VG München, Beschluss v. 04.03.2021 – M 9 S 20.5892

Titel:

Erlass eines Zwangsgelds wegen ausgebliebener Wiederzuführung einer Wohnung zu Wohnzwecken rechtmäßig

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 123 Abs. 1
VwZVG Art. 19 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2
BayVwVfG Art. 35 S. 1

Leitsätze:

1. Bei der Mitteilung über die Fälligkeit eines Zwangsgeldes handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt iSd Art. 35 S. 1 BayVwVfG, weil ihr die erforderliche Regelungswirkung fehlt. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Allein der Nachweis eines Maklerauftrages genügt nicht, um eine Aussage darüber zu treffen, ob derjenige, der verpflichtet wurde, eine Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen, den Vollzug dieses Auftrags mit ernsthafter Bemühung betrieben hat. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
3. Es scheint nach allgemeiner Lebenserfahrung im Hinblick auf die bekannte Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt München nicht plausibel, warum es nach Ablauf von sieben Monaten noch nicht gelungen soll, eine Wohnung mit einem für Qualität und Lage angemessenem Mietpreis dauerhaft zu vermieten. (Rn. 30 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Aufgabe des Nutzungskonzepts, Wiederzuführung zu Wohnzwecken, Fälligkeit Zwangsgeld, Erneute Androhung eines Zwangsgelds, Fremdenbeherbergung, Androhung und Fälligkeit eines Zwangsgeld

Vorinstanzen:

VGH München, Beschluss vom 23.03.2020 – 12 ZB 18.706
VG München, Urteil vom 17.01.2018 – 9 K 17.4360

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 15.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin sucht einstweiligen Rechtsschutz gegen die Fälligstellung eines (erneuten) Zwangsgeldes und die Androhung eines erneuten Zwangsgelds mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 10. September 2020.

2
Zugrunde liegt ein zweckentfremdungsrechtlicher Grundbescheid der Antragsgegnerin vom 16. August 2017, mit dem die Antragstellerin als Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. … zur Beendigung der Überlassung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verpflichtet und ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500 € angedroht wurde für den Fall, dass die Beendigung nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung des Bescheides erfolgt. Zudem wurde die Antragstellerin verpflichtet, die Wohnung unverzüglich nach Beendigung der Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung wieder Wohnzwecken zuzuführen und ein Zwangsgeld im Höhe von 7.500 Euro angedroht für den Fall, dass dieser Verpflichtung nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung Folge geleistet werde. Die gegen den Bescheid

erhobene Klage ist mit rechtskräftigem Nichtzulassungsbeschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 23. März 2020 abgewiesen worden (BayVGH, B.v. 23.03.2020 - 12 ZB 18.706, vorausgehend VG München, U.v. 17.01.2018 - M 9 K 17.4360).

3
Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der Vorgeschichte und des zugrundeliegenden Sachverhalts des Grundbescheides auf o.g. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und das o.g. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München Bezug genommen.

4
Dem streitgegenständlichen Schreiben/ Bescheid vom 10. September 2020 liegt ergänzend insbesondere folgender Sachverhalt zugrunde:

5
Nach Beendigung des Rechtsstreits um den zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid vom 16. August 2017 wurden seitens der Antragsgegnerin an zwei Terminen Ortsermittlungen durchgeführt. Weder am 27. noch am 28. Mai 2020 wurde jemand in der Wohnung angetroffen, die Beschriftung des Klingelschildes und an der Wohnungstür zeigte sich seit jeher unverändert (Bl. 375f. der Behördenakte - BA).

6
Daraufhin teilte die Antragsgegnerin unter dem 22. Juni 2020 mit, dass das im Grundbescheid angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 7.500 Euro zur Zahlung fällig geworden sei (I.), da die Wohnung bislang Wohnzwecken nicht wieder zugeführt worden sei, und drohte ein weiteres Zwangsgeld i.H.v. 15.000 Euro an für den Fall, dass die Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheids wieder Wohnzwecken zugeführt werde (II.). Gegen diesen Bescheid ließ die Antragstellerin am 27. Juli 2020 Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben (M 9 K 20.3375).

7
Nachdem auch bei Ortsermittlungen am 1. und 2. September 2020 (Bl. 384f. BA) niemand angetroffen werden konnte und die Beschriftungen von Klingel und Wohnungstür sich weiterhin unverändert zeigten, erließ die Antragsgegnerin unter dem 10. September 2020 den streitgegenständlichen Bescheid, mit dem das mit Bescheid vom 22. Juni 2020 angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 15.000 Euro für fällig erklärt wurde und eine Zwangsgeldandrohung i.H.v. 30.000 Euro erfolgte für den Fall, dass die Antragstellerin die Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheids Wohnzwecken wieder zuführe.

8
Hiergegen ließ die Antragstellerin am 15. Oktober 2020 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben (M 9 K 10.5164).

9
Am 11. November 2020 erhob sie zusätzlich einen Antrag auf Eilrechtsschutz und beantragt,

10
im Wege der einstweiligen Anordnung die aufschiebende Wirkung der erhobenen Anfechtungsklage.

11
Zur Begründung wurde vorgetragen, dass die Wohnung seit 1. November 2018 von der Geschäftsführerin der Antragstellerin als Zweitwohnsitz bewohnt werde. Die Nutzung als Zweitwohnsitz habe die Antragsgegnerin in der Vergangenheit in zwei dasselbe Haus betreffenden Fällen als Wohnnutzung angesehen. Im Gegensatz zu diesen beiden Fällen nutze die Geschäftsführerin die Wohnung nicht nur vereinzelt für ein paar Tage im Jahr, sondern habe tatsächlich ihren zweiten Lebensmittelpunkt in München und befinde sich - insbesondere in den Zeiten vor Ausbruch der Corona-Pandemieregelmäßig in M. … Richtig sei, dass diese seit Ausbruch der Pandemie ihre Wohnnutzung massiv habe einschränken müssen. An den beiden Tagen der Ortseinsicht im Mai 2020 sei die Geschäftsführerin in M. … gewesen, seit jedoch belegbar aus terminlichen Gründen nicht in der Wohnung anzutreffen gewesen. Trotz laufender Bemühungen um einen Verkauf oder eine Vermietung habe eine solche bis heute nicht erreicht werden können. Der beauftragte Makler führe dies auf die Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere dem derzeitigen Einstellungsstopp von Firmen und den Entlassungen bei der W. … AG zurück.

12

Schließlich habe die Antragstellerin am 9. April 2020 einen Makler mit der Vermittlung eines Erwerbsvertragsabschlusses hinsichtlich des Objekts Wohnung Nr. … beauftragt. Sie habe die Wohnung sogar der Antragsgegnerin angeboten, was diese jedoch abgelehnt hätte. Nachdem die Anzeige zwar auf reges Interesse gestoßen, aber wohl wegen der mit der Corona-Pandemie verbundenen Unsicherheit nicht zum Abschluss eines Kaufvertrags geführt habe, habe die Antragstellerin einen Auftrag zur Vermietung erteilt. Die Geschäftsführerin sei auch weiterhin auf einen Zweitwohnsitz in M. … angewiesen.

13
Im Übrigen sei eine Mitteilung durch die Antragsgegnerin, dass die Aussetzung der Vollziehung des Bescheids mit Erlass des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 2020 beendet worden sei, nicht erfolgt. Deren Umgang mit den Ortsermittlungen sei überdies bedauerlich, da die Termine nicht vorab bekannt gegeben würden. Dabei wisse die Antragsgegnerin, dass die Geschäftsführerin die Wohnung nur als Zweitwohnung nutze und deswegen in der Regel natürlich nicht anwesend sein könne. Der Bescheid vom 22. Juni 2020 sei daher vollkommen überraschend gewesen. Zur Vermeidung der Fälligstellung des mit o.g. Bescheid angedrohten Zwangsgelds i.H.v. 15.000 Euro habe die Antragstellerin ihrem Vertreter eine Bescheinigung über den Vermietungsauftrag übersandt. Da der alleinige Sachbearbeiter in der Zeit von der zweiten Augustwoche bis zur zweiten Septemberwoche 2020 nahezu ständig und im Ausmaß nicht absehbar arbeitsunfähig erkrankt gewesen sei, habe eine Postabarbeitung in der beauftragten Kanzlei nicht erfolgen können. Eine Weiterleitung an die Antragsgegnerin habe daher erst mit Schreiben vom 5. Oktober 2020 erfolgen können. Diese habe eine Aufhebung des zwischenzeitlich erlassenen streitgegenständlichen Bescheids vom 10. September 2020 abgelehnt.

14
Die Antragsgegnerin beantragt,

15
den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung abzulehnen.

16
Zur Begründung nahm sie zunächst Bezug auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid vom 10. September 2020. Ergänzend wurde ausgeführt, dass die Antragsgegnerin seit Abschluss des Mietvertrages der Antragstellerin mit deren Geschäftsführerin zehn Ortsermittlungen durchgeführt habe, im Rahmen derer die Geschäftsführerin nie angetroffen worden sei. Anlässlich der Ortsermittlungen hätten mehrere Anwohner mitgeteilt, dass die Wohnung seit längerer Zeit leer stünde. Die Antragsgegnerin gehe daher mit dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass es sich um ein Scheinmietverhältnis handle. Trotz ausdrücklicher gerichtlicher Aufforderung im Berufungszulassungsverfahren habe die Antragstellerin keinerlei Nachweise über etwaige Mietzahlungen erbracht - dies bis zum heutigen Tage nicht. Ferner legten bereits die Einlassungen der Antragstellerin im Rahmen des Berufungszulassungsverfahrens nahe, dass diese nicht endgültig bereit sei, von einer zweckfremden Nutzung der Wohnung abzurücken. Wenn diese ausführe, dass die Geschäftsführerin aufgrund ihrer organschaftlichen und vertraglichen Treuepflicht verpflichtet sei, bei für die Antragstellerin erfolgreichen Verfahren einen Mietaufhebungsvertrag zu unterschreiben, zeige dies, dass eine langfristige Nutzung der Wohnung durch die Geschäftsführerin im Sinne eines auf Dauer angelegten Zweitwohnsitzes gar nicht beabsichtigt sei.

17
Da die Antragstellerin nunmehr nachträglich Vermittlungsbemühungen einwende, werde ohne Anerkennung einer Rechtspflicht vorerst bis zum 31. Januar 2021 von einer weiteren Vollstreckung abgesehen. Die Antragstellerin werde aufgefordert, ernsthafte Vermittlungsbemühungen monatlich glaubhaft darzulegen, sowie gegebenenfalls, dass eine Vermittlung zu einem marktangemessenen Preis nicht möglich sei. Dabei werde darauf hingewiesen, dass die Bemühungen als nicht ernsthaft zu betrachten seien, was sich schon daraus ergebe, dass die Wohnung nunmehr zu einem monatlichen Mietpreis von 3.360,00 Euro warm angeboten werde, während mit der Geschäftsführerin ein Mietpreis von 1.850,00 Euro vereinbart worden sei.

18
Hierzu nahm der Vertreter der Antragstellerin im Verfahren im Hauptsacheverfahren (M 9 K 20.5164) mit Schriftsatz vom 22. Januar 2021 Stellung. Er führte im Wesentlichen aus, dass die Antragstellerin jedenfalls derzeit nur noch im Wege der Mediation die Möglichkeit zur Lösung des Konflikts und der einvernehmlichen

Gestaltung der Rechtsbeziehungen der Beteiligten für die Zukunft sehe. Hinsichtlich der von der Antragsgegnerin vorgenommenen Ortsermittlung wurde der bisherige Vortrag dahingehend vertieft, als dass die Anwohner zu der Frage der Wohnnutzung schon deswegen keine validen Aussagen geben könnten, weil die nachbarlichen Beziehungen nicht besonders gut seien, sodass die Geschäftsführerin diese weder jemals in die Wohnung gebeten noch diese über den Umfang ihrer Aufenthalte in M. … informiert habe.

19
Weder sei die Wohnnutzung durch die Geschäftsführerin eine Schutzbehauptung, noch handle es sich bei dem nunmehr aufgerufenen Mietpreis mit 20 Euro pro Quadratmeter um einen überhöhten Preis, ortsüblich und angemessen wären hier angesichts der Qualität und Lage mehr als 25 Euro pro Quadratmeter. Die geringe Miete der Geschäftsführerin habe sich allein aus der Tatsache ergeben, dass diese aufgrund besonderer Treue verpflichtet sei, auf einen Mieterschutz und damit auch auf Kündigungsschutz verzichten zu müssen.

20
Eine anderweitige Zuführung der Wohnung zu angemessenen Mietpreisen bis 31. Januar 2021 sei der Antragstellerin nicht möglich.

21
Hierauf erwiderte die Antragsgegnerin im Wesentlichen, dass eine Mediation nicht als sinnvoll erachtet werde. Weiterhin habe die Antragstellerin bislang keine weiteren Nachweise über ernsthafte Vermittlungsbemühungen erbracht.

22
Mit Schreiben vom 1. März 2021 teilte der Vertreter der Antragstellerin der Antragsgegnerin mit, dass die Wohnung Nr. 12 zum 16. Februar 2021 veräußert worden sei (Bl. 430a d.BA). Die Vorlage eines Kaufvertrags wurde von der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 3. März 2021 erbeten (Bl. 433 d.BA).

23
Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakten Bezug genommen.

II.

24
Der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gegen den Bescheid vom 10. September 2020 hat weder hinsichtlich der Fälligstellung (1.) noch hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung (2.) Erfolg.

25
1. Soweit sich die Antragstellerin gegen die in Ziffer I des Schreibens/Bescheids vom 10. September 2020 enthaltene Fälligkeitsmitteilung richtet, ist der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gemäß § 80 Abs. 5 S. 1 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO, § 3 Abs. 3 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung (ZwEWG) von Wohnraum bereits unzulässig. Dieser setzt nämlich voraus, dass ein Verwaltungsakt mittels Widerspruch oder Anfechtungsklage angefochten wird, § 80 Abs. 1 VwGO. Bei der Mitteilung über die Fälligkeit eines Zwangsgeldes handelt es sich jedoch 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.

26
Auch als Antrag auf einstweilige Anordnung der Aussetzung der Vollstreckung des fällig gewordenen Zwangsgeldes gemäß § 123 Abs. 1 S.1 VwGO verstanden, hat die Antragstellerin mit ihrem Begehr keinen Erfolg. Es kann daher offen bleiben, ob der wiederholt ausdrücklich als Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO gestellte Rechtsbehelf einer Auslegung gemäß §§ 122 Abs. 1, 88 VwGO überhaupt 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). Letztlich stellte sich auch dieser Antrag als unzulässig dar, da ein Anordnungsgrund schon nicht geltend gemacht wurde. Für einen Anordnungsgrund muss geltend gemacht werden, dass allein die Zahlung des Zwangsgelds wesentliche Nachteile begründet, welche auch durch eine spätere Rückforderung des Zwangsgelds nach Art. 39

VwZVG in einem Hauptsacheverfahren nicht wieder entfallen würden (BayVGH, B.v. 18.08.2008 - 9 CE 08.625 - juris Rn. 4 - 5). Schon eine Geltendmachung solcher Nachteile ist bisher unterblieben.

27
2. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gegen das in Ziffer II. des Bescheids vom 10. September 2020 angedrohte Zwangsgeld betr. die Wiederzuführung zu Wohnzwecken i.H.v. 30.000 Euro hingegen ist zulässig, erweist sich aber als unbegründet. Die Zwangsgeldandrohung erweist sich nach summarischer Prüfung - im für die Anfechtungsklage relevanten Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung - als rechtmäßig und verletzt die Antragstellerin nicht in ihren Rechten. Damit überwiegt das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der Zwangsgeldandrohung.

28
Gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die auf-schiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs in den Fällen des § 80 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 VwGO ganz oder teilweise anordnen. Hierbei entscheidet das Gericht auf Grundlage einer eigenen, originären Ermessensentscheidung, in welcher das Interesse des Antragstellers, von der Vollziehung des angefochtenen Verwaltungsaktes bis zur endgültigen Entscheidung über seine Rechtmäßigkeit verschont zu bleiben, gegen das öffentliche Interesse an dessen sofortiger Vollziehung abgewogen wird. Im Rahmen dieser Abwägung kommt den Erfolgsaussichten des in der Hauptsache eingelegten Rechtsbehelfs eine entscheidende Bedeutung zu. Ergibt sich bei der im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und auch ausreichenden summarischen Überprüfung, dass der Rechtsbehelf in der Hauptsache keinen Erfolg haben wird, weil sich der angegriffene Verwaltungsakt als rechtmäßig erweist, so überwiegt regelmäßig das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts. Erweist sich der Rechtsbehelf bei summarischer Überprüfung demgegenüber als erfolgreich, überwiegt regelmäßig das Interesse des Adressaten des Verwaltungsakts, von dessen Vollziehung vorerst verschont zu bleiben. Stellen sich die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs hingegen bei der allein gebotenen summarischen Überprüfung als of-fen dar, so ist eine Abwägung der widerstreitenden Interessen erforderlich, bei der in Rechnung zu stellen ist, welche Gründe bei bestehender Unsicherheit im Hinblick auf die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs für und gegen eine Aufrechterhaltung der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes sprechen.

29
Die angefochtene Zwangsgeldandrohung erweist sich nach summarischer Prüfung als rechtmäßig.

30
(1) Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen vor. Die im Grundbescheid angeordnete Verpflichtung, die streitgegenständliche Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen kann nicht mehr mit einem förmlichen Rechtsbehelf angegriffen werden (Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG).

31
Auch hat die Antragstellerin diese Pflichten zum maßgeblichen Zeitpunkt (Bescheidserlass) und - ohne dass es darauf ankäme - im Übrigen nach Ansicht der Kammer bis zum heutigen Tage nicht erfüllt, Art. 19 Abs. 2 VwZVG. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Beschluss vom 23. März 2020 (12 ZB 18.706, juris Rn. 21) zu der Frage, ob die Antragstellerin den Nachweis erbracht habe, ihr Nutzungskonzept aufgegeben und die Wohneinheit wieder Wohnzwecken zugeführt zu haben Folgendes ausgeführt:

32
„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 Ausgang des Verfahrens eine entsprechende Mietaufhebungsvereinbarung mit der Klägerin abzuschließen. Mithin hält die Klägerin an ihrem bisherigen Nutzungskonzept der Wohneinheit … in der L.-Straße X fest. Eine nunmehr „zweckgerechte“ Wohnnutzung der Wohneinheit hat sie nicht belegt.“

33
Selbst wenn man zugunsten der Antragstellerin annehmen sollte, dass sie ihr Nutzungskonzept in der Zwischenzeit aufgegeben und damit die Überlassung zur Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung beendet hat, hat diese weder zum maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheides noch im Übrigen bis heute o.g. Nachweise erbracht, dass das Mietverhältnis mit ihrer Geschäftsführerin tatsächlich durchgeführt wird und die Wohnung damit Wohnzwecken wieder zugeführt worden ist. Die zwischenzeitlich durchgeführten zahlreichen Ortsermittlungen der Antragsgegnerin, bei den die Geschäftsführerin nicht angetroffen wurde, erhärten vielmehr den Eindruck, dass es sich vorliegend wohl um ein Scheinmietverhältnis und damit nicht um eine Wohnnutzung handelt.

34
Auch hat die Antragstellerin die streitgegenständliche Wohnung bis zum heutigen Tage nicht einer Wohnnutzung zugeführt, wie ihr Vertreter selbst eingeräumt hat. Sie bleibt aber auch den Nachweis schuldig, dass sie sich darum nachweislich ernsthaft bemüht hätte (s. § 4 Abs. 2 Nr.1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) sowie zu den gesteigerten Mitwirkungspflichten bei der Darlegung der nach außen erkennbaren Umstände, aus denen sich die Aufgabe des Nutzungskonzepts ergibt, Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG i.V.m. Art. 4 Satz 1 ZwEWG, das im Rahmen einer anderen Rechtsstreitigkeit der Antragstellerin ergangene Urteil des VG München v. 12.2.2020, M 9 K 19.2202, Rn. 21 m.w.N.). Auf der Hand liegt, dass der Nachweis eines Maklerauftrages allein hierfür nicht ausreichend sein kann, da er keine Aussage darüber trifft, ob die Antragstellerin den Vollzug dieses Auftrags mit ernsthafter Bemühung betrieben hat. Ebensowenig sind pauschale Erklärungsversuche zur allgemeinen wirtschaftlichen Lage und deren allgemeine Auswirkungen auf den Mietmarkt, wie sie der beauftragte Makler in seiner - im Übrigen erst nach Bescheidserlassim Rahmen des Gerichtsverfahrens übermittelten E-Mail vom 4. November 2020 angestellt hat, geeignet, dieses Bemühen nachweisen. Der dem Gericht übermittelten Kopie besagter E-Mail vom 4. November 2020 lagen die darin erwähnten sieben Seiten mit angeblichen ca. 40 Interessenten, davon 10 Besichtigende nicht bei. Darüber hinaus wären sie ohne Angabe der Absagegründe der Interessenten nicht ausreichend. Im Übrigen erscheint es der Kammer schon nach allgemeiner Lebenserfahrung im Hinblick auf die bekannte Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt München nicht plausibel, weshalb es der Antragstellerin mit ernsthaften Bemühungen in den seit (mindestens) August 2020 verstrichenen sieben Monaten nicht gelungen sein soll, die Wohnung dauerhaft zu vermieten, zumal der veranschlagte Mietpreis durchaus angemessen sein dürfte (Quelle: Recherche im Internetportal I. … **).

35
(2) Auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen für die erneute Androhung eines Zwangsgeldes liegen vor (Art. 31, 36 VwZVG). Im Übrigen sind Ermessensfehler bei der Androhung des Zwangsmittels nicht ersichtlich oder vorgetragen. Die Höhe des Zwangsgeldes orientiert sich am wirtschaftlichen Interesse der Antragstellerin (Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG) und ist angemessen.

36
3. Der Antrag war daher mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge abzulehnen. Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5, 1.7.1 Streitwertkatalog.