VGH München, Beschluss v. 19.07.2021 – 12 CS 21.507

Titel:

Tatbestandsvoraussetzungen für zweckentfremdungsrechtliche Anordnungen

Normenketten:

GG Art. 14

ZwEWG Art. 1, Art. 2, Art. 3

ZeS § 7, § 13

Leitsätze:

1. Für die Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit einer Zweckentfremdung hat das Bundesverwaltungsgericht in Konkretisierung der verfassungsrechtlichen Ausgangslage insgesamt sechs Kriterien formuliert, denen ein beachtliches Angebot an Ersatzwohnraum genügen muss (BVerwG BeckRS 9998, 36604). Ersatzwohnraum muss danach den zweckentfremdeten Wohnraum in derselben Gemeinde ersetzen, in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein, eine unter dem Blickwinkel des Verfügungsberechtigten mindestens gleichwertige Ausgleichsleistung des durch das Zweckentfremdungsverbot Belasteten darstellen, in Größe und baulichem Standard mindestens dem zweckentfremdeten Raum entsprechen, die einer Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raums gezogene obere Grenze einhalten und schließlich dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie der zuvor zweckentfremdete Wohnraum. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es bestehen erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Regelung in § 7 Abs. 2 Nr. 5 S. 4 ZeS, wonach iRd Schaffung von Ersatzwohnraum "familiengerechter Wohnraum" nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden darf, weshalb bei der Prüfung der Eignung des angebotenen Ersatzwohnraums die Erfüllung der Voraussetzung des § 7 Abs. 2 Nr. 5 S. 4 ZeS außer Betracht zu lassen ist. (Rn. 27 – 29) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Vermietung an "Wohngemeinschaften" stellt zweckentfremdungsrechtlich keine Wohnnutzung dar, wenn die Ausgestaltung des Mietverhältnisses der "Wohngemeinschaften" dafür spricht, dass die jeweiligen Mieter in den Wohnungen ihre "Heimstatt im Alltag" gefunden haben. Dass dabei die Wohnnutzung nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht auf Dauer angelegt ist, ändert an der Erfüllung des Begriffs des Wohnraums nichts. (Rn. 30 – 31) (redaktioneller Leitsatz)

4. § 7 Abs. 3 ZeS erfordert nicht das Vorliegen einer Baugenehmigung, sondern lediglich, dass sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Ersatzwohnraum aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Tatbestandsvoraussetzungen zweckentfremdungsrechtlicher Anordnungen, Nachträgliche Genehmigungsfähigkeit, Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum, Familiengerechter Wohnraum

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 14.01.2021 – 9 S 20.6832

Fundstelle:

BeckRS 2021, 20913

Tenor

I. Der Beschluss des Verwaltungsgerichts München vom 14. Januar 2021 (Az. M 9 S 20.6832) wird aufgehoben.

II. Die aufschiebende Wirkung der zum Verwaltungsgericht München erhobenen Klage (Az.: M 9 K 20.4909) wird hinsichtlich der Ziffern I., II., IV., und V. des Bescheids der Antragsgegnerin vom 3. September 2020 angeordnet.

III. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

IV. Der Streitwert wird in beiden Rechtszügen auf 7.900,- € festgesetzt.

Gründe

I.

1
1. Der Antragsteller ist Eigentümer der Anwesen F.-Straße 10 und F.-Straße 12 in M.. Für die vorliegend streitgegenständliche Wohneinheit F.-Straße 12, Vordergebäude, 1. Obergeschoss rechts, wurde dem Antragsteller mit Baugenehmigung vom 6. Juli 2011 die Nutzungsänderung in Büroräumlichkeiten genehmigt. Über diese schloss er mit der M. T. Unternehmensberatung ab 1. Dezember 2013 einen Gewerberaummietvertrag. Zuvor beantragte er bereits am 27. März 2013 bei der Antragsgegnerin für die vormalige Wohneinheit eine Zweckentfremdungsgenehmigung und bot hierfür die Schaffung von Ersatzwohnraum in der F.-Straße 10, 1. OG links und Mitte, sowie 2. OG Mitte an. Diese Räumlichkeiten waren zuvor als Pensionsbetrieb gewerblich genutzt worden. Weiter erhielt der Antragsteller für den Einbau von insgesamt vier Wohneinheiten in die ehemalige Pension von der Antragsgegnerin am 23. Juli 2014 eine Baugenehmigung. Den Umbau in der genehmigten Form realisierte er jedoch in der Folgezeit nicht. Im weiteren Verlauf des zweckentfremdungsrechtlichen Verfahrens legte er der Antragsgegnerin einen vom 1. Januar 2011 bis 30. September 2015 befristeten Gewerberaummietvertrag mit der I.-WG zur gewerblichen Zimmervermietung über die vormaligen Pensionsräumlichkeiten in der F.-Straße 10 vor, ferner - nachdem die Antragsgegnerin den angebotenen „Ersatzwohnraum“ für ungeeignet befunden hatte - einen weiteren Mietvertrag mit der I.-WG für den Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2013 und dem 30. Juni 2016.

2
2. Mit Bescheid vom 10. März 2016 genehmigte die Antragsgegnerin die Umwandlung der Wohneinheit in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, von Wohn- in Büroräume nach Zweckentfremdungsrecht unter der aufschiebenden Bedingung, dass im Gebäude F.-Straße 10 Ersatzwohnraum mit wenigstens 142 m² Wohnfläche neu geschaffen werde, darunter mindestens eine familiengerechte Wohnung. Der Ersatzwohnraum sei gemäß der Baugenehmigung vom 23. Juli 2014 zu errichten, die Wohnnutzung habe auf Dauer zu erfolgen. Die Frist zur Schaffung des Ersatzwohnraums betrage ein Jahr ab Eintritt der Bestandskraft des Bescheids. In der Folge legte der Antragsteller auf Ersuchen der Antragsgegnerin einen über die Räumlichkeiten in der F.-Straße 10, 1. OG links und Mitte sowie 2. OG Mitte, nunmehr von ihm mit mehreren Mietern abgeschlossen Mietvertrag vor, der wegen des geplanten Umbaus mit Auflösung des Wohnungsgrundrisses bis einschließlich 31. Juli 2018 befristet war. Die Räumlichkeiten im 1. OG links und Mitte - sieben Zimmer, ein Gemeinschaftsraum, Bad, Flur, WC - wurden an insgesamt sieben Mieter für eine Gesamtmiete von 4.000,- € einschließlich 600 € Nebenkostenpauschale vermietet, die Räumlichkeiten im 2. OG Mitte - vier Zimmer, Gemeinschaftsraum, Bad, Flur, WC - an vier Mieter für 2.430,- € einschließlich einer Nebenkostenpauschale von 300,70 €.

3
3. Nachdem die Antragsgegnerin einen weiteren Bescheid vom 28. Juli 2017, mit dem der Antragsteller zur Aufgabe der Büronutzung sowie der Zuführung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, zu Wohnzwecken zwangsgeldbewehrt verpflichtet worden war, aufgehoben hatte, erließ sie am 3. September 2020 den nunmehr streitgegenständlichen Bescheid, mit dem der Antragsteller erneut verpflichtet wurde, die Nutzung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, zu anderen als Wohnzwecken bis zum 31. Dezember 2020 zu beenden (Ziffer I.) und die Räumlichkeiten unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen (Ziffer II.). Für den Fall, dass der Verpflichtung zur Beendigung der Büronutzung nicht bis 31. Dezember 2020 nachgekommen werde, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500,- € (Ziffer IV.), für einen Verstoß gegen das Gebot, die Räumlichkeiten wieder Wohnzwecken zuzuführen, unter Fristsetzung von acht Monaten ab Bekanntgabe des Bescheids ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500,- € angedroht (Ziffer V.). Für eine Genehmigung der Zweckentfremdung der Wohneinheit in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, mangele es an einem beachtlichen Angebot für die Schaffung von Ersatzwohnraum im Sinne von § 7 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 der Zweckentfremdungssatzung (ZeS). Dieser sei insbesondere nicht in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen worden. Der Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung stamme bereits vom 27. März 2013. Den baurechtlich genehmigten Umbau der vormaligen Pensionsräumlichkeiten in der F.-Straße 10 in vier Wohnungen habe der Antragsteller nicht realisiert. Mit der auflösend bedingten Zweckentfremdungsgenehmigung vom 10. März

2016 habe er gleichwohl nochmals die Gelegenheit erhalten, den angebotenen Ersatzwohnraum zu erstellen. Auch diese Möglichkeit habe er nicht wahrgenommen. Die von ihm vorgelegten Mietverträge seien jeweils nur zeitlich befristet abgeschlossen worden. Der Antragsteller erweise sich als Vermieter der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, folglich als Zustandsstörer und habe durch die Vermietung an die M.T. Unternehmensberatung rechtswidrige Zustände herbeigeführt.

4
Die M.T. Unternehmensberatung hat den seit Ende 2013 bestehenden und am 31. Dezember 2020 auslaufenden Mietvertrag mit dem Antragsteller über die streitgegenständlichen Räumlichkeiten in der F.-Straße 12 nicht verlängert. Nach Auskunft des Bevollmächtigten des Antragstellers stehen die Büroräume seither leer; sie weisen Renovierungsbedarf auf.

5
4. Die gegen den Bescheid vom 3. September 2020 am 6. Oktober 2020 erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht München mit Gerichtsbescheid vom 27. Januar 2021 abgewiesen, woraufhin der Antragsteller nach § 84 Abs. 2 Nr. 2 VwGO die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt hat, die auf den 23. Juli 2021 terminiert ist. Mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2020 ließ der Antragsteller zugleich die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen die Ziffern I., II., IV. und V. des Bescheids vom 3. September 2020 beantragen. Er habe den in Ziffer I. des Bescheids vom 10. März 2016 als Bedingung geforderten Ersatzwohnraum geschaffen. Lediglich der Zuschnitt der zwei Wohnungen von jeweils 94,96 m² entspräche nicht der erteilten Zweckentfremdungsgenehmigung. Beide Wohnungen seien bis zum 30. Juni 2022 vermietet. Anschließend könne der geplante Umbau durchgeführt werden. Ferner fehle dem Bescheid vom 6. Oktober 2020 bereits die Rechtsgrundlage, da das Zweckentfremdungsgesetz formell verfassungswidrig sei und der Antragsgegnerin daher die Kompetenz zum Satzungserlass fehle. Das bayerische Zweckentfremdungsrecht erweise sich darüber hinaus als materiell verfassungswidrig, weil es gegen das in Art. 20 Abs. 1 GG im Rahmen des Rechtsstaatsprinzips gewährleistete Übermaßverbot sowie gegen das Eigentumsgrundrecht des Art. 14 GG verstoße. Ungeachtet dessen stehe dem Antragsteller ein Anspruch auf Anerkennung des angebotenen Ersatzwohnraums zu, da auch eine Vermietung an mehrere Personen als Wohngemeinschaft eine Vermietung zu Wohnzwecken darstellen würde. Ferner besitze der Antragsteller einen Anspruch auf nachträgliche Anerkennung, da er ansonsten gezwungen wäre, sowohl den Ersatzwohnraum als auch den verfahrensgegenständlichen Wohnraum zu Wohnzwecken zu vermieten.

6
5. Den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 14. Januar 2021 ab. Nach der im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO vorzunehmenden summarischen Prüfung und Interessenabwägung habe das Hauptsacheverfahren voraussichtlich keinen Erfolg. Gegen den Bescheid vom 3. September 2020 bestünden keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken, da der Antragsteller den von ihm angebotenen Ersatzwohnraum nicht geschaffen habe. Die Untersagung der Nutzung zu anderen als Wohnzwecken sei nach der vorliegenden Sach- und Rechtslage rechtmäßig.

7
5.1 Die streitgegenständliche Wohneinheit F.-Straße 12, 1. OG rechts, sei mit Baugenehmigung vom 9. März 1908 zu Wohnzwecken genehmigt und bis zum Auszug der seinerzeitigen Mieter am 30. November 2012 durchgehend zu Wohnzwecken genutzt worden. Nach baurechtlicher Genehmigung der Nutzungsänderung in eine Büronutzung durch Baugenehmigung vom 6. Juli 2011 sei die Wohneinheit seit 1. Dezember 2013 als Büro vermietet und nach Aktenlage bis 31.12.2020 auch als Büro genutzt worden.

8
Nach Art. 3 Abs. 2 ZwEWG in Verbindung mit § 13 der Zweckentfremdungssatzung der Antragsgegnerin (ZeS) könne dem Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Zeit zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, wenn die Zweckentfremdung sich auch nachträglich nicht als genehmigungsfähig erweise, § 13 Abs. 2 ZeS. Der Antragsteller besitze vorliegend weder eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung für die Wohneinheit F.-Straße 12, 1. OG rechts, noch könne er eine solche für sich beanspruchen, da sich die Zweckentfremdung nicht als nachträglich genehmigungsfähig erweise.

9

5.2 Eine Zweckentfremdungsgenehmigung liege bereits deshalb nicht vor, weil die aufschiebende Bedingung der Herstellung des angebotenen Ersatzwohnraums nicht eingetreten sei. Der Antragsteller habe die baurechtlich genehmigten vier Wohnungen in der F.-Straße 10 nicht errichtet.

10
5.3 Auch eine nachträgliche Genehmigung der Zweckentfremdung scheide vorliegend aus. Insoweit fehle es bereits an den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 3 ZeS, wonach der Ersatzwohnraum im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden müsse. Unter Berücksichtigung des Antrags auf Genehmigung der Zweckentfremdung aus dem Jahr 2013 sowie der Genehmigung unter auflösender Bedingung aus dem Jahr 2016 bestehe kein zeitlicher Zusammenhang (mehr) zu dem geplanten Umbau, den der Antragsteller immer wieder auf später verschoben habe. Der zwischenzeitliche Abschluss befristeter Mietverträge über die vormaligen Pensionszimmer, zuletzt bis zum Jahr 2022, führe dazu, dass es auch an der tatbestandlichen Voraussetzung der Verlässlichkeit des Angebots von Ersatzwohnraum nach § 7 Abs. 2 ZeS fehle. Ferner bestünden aktuell erhebliche Zweifel daran, ob die 2014 erteilte Baugenehmigung für die vier Wohneinheiten in der F.-Straße 10 überhaupt noch Gültigkeit besitze.

11
5.4 Auch in der aktuellen Nutzung der vormaligen Pensionszimmer liege keine Wohnnutzung, aufgrund derer von einem neuen und verlässlichen Angebot von Ersatzwohnraum ausgegangen werden könne. Nach Aktenlage fehle es bereits an der baurechtlichen Genehmigung einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken. Ob diese erteilt werden könne, sei offen. Die gewerbliche Zimmervermietung, vergleichbar einem Boardinghaus, entspreche zwar der baurechtlich genehmigten gewerblichen Nutzung, der es jedoch an der Eignung als zweckentfremdungsrechtlicher Ersatzwohnraum mangele. Weiter genüge die zimmerweise Untervermietung an Einzelpersonen nicht dem zweckentfremdungsrechtlichen Gebot der Schaffung gleichwertigen Wohnraums, der dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehe wie der zweckentfremdete Wohnraum. Bei der nunmehr als Büro genutzten Wohneinheit in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, habe es sich um eine familiengerechte Vierzimmerwohnung gehandelt. Die als Ersatzwohnraum angebotenen Wohneinheiten in der F.-Straße 10 bestünden aus einzelnen Zimmern mit einem gemeinsamen Bad und ausweislich der Pläne wohl auch mit einer Küche, die an sieben bzw. vier Personen vermietet seien. Damit stehe der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht so zur Verfügung wie der zuvor zweckentfremdete Wohnraum. Ferner sei auch nicht ersichtlich, dass es sich bei der zimmerweisen Vermietung an unterschiedliche Personen um eine Wohngemeinschaft handle, auf die das Kriterium einer „Heimstatt im Alltag“ durch gemeinschaftliches Zusammenleben auch nur ansatzweise passen würde. Anhaltspunkte dafür, dass die Bewohner Einfluss auf die Auswahl ihrer Mitbewohner besäßen und ein gemeinschaftliches Leben und Wohnen anstrebten, bestünden nicht. Auch spreche der Umstand, dass der Antragsteller keine Wohnung, sondern Pensionszimmer immer wieder befristet mit dem Hinweis auf einen Umbau vermiete, für eine zimmerweise Zwischennutzung und nicht für eine Wohngemeinschaft. Weiter habe die Antragsgegnerin den Antragsteller zu Recht als Vermieter und Nutzungsberechtigten und damit als Zustandsstörer in Anspruch genommen. Die vom Antragsteller aufgeworfenen sonstigen rechtlichen Bedenken gegen die Wirksamkeit der zweckentfremdungsrechtlichen Anordnung würden nicht geteilt. Es sei seit Jahrzehnten ständige Rechtsprechung und höchstrichterlich geklärt, dass für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei, Zweckentfremdungssatzungen auf der Grundlage von Gesetzen über Verbote der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen werden könnten. Dass hierzu auch die Großstadt München rechne, stehe außer Frage.

12
5.5 Ein Verstoß der vorliegend einschlägigen Regelungen gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG abgeleitete Übermaßverbot liege nicht vor. Es sei nicht erkennbar, wieso es gegen das Übermaßverbot verstoßen solle, wenn, wie vom Antragsteller beantragt, im Ergebnis Wohnraum in Gewerbe und Gewerbe in Wohnraum umgeändert und im Grunde getauscht würden. Die aufschiebende Bedingung der Zweckentfremdungsgenehmigung habe dem Angebot des Antragstellers entsprochen, sodass unklar bleibe, weshalb es das Rechtsstaatsprinzip tangieren solle, wenn der Antragsteller die beantragte Umwandlung der vormaligen Pensionsräumlichkeiten in Wohnungen nicht verwirkliche. Schließlich liege auch eine formelle Verfassungswidrigkeit des Zweckentfremdungsgesetzes, wie sie der Antragsteller vorbringe, nicht vor.

13

6. Gegen diesen Beschluss wendet sich der Antragsteller mit der vorliegenden Beschwerde, zu deren Begründung er vortragen lässt, dass es den streitgegenständlichen zweckentfremdungsrechtlichen Verfügungen der Antragsgegnerin bereits an einer tauglichen Rechtsgrundlage mangele, das Zweckentfremdungsverbot darüber hinaus gegen das Übermaßverbot verstoße und sich als unverhältnismäßig erweise. Der Erlass des Zweckentfremdungsgesetzes sei formell verfassungswidrig, da es nicht dem Kompetenztitel „Wohnungswesen“, sondern vielmehr dem Kompetenztitel Bodenrecht zuzurechnen sei, wofür dem bayerischen Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz fehle. Weiter mangele es beim Erlass der Zweckentfremdungssatzung durch die Antragsgegnerin an der erforderlichen Abwägung sämtlicher einschlägigen Belange, die erforderlich sei, weil es sich im vorliegenden Fall um eine „planungsähnliche“ Entscheidung handle; insoweit liege ein Verstoß gegen das Übermaßverbot vor. Unberücksichtigt lasse das Verwaltungsgericht schließlich, dass die hier maßgeblichen Regelungen des Zweckentfremdungsrechts über die nach Art. 14 Abs. 2 GG bestehende Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgingen.

14
Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts habe der Antragsteller auch einen Anspruch auf Anerkennung des geschaffenen Ersatzwohnraums und damit jedenfalls auf nachträgliche Genehmigung der Zweckentfremdung nach Art. 3 Abs. 2 ZwEWG in Verbindung mit § 13 ZeS. Nach § 5 Abs. 3 ZeS könne eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum Rechnung getragen werde. Die Anforderungen, die § 7 ZeS an den Ersatzwohnraum stelle, halte der Antragsteller ein. § 7 Abs. 1 und Abs. 2 ZeS müssten insoweit verfassungskonform ausgelegt werden. Auf dem Grundstück F.-Straße 10 habe der Antragsteller Ersatzwohnraum im Umfang von mehr als 142 m² bereitgestellt. Lediglich der Zuschnitt der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss habe nicht dem in der Zweckentfremdungsgenehmigung verfügten Zuschnitt entsprochen. Die Abweichungen im Wohnungszuschnitt könnten jedoch nicht dazu führen, dass das Vorliegen eines beachtlichen und verlässlichen Angebots zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum verneint werde; diese Auffassung der Antragsgegnerin verstoße gegen Art. 14 Abs. 1 GG. Zu den vorliegend in Rede stehenden Anforderungen an den zu schaffenden Ersatzwohnraum habe das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der neugeschaffene Wohnraum jedenfalls nicht kleiner sein dürfe als der zweckentfremdete Raum und diesen nach seinem Standard nicht in einer dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten dürfe. Im seinerzeitigen Fall habe es das Bundesverwaltungsgericht ausreichen lassen, dass an Stelle zweier Wohnungen Ersatzwohnraum in Form eines Hauses geschaffen worden sei. Dass im vorliegenden Fall anstatt einer Wohnung mit 142 m² nun zwei Wohnungen mit je 96,42 m² geschaffen worden seien, könne nicht dazu führen, das Vorliegen eines beachtlichen Angebots von Ersatzwohnraum zu verneinen. Dem Erfordernis einer ausgeglichenen Wohnraumbilanz sei damit Genüge getan. Darüber hinaus seien die als Ersatzwohnraum geschaffenen Räume ebenso wie der ursprüngliche Wohnraum mit Küche und Badezimmer ausgestattet und damit vom Standard her gleichwertig. Soweit das Verwaltungsgericht davon ausgehe, dass die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 3 ZeS nicht gegeben seien, da der Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung aus dem Jahr 2013 stamme und der Antragsteller den Ersatzwohnraum bis 2016 nicht geschaffen habe, sei dem zu widersprechen. Der Antragsteller habe den Ersatzwohnraum in Form der beiden Wohnungen in der F.-Straße 10 geschaffen und diese auch ab 1. Oktober 2016 zu Wohnzwecken vermietet. Ferner liege in der Vermietung der Zimmer der beiden Wohnungen entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts auch eine Wohnnutzung. Fremdenbeherbergung im zweckentfremdungsrechtlichen Sinn sei nur dann gegeben, wenn ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunkts und nur ein übergangsweises, nicht alltägliches Unterkommen gegeben sei. Demgegenüber seien unter „Wohnraum“ zweckentfremdungsrechtlich solche Räume zu verstehen, die nach Anlage und Ausstattung tatsächlich und baurechtlich geeignet seien, auf Dauer bewohnt zu werden. Vorliegend seien die Wohnungen in der F.-Straße 10 an Studenten zum längerfristigen Aufenthalt vermietet; es handele sich dabei nicht um ein vorübergehendes Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunkts. Auch die streitgegenständliche Wohneinheit in der F.-Straße 12 hätte jederzeit an mehrere Personen, die eine Wohngemeinschaft bilden, vermietet werden können; insoweit sei keinesfalls ausschließlich eine Vermietung an eine Familie möglich gewesen.

15
Schließlich verkenne das Verwaltungsgericht, dass der Antragsteller nach den Vorgaben der Antragsgegnerin sowohl den angeblich zweckentfremdeten Wohnraum wieder Wohnzwecken zuführen als

auch gleichzeitig den geschaffenen Ersatzwohnraum beibehalten müsste, da ihm sonst wiederum eine Zweckentfremdung vorgeworfen würde.

16
7. Demgegenüber verteidigt die Antragsgegnerin den angefochtenen Beschluss. Die grundsätzlichen Zweifel des Antragstellers an der Rechts- und Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsrechts würden nicht geteilt. Der angebotene Ersatzwohnraum entspreche nicht der aufschiebenden Bedingung der Zweckentfremdungsgenehmigung vom 10. März 2016. Ferner sei nach dem Nutzungskonzept der Räumlichkeiten in der F.-Straße 10 nicht von einer dauerhaften Wohnnutzung auszugehen. Es komme insoweit nicht darauf an, dass eine „Wohngemeinschaft“ eingerichtet worden sei. Vielmehr ließen die Mietverträge auf eine Kurzzeitnutzung schließen, die zweckentfremdungsrechtlich keine Wohnnutzung darstelle. Bei dem Vortrag des Antragstellers, er werde durch das Zweckentfremdungsrecht gewissermaßen „doppelt“ beansprucht handele es sich um einen Trugschluss. Die vom Antragsteller als Ersatzwohnraum angebotenen, jedoch nicht entsprechend der Zweckentfremdungsgenehmigung umgenutzten Räumlichkeiten unterfielen konsequenterweise nicht dem Zweckentfremdungsverbot; es liege insoweit weiterhin kein Wohnraum vor. Soweit der streitgegenständliche Bescheid auf eine veraltete Rechtsgrundlage verweise, handele es sich um ein Schreibversehen. Da die Ermächtigungsgrundlage jedoch ausgewechselt werden könne, wenn sich damit die rechtlichen Voraussetzungen nicht änderten, sei dies ohne Einfluss auf die Rechtmäßigkeit der angegriffenen Anordnungen.

17
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die dem Senat vorliegenden Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

II.

18
Die zulässige Beschwerde ist begründet.

19
1. Ausgehend von Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG vom 10.12.2007, GVBl 2007, 864, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.6.2017, GVBl. 2017, 182) sowie § 13 Abs. 4 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS vom 5.12.2017, MüABl S. 494; zuletzt geändert am 4.11.2019, MüABl. S. 452) kommt Klagen gegen zweckentfremdungsrechtliche Verwaltungsakte keine aufschiebende Wirkung zu. Gleiches gilt für Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung nach Art. 21a Satz 1 BayVwZVG. Mithin unterliegen die vorliegend streitgegenständlichen Verfügungen dem gesetzlichen Sofortvollzug nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 VwGO mit der Folge, dass die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO regelmäßig erfordert, dass ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der angegriffenen Verwaltungsakte bestehen (vgl. Puttler in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 80 Rn. 146 ff.). Dies ist dann der Fall, wenn die Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit so gewichtig sind, dass ein Obsiegen des Betroffenen im Rechtsbehelfsverfahren wahrscheinlicher ist als sein Unterliegen (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 95). Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts bestehen - jedenfalls nach summarischer Prüfung im Beschwerdeverfahren - ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Verfügungen der Antragsgegnerin in Ziffer I., II., IV. und V. des Bescheids vom 3. September 2020.

20
2. Nach § 13 Abs. 1, 2 ZeS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 ZwEWG kann dem Verfügungsberechtigten bzw. dem Nutzer von vormals zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und die Räumlichkeiten wieder Wohnzwecken zuzuführen, soweit sich die Zweckentfremdung auch nachträglich nicht als genehmigungsfähig erweist. Die Voraussetzungen hierfür sind entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts und der Antragsgegnerin im vorliegenden Fall nach summarischer Prüfung im vorläufigen Rechtsschutzverfahren indes nicht gegeben.

21
Zwar fehlt es vorliegend an einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung der Umwandlung der streitgegenständlichen Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, Vordergebäude, 1. Obergeschoss rechts, von

Wohnin Büroraum, da der Antragsteller die Vorgaben der aufschiebenden Bedingung im Bescheid der Antragsgegnerin vom 10. März 2016 nicht erfüllt hat (2.1). Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts erweist sich jedoch die Zweckentfremdung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, als nachträglich genehmigungsfähig, da der Antragsteller zumindest in den ihm ebenfalls gehörenden Räumlichkeiten in der F. Straße 10, 1. OG Mitte und links sowie 2. OG Mitte, anerkennungsfähigen Ersatzwohnraum geschaffen hat (2.2). Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der Zweckentfremdung in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, könnte sich darüber hinaus auch aus weiteren Ersatzwohnraumangeboten des Antragstellers ebenfalls in der F.-Straße 10 ergeben. Dies hat bislang jedoch weder die Antragsgegnerin im Verwaltungsverfahren noch das Verwaltungsgericht im angefochtenen Beschluss geprüft (2.3).

22
2.1 Der Bescheid der Antragsgegnerin vom 3. September 2020 erweist sich nicht bereits deshalb als rechtswidrig, weil die Antragsgegnerin mit Bescheid vom 10. März 2016 die Umwandlung von Wohnräumen in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, in Büroräume zweckentfremdungsrechtlich genehmigt hätte. Die entsprechende Genehmigung stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Antragsteller innerhalb eines Jahres ab Bestandskraft des Bescheids nach den Vorgaben der Baugenehmigung vom 23. Juni 2014 in der F.-Straße 10 Wohnraum mit wenigstens 142 m² Wohnfläche neu errichtet, darunter mindestens eine familiengerechte Wohnung. Nachdem der Bescheid vom 10. März 2016 in der Folge in Bestandskraft erwachsen war und der Antragsteller die (aufschiebende) Bedingung für die Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung jedenfalls nach Aktenlage nicht innerhalb der Jahresfrist erfüllt hatte, erlangte die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung infolge des ausgebliebenen Bedingungseintritts keine Wirksamkeit. Da der Antragsteller den Bescheid vom 10. März 2016 nicht angefochten hat, kann dahingestellt bleiben, ob sich die aufschiebende Bedingung in ihrer konkreten Ausgestaltung möglicherweise als rechtswidrig erwiesen hätte bzw. die Regelungen in § 7 Abs. 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS in der Fassung vom 12.12.2013, MüABl. S. 550) einengend verfassungskonform hätten ausgelegt werden müssen. Anhaltspunkte für eine teilweise Nichtigkeit des Bescheids vom 10. März 2016 bestehen nicht.

23
2.2 Die streitgegenständlichen Verfügungen im Bescheid vom 3. September 2020 werden nach summarischer Prüfung im Hauptsacheverfahren entgegen der Auffassung des Verwaltungsgericht im angefochtenen Beschluss jedoch voraussichtlich als rechtswidrig aufzuheben sein, da sich die Zweckentfremdung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, jedenfalls als nachträglich genehmigungsfähig erweist, sodass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 ZeS, Art. 3 Abs. 2 ZwEWG für die zweckentfremdungsrechtlichen Verfügungen nicht gegeben sind; damit entfallen zugleich die Voraussetzungen für die ebenfalls streitgegenständlichen Zwangsgeldandrohungen.

24
2.2.1 Nach § 5 ZeS kann eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum Rechnung getragen wird. § 7 Abs. 1 Satz 1 ZeS konkretisiert dies dahingehend, dass ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen lässt, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Nach § 7 Abs. 2 ZeS liegt ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum dann vor, wenn der Ersatzwohnraum im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen wird, der Ersatzwohnraum vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird, der Ersatzwohnraum in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird, der neu zu schaffende Wohnraum nicht kleiner als der zweckentfremdete Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- bzw. überschreitet und der Ersatzwohnraum dabei dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie der zweckentfremdete Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 4 ZeS nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden. Verlässlich soll das Angebot von Ersatzwohnraum nach § 7 Abs. 3 ZeS dann sein, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann.

25

2.2.2 Wie der Senat bereits wiederholt entschieden hat, ist das Zweckentfremdungsrecht stark von der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie geprägt. Dabei muss das Grundrecht des Eigentümers von Wohnraum aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren, mit der - durch einen Mangel an Wohnraum in einem bestimmten Gebiet verstärkten - Sozialbindung des Eigentums aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zum Ausgleich gebracht werden. Einschränkungen des Eigentumsgrundrechts, wie sie sich aus dem Zweckentfremdungsrecht ergeben, unterliegen daher - worauf der Antragsteller im vorliegenden Verfahren zutreffend hinweist - dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Dieser erfordert insbesondere die Eignung zweckentfremdungsrechtlicher Eigentumsbeschränkungen zum Wohnraumerhalt (vgl. hierzu jüngst BayVGH, B.v. 24.3.2021 - 12 ZB 19.369 - BeckRS 2021, 6085 Rn. 28 ff. mit weiteren Nachweisen). Vom Grundsatz her trägt dabei das Erfordernis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum für die Zweckentfremdung bisheriger Wohnräume der verfassungsrechtlichen Ausgangslage Rechnung, soweit die Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum sich in der Herstellung einer ausgeglichenen Wohnungsbilanz erschöpfen. Zielt der Satzungsgeber hingegen mit einer Zweckentfremdungssatzung auf eine Wohnraumbewirtschaftung ab, steht dies mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben nicht (mehr) in Einklang. Dies gilt gleichermaßen für Vorgaben zur Mietpreishöhe. Der Genehmigungsvorbehalt im Zweckentfremdungsrecht darf nicht als Mittel eingesetzt werden, um „allgemein unerwünschte oder schädliche Entwicklungen“ auf dem Wohnungsmarkt zu unterbinden. Von daher hat der Senat bereits die Regelungen in § 7 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 und § 7 Abs. 2 Ziffer 5 Sätze 1 und 2 der Zweckentfremdungssatzung der Antragsgegnerin in der Fassung vom 4. November 2019 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt (BayVGH, B.v. 20.1.2021 - 12 N 20.1706 - BeckRS 2021, 963).

26
Für die Anforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit einer Zweckentfremdung hat das Bundesverwaltungsgericht in Konkretisierung der verfassungsrechtlichen Ausgangslage insgesamt sechs Kriterien formuliert, denen ein beachtliches Angebot an Ersatzwohnraum genügen muss (vgl. hierzu insb. BVerwG, U.v. 17.10.1997 - 8 C 19.96 - BeckRS 9998, 36604). Ersatzwohnraum muss danach den zweckentfremdeten Wohnraum in derselben Gemeinde ersetzen, in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein, eine unter dem Blickwinkel des Verfügungsberechtigten mindestens gleichwertige Ausgleichsleistung des durch das Zweckentfremdungsverbot Belasteten darstellen, in Größe und baulichem Standard mindestens dem zweckentfremdeten Raum entsprechen, die einer Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raums gezogene obere Grenze einhalten und schließlich dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie der zuvor zweckentfremdete Wohnraum.

27
Angesichts dieses Maßstabs bestehen erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Regelung in § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 4 ZeS, wonach im Rahmen der Schaffung von Ersatzwohnraum „familiengerechter Wohnraum“ nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden darf (vgl. hierzu den bereits zitierten Senatsbeschluss vom 20.1.2021 - 12 N 20.1706 -, der im Rahmen des Normenkontrollantrags die Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 4 ZeS ebenfalls zum Gegenstand hatte, der sich insoweit jedoch als unstatthaft erwies). Nach der Rechtsprechung des Senats erschöpft sich die Zielsetzung des Zweckentfremdungsgesetzes in der Erhaltung des „Gesamtwohnraumangebots“. Das Zweckentfremdungsverbot gestattet dabei weder eine Wohnraumbewirtschaftung noch eine Mietpreisregelung. So ist es dem Satzungsgeber insbesondere nicht gestattet, für den Ersatzwohnraum die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beschränken (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 3 ZeS) bzw. Vorgaben für die Lage (in demselben Stadtbezirk oder in vergleichbarer räumlicher Nähe zum zweckentfremdeten Wohnraum, § 7 Abs. 2 Nr. 1 ZeS) und den Typus des Ersatzwohnraums (Ersatz von Mietwohnraum nur durch Mietwohnraum, § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 2 ZeS) zu machen. Der Genehmigungsvorbehalt im Zweckentfremdungsrecht darf nicht als Mittel eingesetzt werden, um „allgemein unerwünschte oder schädliche Entwicklungen“ auf dem Wohnungsmarkt zu unterbinden (BayVGH, a.a.O, Leitsatz 4 mit weiteren Nachweisen). Demzufolge fehlt es wie bei den bereits für unwirksam erklärten Regelungen der Zweckentfremdungssatzung der Antragsgegnerin auch für die Regelung in § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 4 ZeS, die das Erfordernis der Beibehaltung „familiengerechten Wohnraums“ bei der Gestellung von Ersatzwohnraum aufstellt, an einer hierfür tragfähigen gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in Art. 1 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2 ZwEWG, da die Anforderungen, die an den Ersatzwohnraum gestellt werden, über die Herstellung einer ausgeglichenen Wohnraumbilanz unzulässig hinausgehen. Die Verfassungsmäßigkeit der Regelung ist dabei im Rahmen

des vorliegenden Rechtsstreits, der die Anforderungen an den Ersatzwohnraum zum Gegenstand hat, inzident zu prüfen.

28
Bedenken an der Rechtmäßigkeit von § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 4 ZeS resultieren weiterhin auch aus dem im Rechtsstaatsprinzip verankerten Bestimmtheitsgebot. So lässt sich der von der Antragsgegnerin verwandte Begriff des „familiengerechten Wohnraums“ unter Anwendung der herkömmlichen Auslegungskriterien nicht hinreichend konkretisieren. Die Vorstellung der Antragsgegnerin, Wohnraum sei nur dann „familiengerecht“, wenn er eine Größe von mehr als 70 m² aufweise, mindestens drei Zimmer, Küche und die üblichen Nebenräume beinhalte und die Größe der jeweiligen Zimmer 10 m² nicht unterschreite, erweist sich insoweit als willkürlich gegriffen und mithin nicht geeignet, im Rahmen der Sozialbindung Eingriffe in die Eigentumsfreiheit zu legitimieren.

29
Mithin ist im vorliegenden Fall bei der Prüfung der Eignung des angebotenen Ersatzwohnraums die Erfüllung der Voraussetzung des § 7 Abs. 2 Nr. 5 Satz 4 ZeS außer Betracht zu lassen.

30
2.2.3 Als unzutreffend erweist sich im vorliegenden Zusammenhang auch die Annahme der Antragsgegnerin und des Verwaltungsgerichts, die seit 2016 bestehende Nutzung der vormaligen Pensionsräumlichkeiten in der F.-Straße 10, 1. OG links und Mitte und 2. OG Mitte durch Vermietung an „Wohngemeinschaften“ stelle zweckentfremdungsrechtlich keine Wohnnutzung dar. Wie der Senat zur zweckentfremdungsrechtlichen Einordnung von „Wohngemeinschaften“ bzw. „Co-Living-Spaces“ entschieden hat (BayVGH, B.v. 5.5.2021 - 12 CS 21.564 - BeckRS 2021, 12817, Leitsätze 1-3), bezeichnet (gewerbliche) Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts die Überlassung von Wohnraum an Personen, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre eigentliche Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Für einen derartigen Aufenthalt ist ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunkts prägend. Es fehlt insoweit an einer „auf Dauer“ angelegten Häuslichkeit im Sinne einer „Heimstatt im Alltag“. Der Aufenthalt zeichnet sich vielmehr durch ein übergangsweises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus. Als maßgeblich erweist sich insoweit das zu Grunde liegende Nutzungskonzept. Dabei kann eine bestimmte Mindest- oder Höchstaufenthaltsdauer nicht festgelegt werden. Demgegenüber liegt eine Wohnnutzung, nicht hingegen eine gewerbliche Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung auch dann vor, wenn in einer Wohnung weitere Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestattet, während Wohnraum, Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden. Dass dabei die Wohnnutzung nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht auf Dauer angelegt ist, ändert an der Erfüllung des Begriffs des Wohnraums nichts (so auch OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 26.4.2019 - OVG 5 S 24.18 - BeckRS 2019, 6963 Rn. 8 ff.).

31
Gemessen an den vorstehenden Kriterien erfüllen die vom Antragsteller ausweislich der am 10. Mai 2017 vorgelegten Mietverträge mit aus sieben bzw. vier Personen bestehenden „Wohngemeinschaften“ (Bl. 276 ff. der Behördenakte) über die vormaligen Pensionsräumlichkeiten die Anforderungen an das Vorliegen einer Nutzung zu Wohnzwecken. Es ist entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin nicht erkennbar, dass es sich um bloße „Kurzzeitvermietungen“ im Sinne eines provisorischen, einem begrenzten Zweck dienenden Unterkommens handelt. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts spricht vorliegend die Ausgestaltung des Mietverhältnisses der „Wohngemeinschaften“ vielmehr dafür, dass die jeweiligen Mieter in den Wohnungen ihre „Heimstatt im Alltag“ gefunden haben. Dass das Mietverhältnis als solches zeitlich befristet abgeschlossen wurde, ändert hieran - wie bereits dargelegt - nichts. Mithin ist - jedenfalls im Rahmen summarischer Prüfung im Eilverfahren - davon auszugehen, dass die vormaligen Pensionsräumlichkeiten in der F.-Straße 10 seit Oktober 2016 als Wohnräume genutzt werden.

32
2.2.4 Stellt man daher für die Frage, ob im vorliegenden Fall im Sinne von § 13 Abs. 2 ZeS die Zweckentfremdung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, genehmigungsfähig ist, bei der Bewertung der Schaffung von Ersatzwohnraum auf den Übergang von der „gewerblichen“ Nutzung der vormaligen Pensionsräumlichkeiten durch den Gewerberaummietvertrag mit der I.-WG zur Wohnnutzung

durch die Vermietung der Räumlichkeiten an zwei „Wohngemeinschaften“ ab Oktober 2016 ab, erfüllt der Antragsteller das Erfordernis der Schaffung von tauglichem Ersatzwohnraum. Dass die vormaligen Pensionsräumlichkeiten im Nachbarhaus und damit zugleich im Gebiet der Landeshauptstadt München liegen und beide Immobilien im Eigentum des Antragstellers stehen, ist unbestritten. Der Ersatzwohnraum wurde, entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin und des Verwaltungsgerichts, auch in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen. Denn maßgeblicher Bezugspunkt für die Erstellung des Ersatzwohnraums ist nicht der - vom Antragsteller zuletzt auf das Jahr 2022 verschobene - Umbau der Pensionsräumlichkeiten in vier Wohnungen gemäß der Baugenehmigung aus dem Jahr 2014, sondern der Wechsel von der gewerblichen Vermietung der Räumlichkeiten an die I.-WG zur unmittelbaren Vermietung an die „Wohngemeinschaften“ ab dem 1. Oktober 2016. Der Übergang von der gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung fällt damit noch in die Frist der aufschiebend bedingten Zweckentfremdungsgenehmigung vom 10. März 2016, die die Antragsgegnerin offenkundig selbst für die Wahrung des zeitlichen Zusammenhangs zur Zweckentfremdung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, für ausreichend erachtet hat.

33
Der Ersatzwohnraum in der F.-Straße 10 ist auch nicht kleiner als die Büroräumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts. Anhaltspunkte dafür, dass der Standard des Ersatzwohnraums den Standard des zweckentfremdeten Wohnraums im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 ZeS über- bzw. unterschreitet, liegen nicht vor. Geht man, wie unter 2.2.2 dargelegt, ferner davon aus, dass im Rahmen von § 7 Abs. 2 Nr. 5 ZeS das Kriterium des Ersatzes „familiengerechten Wohnraums“ durch ebensolchen unwirksam ist, steht der Ersatzwohnraum, worauf der Antragsteller zutreffend hinweist, dem allgemeinen Wohnungsmarkt auch so zur Verfügung wie die in Büroraum umgewandelten Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts. Soweit das Verwaltungsgericht schließlich aus dem von ihm angenommenen Fehlen einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung der vormaligen Pensionsräumlichkeiten in Wohnraum das Vorliegen eines verlässlichen Ersatzwohnraumangebots im Sinne von § 7 Abs. 3 ZeS in Zweifel zieht, ist darauf hinzuweisen, dass § 7 Abs. 3 ZeS nicht das Vorliegen einer Baugenehmigung erfordert, sondern lediglich, dass sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Ersatzwohnraum aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann. Zweifel an Letzterem sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Weiter hat der Antragsteller, wie sich aus der Behördenakte der Antragsgegnerin ergibt, in einer frühen Phase des zweckentfremdungsrechtlichen Verfahrens einen Bauantrag, der den Umbau der vormaligen Pensionsräumlichkeiten in der F.-Straße 10 in zwei „Wohngemeinschaften“ vorsah, eingereicht, ohne dass die Antragsgegnerin insoweit baurechtliche Bedenken formuliert hätte. Insoweit ist jedenfalls im Rahmen summarischer Prüfung im Eilverfahren davon auszugehen, dass Baurecht einer Nutzungsänderung nicht entgegensteht.

34
Mithin erfüllt der vom Antragsteller in der F.-Straße 10, 1. OG links und Mitte, und 2. OG Mitte ab Oktober 2016 geschaffene Ersatzwohnraum die Anforderungen des § 7 ZeS mit der Folge, dass sich die Zweckentfremdung der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, jedenfalls nachträglich als genehmigungsfähig erweist.

35
2.2.5 Lediglich ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Antragsgegnerin bereits in einem Schreiben vom 19. Juli 2013 an den Antragsteller (Bl. 147 der Behördenakte) von anerkennungsfähigem Ersatzwohnraum in den vormaligen Pensionsräumlichkeiten ausgegangen ist, wenn die Umwandlung der gewerblichen Nutzung durch Fremdenbeherbergung in eine Wohnnutzung durch einen nach außen erkennbaren Akt dokumentiert werde und auf Dauer erfolge, wenn - selbst bei gewerblicher Zwischenvermietung - jedenfalls die Weitervermietung einzelner Zimmer zu Wohnzwecken erfolge, dies durch Vorlage entsprechender Mietverträge belegt werde und die Mindestmietdauer insoweit mindestens drei Monate betrage. Diesen zutreffenden Ansatz hat die Antragsgegnerin im Verlauf des Verfahrens jedoch nicht weiter verfolgt.

36
2.3 Aus der Behördenakte der Antragsgegnerin ergibt sich des Weiteren, dass der Antragsteller hinsichtlich des Anwesens F.-Straße 10 über den mit Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 genehmigten Umbau der vormaligen Pensionsräumlichkeiten in vier Wohnungen hinaus weitere (Tektur-)Anträge gestellt und Baugenehmigungen erhalten hat. So ist im Rahmen einer Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 13.

Juli 2017 dem Antragsteller u.a. der Umbau einer Zahnarztpraxis in zwei Wohnungen (Wohnung 44/45, vgl. Bl. 351 ff. der Behördenakte) sowie durch Änderungsgenehmigung vom 30. November 2017 der zusätzliche Einbau einer Wohnung in der F.-Straße 10, 2. OG (Bl. 634 ff. der Behördenakte) genehmigt worden. Der Antragsteller wollte die genehmigten Umbauten insoweit auch als Ersatzwohnraum für die Büroräumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, verstanden wissen (vgl. Schreiben des Antragstellers vom 25.9.2018, Bl. 351 der Behördenakte, Schreiben der Bevollmächtigten des Antragstellers Bl. 634 der Behördenakte), ohne dass die Antragsgegnerin dies bislang geprüft bzw. berücksichtigt hat. Ob der Antragsteller die genehmigten Umbauten tatsächlich realisiert hat und ob sie als Ersatzwohnraum im streitgegenständlichen Zweckentfremdungsverfahren angesehen werden können, wird daher gegebenenfalls im Rahmen des Hauptverfahrens zu prüfen sein.

37
3. Soweit der Antragsteller die formelle Verfassungswidrigkeit des bayerischen Zweckentfremdungsrechts behauptet und vorträgt, er werde durch den streitgegenständlichen Bescheid vom 3. September 2020 gewissermaßen „doppelt“ belastet, wird auf die Begründung des angefochtenen verwaltungsgerichtlichen Beschlusses verwiesen, die der Senat insoweit für zutreffend erachtet.

38
4. Die Antragsgegnerin trägt nach § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen. Der Streitwert bestimmt sich vorliegend nach §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG in Verbindung mit Ziffer 1.5, 56.6.3 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Dabei geht der Senat auf der Basis des Mietspiegel-Berechnungsprogramms der Antragsgegnerin von einem durchschnittlichen Netto-Mietpreis der Räumlichkeiten in der F.-Straße 12, 1. OG rechts, im Falle einer Wohnnutzung von 13 €/m² und einem Durchschnittsmietpreis für Büroraum von 22,30 €/m² (Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/209635/umfrage/entwicklung-der-mietpreise-fuer-bueroflaechen-in-muenchen) aus, woraus sich der Jahresbetrag des Interesses an der wirtschaftlich günstigeren Nutzung der streitgegenständlichen Wohneinheit errechnet.

39
Dieser Beschluss ist nach § 152 Abs. 1 VwGO unanfechtbar.