VG München, Beschluss v. 18.03.2021 – M 9 S 21.1324

Titel:

Einstweilige Rechtsschutz gegen die Androhung eines Zwangsgelds

Normenkette:

BayVwZVG Art. 19 Abs. 1 Nr. 1, Art. 31, Art. 36

Leitsatz:

Zu den Voraussetzungen einer Zwangsgeldandrohung wegen eines Verstoßes gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. (Rn. 22 – 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Wiederzuführung zu Wohnzwecken, Fälligkeit Zwangsgeld, Zwangsgeldandrohung, Wohnraum, erneute Androhung eines Zwangsgelds

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 8.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller sucht einstweiligen Rechtsschutz gegen die Androhung eines Zwangsgelds in Höhe von 32.000,00 Euro mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 17. April 2020.

2
Zugrunde liegt ein bestandskräftiger zweckentfremdungsrechtlicher Grundbescheid der Antragsgegnerin vom 23. August 2019, mit dem der Antragsteller 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 Antragsteller 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 Antragsgegnerin bei einer Ortseinsicht am 22. Januar 2019, bei der der Antragsteller und sein Hausverwalter zugegen gewesen waren, unbewohnt vorgefunden worden sei. Der Antragsgegnerin sei seitens des Antragstellers und seines Hausverwalters bestätigt worden, 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 Antragsteller 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 Antragsteller 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 Antragsgegnerin, nach Anhörung, den o.g. Grundbescheid.

3
Nachdem die Wohnung lt. Auskunft des Hausverwalters (Telefonat am 29. November 2019) weiterhin leer stand und der Antragsteller die o.g. Renovierungsarbeiten 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 Antragsgegnerin 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 Antragsteller in einem Telefonat mit der Antragsgegnerin am 14. April 2020 erklärt hatte, dass die Wohnung weiterhin leer stünde, teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit streitgegenständlichem Schreiben 17. April 2020 mit, dass das Zwangsgeld i.H.v. 16.000,00 Euro fällig geworden sei (I.) und erließ einen 3. Folgebescheid (II.), mit welchem ein Zwangsgeld i.H.v. 32.000,00 Euro angedroht wurde für den Fall, dass der Antragsteller 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 Antragsteller ausweislich der Postzustellungsurkunde am 24. April 2020 zugestellt.

5
Gegen diesen Bescheid ließ der Antragsteller mit am Montag, 25. Mai 2020, mittels Telefax bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Klage erheben. Zugleich beantragte der anwaltliche Vertreter des Antragstellers

6
die Aussetzung der Vollziehung der Ordnungsverfügung/Zwangsgeldfestsetzung 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, gemäß Bescheid vom 17.04.2020, zugestellt am 24. April 2020.

7
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der nahezu 80-jährige Antragsteller, 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 Antragsteller 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 Antragsteller zur typischen Risikogruppe. Der Bescheid sei insofern zur Unzeit ergangen. Der Antragsteller sei insgesamt alters- und gesundheitsbedingt nicht im geforderten Umfang leistungsfähig. Die Anmerkung der Antragsgegnerin im streitgegenständlichen Bescheid, dass eine Vertragsanbahnung über elektronische Plattformen in die Wege geleitet werden könne, empfinde der Antragsteller nur als zynisch. Im Übrigen befinde sich die Wohnung derzeit nicht in einem vermietbaren Zustand.

8
Die Antragsgegnerin beantragt,

9
den Antrag abzulehnen.

10
Zur Begründung wurde zunächst auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid verwiesen. Ergänzt wurde hinsichtlich der Antragsbegründung 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 Antragstellers 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 Antragsteller habe sich in der Kommunikation gegenüber der Antragstellerin in der Vergangenheit bereits durch Mitarbeiter der Hausverwaltung vertreten lassen und Inserate im Internet geschaltet.

11
Am 28. Januar 2021 erging gegenüber dem anwaltlichen Vertreter des Antragstellers 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 Antragstellers lt. Empfangsbekenntnis am 1. Februar 2021 zugestellt, der Antragsgegnerin lt. Empfangsbekenntnis am 4. Februar 2021.

12

Die Antragsgegnerin 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 beglichen worden seien. Fällig und offen blieben die Zwangsgelder in Höhe von 32.000,00 Euro sowie 37.000,00 Euro.

13
Der Antragsgegner 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 Antragsgegnerin vom 12. Februar 2021 korrekt. Der Antragsteller wende sich gegen die Berechtigung der dort genannten Zwangsgelder und im Eilverfahren gegen die Einziehung der Zwangsgelder i.H.v. 32.000,00 Euro und 37.000,00 Euro.

14
Die Einziehung der Zwangsgelder würde einen finanziellen Nachteil im Sinne einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Antragstellers 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 Antragsteller einen Kredit i.H.v. 300.634,00 Euro erhalten. Das Konto des Antragstellers 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 Antragsteller 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.

15
Schließlich seien die Zwangsgeldforderungen in der Sache unberechtigt. Bereits am 19. November 2020 sei der Antragsgegnerin ein zuvor mündlich geschlossener schriftlicher Mietvertrag zur streitgegenständlichen Wohnung ab 1. Januar 2021 vorgelegt worden. Die Antragsgegnerin 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 Antragsteller sich mit Hochdruck um die erneute Vermietung der Wohnung.

16
Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakten Bezug genommen.

II.

17
Der als Antrag auf einstweiligen Rechtschutz hinsichtlich der Beitreibung des mit streitgegenständlichem Bescheid angedrohten Zwangsgelds in Höhe von 32.000,00 Euro verstandene Antrag hat keinen Erfolg.

18
Mit Schriftsatz vom 25. Mai 2020 beantragte der anwaltliche Vertreter des Antragstellers die Aussetzung der Vollziehung der Ordnungsverfügung/Zwangsgeldfestsetzung der LH München gemäß Bescheid vom 17.04.2020. Im Hinblick auf die Unklarheit dieser Antragstellung erging am 28. Januar 2021 ein ausführlicher richterlicher Hinweis mit der Bitte um Stellungnahme. Nach mehrmaliger Fristverlängerung äußerte sich der anwaltliche Vertreter des Antragstellers im Schriftsatz vom 24. Februar 2021 dahingehend, dass der Antragsteller sich gegen die Berechtigung der im Schreiben der Antragsgegnerin vom 12. Februar 2021 genannten Zwangsgelder und im Eilverfahren gegen die Einziehung der Zwangsgelder in Höhe von 32.000,00 Euro und 37.000,00 Euro wende.

19
Es bleibt weiterhin unklar, welches Rechtsschutzziel der Antragsteller verfolgt. Eindeutig ist einzig, dass die Beitreibung des bereits beglichenen Zwangsgelds im Höhe von 16.000,00 Euro in das Eilverfahren nicht einbezogen wurde. Es ist umstritten, inwieweit ein von anwaltlichen Vertretern ausdrücklich gestellter Antrag

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). Die Auslegungsfähigkeit von Anträgen, die durch Rechtsanwälte gestellt werden, ist umstritten und tendenziell streng zu sehen. Der Streit kann im vorliegenden Fall im Ergebnis jedoch offen bleiben.

20
Denn selbst bei der für den Antragsteller günstigsten Auslegung, wonach nicht nur die Beitreibung („Einziehung“) des später lt. Schreiben der Antragsgegnerin vom 1. September 2020 fällig gewordenen Zwangsgelds in Höhe von 32,000,00 Euro angegriffen werden soll (s. hierzu das Verfahren M 9 S 20.4774), sondern bereits die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der erhobenen Anfechtungsklage gegen die Androhung des Zwangsgeld i.H.v. 32.000,00 Euro (und damit das Entfallen des gesetzlichen Sofortvollzugs, Art. 21 a VwZVG, Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG) begehrt wird, hat der Antrag keinen Erfolg. Der angefochtene Bescheid ist nach Ergebnis der summarischen Prüfung rechtmäßig und verletzt den Antragsteller nicht in seinen Rechten, sodass das öffentliche Interesse an der Vollziehbarkeit des Verwaltungsakts überwiegt.

21
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.

22
Die angefochtene Zwangsgeldandrohung erweist sich nach summarischer Prüfung als rechtmäßig.

23
(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, da der Bescheid bestandskräftig geworden ist (Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG).

24
Auch hat der Antragsteller diese Pflicht zum maßgeblichen Zeitpunkt (Bescheidserlass am 17. April 2020) nicht erfüllt, Art. 19 Abs. 2 VwZVG. Er hat die streitgegenständliche Wohnung lt. telefonischer Auskunft gegenüber der Antragsgegnerin 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.

25
Er bleibt aber auch bis heute einen ausreichenden Nachweis schuldig, dass er sich darum nachweislich 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.

26

Wie die Antragsgegnerin anlässlich der Ortseinsicht am 22. Januar 2019 festgestellt hat, befand sich die Wohnung in einem bewohnbaren Zustand. Nachweise über geeignete Bemühungen um eine Vermietung hat der Antragsteller zum maßgeblichen Zeitpunkt (Erlass Zwangsgeldandrohungsbescheid) nicht vorgelegt.

27
Soweit der Antragsteller sich in der Folge, namentlich in der Antrags- und Klagebegründung vom 25. Mai 2020, erstmals auf die Erforderlichkeit umfangreicher Sanierungsmaßnahmen berufen hat, ist dieses Vorbringen nicht geeignet, die Rechtmäßigkeit des Bescheids vom 17. April 2020 in Frage zu stellen. Soweit dies nicht ohnehin als Schutzbehauptung zu werten ist, wofür im Hinblick auf die Feststellungen der Antragsgegnerin zum Zustand der Wohnung und im Hinblick auf die wiederholten Aussagen des Antragstellers, dass nur Renovierungsarbeiten geplant seien, einiges spricht, scheitert es schon an dem Merkmal der nachweislichen Zügigkeit der Maßnahmen. Das Vorbringen des Antragstellers zur angespannten Lage am Handwerkermarkt kann seitens der Kammer zwar generell bestätigt werden, allerdings ist in keinster Weise mehr nachvollziehbar, weshalb es dem Antragssteller - 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 Bevollmächtigen des Antragstellers 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 die Beauftragung entsprechender Firmen sowie die Vornahme der 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.

28
(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.

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 Satz 2 Streitwertkatalog.