behandlung im Bundesgebiet aufhielten. Mit Mietaufhebungsvereinbarung vom 29. Oktober 2018 zwischen dem Kläger und dem Mieter Mohammed A. wurde das letzte Mietverhältnis beendet; die Mietaufhebungsvereinbarung wurde der Beklagten am 31. Oktober 2018, nach Erlass des Bescheides vom 24. Oktober 2018 übersandt (Blatt 42a Behördenakte). In der Folgezeit stand die Wohnung leer.

3
Mit Schreiben/Bescheid vom 29. Januar 2019 teilte die Beklagte dem Kläger die Fälligkeit des unter Ziffer 4 des Grundbescheids vom 24. Oktober 2018 angedrohten Zwangsgelds in Höhe von 7.500 € mit, da Ziffer 2 des Grundbescheids, die Wiederzuführung zu Wohnzwecken, nicht binnen der Frist von drei Monaten ab Zustellung des Bescheides erfüllt worden sei. Ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 5000 Euro wurde angedroht. Ortseinsichten am 15. November 2018, 05. Dezember 2018, 18. Dezember 2018, 18. und 14. Januar 2019 hätten ergeben, dass die Wohnung leer stehe.

4

Mit am 01. März 2019 beim Verwaltungsgericht München eingegangenem Schriftsatz erhob der damalige Bevollmächtigte Klage und beantragte,

5
1. Es wird festgestellt, dass das mit Bescheid vom 29. Januar 2019 (Az.: …) verhängte Zwangsgeld nicht fällig ist.

6
2. Aufhebung der Zwangsgeldandrohung der Beklagten vom 29. Januar 2019 (Az. wie vor).

7
Mit Schreiben/Bescheid vom 15. März 2019 erklärte die Beklagte die 15.000 € für fällig und drohte ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 30.000 € an unter Fristsetzung von vier Wochen ab Zustellung. Der Kläger hätte weiterhin die Wohnung entgegen der bestandskräftigen Anordnung im Bescheid vom 24. Oktober 2018 leerstehen lassen.

8
Der damalige Bevollmächtigte erhob im Wege der Klageerweiterung, eingereicht zu einer erledigten Klage wegen Auskunft über die ebenfalls dem Kläger gehörende Wohnung …, mit Schriftsatz vom 22. April 2019 dagegen Klage und beantragte,

9
1. Feststellung, dass die 15.000 €, festgesetzt mit Schreiben vom 15. März 2019, nicht fällig sind.

10
2. Aufhebung der Androhung eines weiteren Zwangsgelds in Höhe von 30.000 € mit Bescheid vom 15. März 2019.

11
Mit E-Mail vom 04. April 2019 und noch vor Klageerhebung teilte die Ehefrau des Klägers mit, dass die Wohnung nach Auszug der letzten Mieter am 31. Oktober 2018 komplett aufwendig renoviert werden musste und bereits seit November 2018 aktiv die Vermarktung aufgenommen worden sei; die Wohnung sei bei verschiedenen Agenturen und Plattformen gelistet und Besichtigungstermine hätten stattgefunden. Kurz vor der Unterschrift habe ein Mieter berufsbedingt am 28. März 2019 wieder abgesagt. Die Beklagte bat die Ehefrau des Klägers mit E-Mail vom 10. April 2019 unter Hinweis darauf, dass für diese Wohneinheit ein Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Interessen des Klägers bevollmächtigt sei, um Vorlage aussagekräftiger Nachweise und geeigneter Belege in Absprache mit dem Bevollmächtigten, weshalb eine Wiederzuführung zu Wohnzwecken bisher nicht möglich war und welche Bemühungen bislang unternommen wurden und werden, um die Wohnung wieder zu vermieten (Blatt 104 Behördenakte). Eine Reaktion darauf erfolgte nicht.

12
Eine Ortseinsicht am 26. Juni 2019 und eine daraufhin eingeholte Melderegisterauskunft ergab, dass in der Wohnung seit dem 30. Mai 2019 ein Herr. T. gemeldet sei (Blatt 14,15 Behördenakte). Am 19. Juli 2019 legte die Klägerseite den entsprechenden Mietvertrag, datiert vom 01. Mai 2019 vor. Ortseinsichten am 30. August 2020 und 29. Oktober 2020 bestätigten, dass Herr T. längerfristig in der Wohnung … wohnt.

13
Bereits am 09. Mai 2019 hatte die Beklagte eine Kontenpfändung wegen des fälligen Zwangsgelds in Höhe von 7.500 €, Fälligkeitsmitteilung vom 29. Januar 2019, und des fälligen Zwangsgelds in Höhe von 15.000 €, Fälligkeitsmitteilung vom 15. März 2019, veranlasst (Blatt 107 Behördenakte).

14
Am 11. Juli 2019 erklärte die Beklagte, dass durch die am 19. Juli 2019 erfolgte Vorlage des Mietvertrags vom 01. Mai 2019 aus Sicht der Beklagten Erledigung der Hauptsache eingetreten sei und einer Hauptsacherledigungserklärung zugestimmt werde. Die wegen Fälligkeit beigetriebenen Zwangsgelder würden nicht zurückerstattet. Für den Rest werde auf Beitreibung verzichtet.

15
Mit Schriftsatz des jetzigen Bevollmächtigten vom 09. März 2021 erweiterte dieser die Klage und beantragte,

16
Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 22.876,16 € nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über den Basiszinssatz sei Rechtshängigkeit dieses Antrags zu bezahlen.

17
Zur Begründung der Klage und aller Klageanträge wurde vorgetragen, dass ein Betrag von insgesamt 22.876.19 € durch die Beklagte gepfändet worden sei. Nachdem der Mieter am 31. Oktober 2018 ausgezogen war, sei die Wohnung ausweislich der angebotenen Zeugen zwischen November 2018 und Februar 2019 renoviert worden. Seit Februar 2019 habe der Kläger versucht, Mieter zu finden. Dies sei ihm erst ab dem 01. Juni 2019 gelungen, da mehrere Mietinteressenten kurzfristig abgesprungen seien. Zahlreiche Annoncen seien online geschaltet worden und es habe Besichtigungstermine mit potenziellen Mietern gegeben. Die Bescheide vom 29. Januar 2019 und 15. März 2019 seien rechtswidrig, da nach § 4 Abs. 2 der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt bei Instandsetzung von Wohnraum keine Zweckentfremdung vorliege. Dies gelte auch wenn Wohnraum leer stehe, da er trotz entsprechender Bemühungen nicht vermietet werden könne. Bereits mit E-Mail vom 04. April 2019 habe die Ehefrau des Klägers, die als Zeugin angeboten werde, dies der Beklagten mitgeteilt. Der Anspruch auf Rückzahlung ergebe sich aus § 812 Abs. 1 Alt. 2 BGB entsprechend. Im Übrigen habe die Beklagte wörtlich im Schreiben vom 11. Juli 2019 erklärt, dass aus Kulanzgründen bei Vorlage des Mietvertrags im Gegenzug auf die Beitreibung der bereits fällig gewordenen Zwangsgelder verzichtet werde; dies sei nach dem objektiven Empfängerhorizont, § 133, 157 BGB ein Verzicht auf sämtliche Zwangsgelder.

18
Die Beklagte beantragte zuletzt,

19
Klageabweisung.

20
Auf die Bescheide und Schriftsätze werde Bezug genommen. Der Mieter Herr T. wohne weiterhin dort. Maßgeblich sei nicht der Abschluss des Mietvertrages, sondern die Kenntnis der Beklagten von diesem Mietvertrag. Erst am 19. Juli 2019 sei der Beklagten auf Nachfrage der Mietvertrag vorgelegt worden. Die Kontenpfändung sei zurecht erfolgt, da die Zwangsgelder fällig geworden seien.

21
Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

22
Die Klage hat keinen Erfolg.

23
1. Die Klage ist als Feststellungsklage gegen die Fälligkeitsmitteilungen vom 29. Januar 2019 und 15. März 2019 zulässig. Die Fälligkeitsmitteilung ist kein Verwaltungsakt, da keine Regelungswirkung i.S. des Art. 35 Satz 1 BayVwVfG damit verbunden ist. Durch die Mitteilung weist die Behörde lediglich auf eine kraft Gesetz bestehende Rechtsfolge hin, Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG.

24
Die Klage ist als Feststellungsklage jedoch unbegründet, da die Zwangsgelder in Höhe von 7.500 € gemäß Fälligkeitsmitteilung vom 29. Januar 2019 und in Höhe von 15.000 € gemäß Fälligkeitsmittelung vom 15. März 2019 fällig geworden sind. Ziffer 2 des Grundbescheids vom 24. Oktober 2018 verpflichtet den Kläger dazu, die Wohnung … binnen einer Frist von drei Monaten ab Zustellung des Bescheids wieder Wohnzwecken zuzuführen. Unter Ziffer 4 wurde für den Fall der nicht fristgerechten Erfüllung ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500 € angedroht. Der Bescheid ist bestandskräftig. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Fälligkeit des Zwangsgelds ist der Ablauf der jeweils durch die Zwangsgeldandrohung gesetzten Erfüllungsfrist, Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG (BayVGH B. vom 2.12.2019-9 ZB19.999). Mit Bescheid vom 24. Oktober 2018 wurde zur Erfüllung eine Frist von drei Monaten festgesetzt, die bei Erlass der Fälligkeitsmitteilung am 29. Januar 2019 abgelaufen war. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde durch die Klägerseite gegenüber der Beklagten nicht dargelegt, dass und welche Bemühungen unternommen wurden, um die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen bzw. welche Gründe dem entgegen standen.

25
Der Kläger hat auch nicht dargelegt, ob und dass er das Nutzungskonzept beendet habe; eine Abfrage bei Immoscout vom 29. Januar 2019 (Blatt 50 Behördenakte) ergab vielmehr, dass die Wohnung ab 17. April 2019 möbliert für 3.300 € mindestens für sechs Monate und maximal für 12 Monate vermietet werden sollte.

26
Auch die mit Bescheid vom 29. Januar 2019 angedrohten 15.000 € wurden zurecht mit Schreiben vom 15. März 2019 fällig gestellt, da der Kläger bis dahin weiterhin seiner Verpflichtung zur Wiederzuführung zu Wohnzwecken nicht fristgerecht nachgekommen ist. Auch zu diesem Zeitpunkt war unbekannt, ob und warum die Wohnung leer steht und ob der Kläger sein Nutzungskonzept der Vermietung zur Fremdenverkehrszwecken aufgegeben hat.

27
Der Kläger hat bis zum Ende der Frist und dem Eintritt der Fälligkeit weder dargelegt noch Nachweise dafür vorgelegt, dass nachweislich wegen Renovierung und Vermietungsbemühungen keine Zweckentfremdung vorliegt, § 4 Abs. 2 Nr.1 und Nr.2 der Zweckentfremdungssatzung (ZeS). Erstmals mit E-Mail vom 04. April 2019 teilte die Ehefrau des Klägers mit, dass die Wohnung renoviert wird. Dieses Schreiben war drei Wochen nach der Fälligkeitsmitteilung. Die von der Beklagten mit E-Mail vom 10. April 2019 von der Ehefrau des Klägers und dem Bevollmächtigten des Klägers erbetenen Belege wurden zu keinem Zeitpunkt vorgelegt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr.1 und Nr.2 ZeS vorausgesetzte Nachweislichkeit fehlte.

28
Die Klägerseite hat es auch zunächst unterlassen, der Beklagten mitzuteilen, dass die Wohnung in Erfüllung des bestandskräftigen Bescheids vom 24. Oktober 2018 wieder Wohnzwecken zugeführt worden war und mit Datum vom 01. Mai 2019 eine langfristige Vermietung zu Wohnzwecken erfolgt ist. Die Beklagte hat davon erstmals aufgrund einer Ortseinsicht wegen des geänderten Klingelschilds und einer daraufhin eingeholten Melderegisterauskunft erfahren. Erst auf ihre Bitte hin wurde der Mietvertrag am 19. Juli 2019 vorgelegt. Nach dieser Sachlage hat der Kläger seine Verpflichtung erst deutlich nach Ablauf der Erfüllungsfrist erfüllt, Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG. Soweit der Bevollmächtigte des Klägers vorträgt, bereits seit der E-Mail der Ehefrau vom 04. April 2019 sei bekannt gewesen, dass die Wohnung renovierungsbedürftig sei und dafür Zeugen angeboten hat führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Der Kläger hat bei der Darlegung der nach außen erkennbaren Umstände, aus denen sich sowohl die Aufgabe des Nutzungskonzepts als auch die Wiederzuführung zu Wohnzwecken als auch ein Leerstand wegen Renovierung ergibt eine gesteigerte Mitwirkungsobliegenheit nach Art. 26 Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG i.V.m. Art. 3 ZwEWG, § 4 ZeS. Aufgrund dieser gesteigerten Mitwirkungsobliegenheit bedarf es einer substantiierten Darlegung der Tatsachen aus denen sich die Erfüllung der Verpflichtung aus dem bestandskräftigen Grundbescheid ergibt. Gegenüber der Beklagten erfolgte innerhalb der Fristen keine substantiierte Darlegung mit entsprechenden Nachweisen. Auch die E-Mail vom 04. April 2019 enthält nur die Behauptung einer Renovierung und der Bemühungen um Wiedervermietung. Ungeachtet dessen, dass diese E-Mail der Ehefrau des Klägers erst nach Erlass der Fälligkeitsmitteilung geschickt wurde, haben weder der Kläger noch sein damaliger Bevollmächtigter trotz entsprechender Aufforderung durch die Beklagte irgendeinen Nachweis für die Renovierung vorgelegt oder angeboten. Es erschließt sich nicht, wieso eine angebliche Renovierung durch Handwerker über mehrere Monate durch Vernehmung der Ehefrau und nicht durch entsprechende Handwerkerrechnungen oder Auftragsbestätigungen belegt werden sollte, wenn tatsächlich eine umfangreiche Renovierung stattgefunden hat. Maßgeblicher Zeipunkt für die Rechtmäßigkeit der Fälligkeitsmitteilungen ist deren Erlass am 29. Januar 2019 und 15. März 2019. Beide Mitteilungen erfolgten vor Abschluss des Mietvertrags mit Herrn T vom 01. Mai 2019.

29
2. Gegen die Androhung weiterer Zwangsgelder in Höhe von 15.000 € mit Bescheid vom 29. Januar 2019 und 30.000 € mit Bescheid vom 15. März 2019 bestehen keine rechtlichen Bedenken. Die Androhung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten, § 113 VwGO.

30
Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 18 ff. VwZVG liegen vor. Der Grundbescheid vom 24. Oktober 2018 ist bestandskräftig. Die Pflicht, die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen ist deshalb vollziehbar. Auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen für die erneuten Androhungen eines Zwangsgeldes liegen vor, Art. 31, 36 VwZVG. Insbesondere durfte wiederholt eine erneute

Androhung nach Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG erfolgen, da die vorausgegangenen Androhungen erfolglos geblieben sind. Erfolglos bedeutet, dass die Behörde abzuwarten hat, bis das zunächst angedrohte Zwangsgeld fällig geworden ist und die Androhung auch weiterhin wie hier ohne Erfolge geblieben ist (VG München B. vom 09.05.2019-M 9 S 18.5843 mit weiteren Nachweisen). Maßgeblicher Zeitpunkt ist bei der erneuten Zwangsgeldandrohung dabei jeweils der Zeitpunkt des Bescheiderlasses (BayVGH B. vom 2.12.2019-M 9 S 18.5843 mit weiteren Nachweisen). Bei Erlass der Zwangsgeldandrohungen vom 29. Januar 2019 ebenso wie vom 15. März 2019 durfte die Beklagte weiterhin davon ausgehen, dass die Wohnung … entweder im Rahmen des Nutzungskonzepts weiterhin zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutzt werden soll oder aber ein ebenfalls zweckentfremdungsrechtlich unzulässiger Leerstand vorliegt mit der Folge, dass die jeweils vorhergehenden Zwangsgeldandrohungen erfolglos waren. Substantiierte Darlegungen des Klägers oder seines Bevollmächtigten zu Beendigung der Zweckentfremdung erfolgten nicht und waren auch nicht aus anderen Gründen offensichtlich. Die Vermietung am 01. Mai 2019 an Herrn T. erfolgte erst nach Erlass der Zwangsgeldandrohung und ist schon deshalb für die Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohungen unbeachtlich. Die bloße Behauptung, die Wohnung werde renoviert, genügt bereits nicht der Darlegungslast für einen berechtigten Leerstand. Auch in diesem Zusammenhang gilt, dass es Sache des Klägers ist, die entsprechenden Umstände darzulegen und seiner erhöhten Mitwirkungspflicht nachzukommen. Ermessensfehler bei der Androhung des Zwangsgelds sind nicht ersichtlich oder vorgetragen. Die Höhe des Zwangsgelds orientiert sich am wirtschaftlichem Interesse, Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG und ist angemessen.

31
3. Die Leistungsklage hat aus den unter 1) und 2) genannten Gründen keinen Erfolg. Da die Zwangsgelder nach Eintritt der Fälligkeit am 09. Mai 2019 beigetrieben wurden liegen die Voraussetzungen für eine Rückzahlung nicht vor. Unerheblich ist, dass Herr T. bereits seit dem 01. Mai 2019 einen Mietvertrag hatte, da erst durch Ortseinsicht am 26. Juni 2019 sein Name bekannt wurde, er erst seit dem 30. Mai 2019 dort gemeldet war und der Beklagten erst am 19. Juli 2019 durch die Klägerseite der Mietvertrag vorgelegt wurde. Es entspricht der Verwaltungspraxis und ist mit Blick auf Art. 37 Abs. 4 S.1 VwZVG rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Beklagte bei Erfüllung der zweckentfremdungsrechtlichen Verpflichtung nach Fälligkeit ab Kenntnis auf die weitere Beitreibung verzichtet, bereits vorher fällig gestellte und beigetriebene Zwangsgelder jedoch nicht zurückzahlt.

32
Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.