VG Ansbach, Urteil v. 05.08.2021 – AN 3 K 20.02803

Titel:

Nutzungsuntersagung und Rückführungsverpflichtung wegen Zweckentfremdung von Wohnraum

Normenketten:

BayZwEWG Art. 1, Art. 2, Art. 3 Abs. 3
VwGO § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, Abs. 5

Leitsätze:

1. Wohnraum sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind, wobei objektiv geeignet Wohnräume dann sind, wenn sie die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) treffen die Verfügungsberechtigten ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Werden Räumlichkeiten, die zur Nutzung als Wohnung genehmigt wurden, in Gänze als Ferienwohnung und damit erkennbar nicht für eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung vermietet, werden diese anderen als Wohnzwecken zugeführt, sodass eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

inzidente Normenkontrolle im Eilverfahren, Zweckentfremdung von Wohnraum, objektive Eignung zu Wohnzwecken, Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt ********, Nutzungsuntersagung und Rückführungsverpflichtung, Zweckentfremdung, Wohnraum, Ferienwohnung, Umwandlung, Normenkontrolle, Nutzungsuntersagung, Rückführungsverpflichtung, Existenzgefährdung, Ermessen

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Kostengläubigerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen die auf Grundlage der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Beklagten mit Bescheid 25. November 2020 verfügte Nutzungsuntersagung und Rückführungsverpflichtung nebst Zwangsgeldandrohungen betreffend eine als Ferienwohnung genutzte Wohnung (* …, drittes Obergeschoss).

2
Die Klägerin ist - neben Herrn … und Herrn … - Miteigentümerin des im unbeplanten Innenbereich gelegenen Anwesens … in … (FlNr. … der Gemarkung …*).

3
Mit Bescheid der Bauordnungsbehörde der Beklagten vom … wurde die Aufstockung des im Jahre 1864 errichteten Gebäudes genehmigt. Dabei wurden sämtliche Räume des neuerrichteten zweiten Obergeschosses als Wohnung deklariert.

4
Mit Bescheid vom 12. August 2015 erteilte die Beklagte der Klägerin eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung und Umbau einer Bäckerei mit Wohnung zu Wohnung im Erdgeschoss sowie Grundrissänderung im zweiten Obergeschoss mit Dachgeschossausbau zu einer Maisonettewohnung und

Einbau einer Loggia“. Ausweislich des der Baugenehmigung zugrundeliegenden Grundrissplans betreffend das zweite Obergeschoss ist neben den Räumen der Maisonettewohnung (Küche, Schlafzimmer und Bad) ein durch das Treppenhaus erreichbares Appartement mit Bad vorgesehen. In der Wand zwischen dem Appartement und dem Flur der Maisonettewohnung ist hinter dem dort eingezeichneten Schrankelement mit gestrichelten Linien ein Türelement eingezeichnet. In dem Grundriss betreffend das dritte Obergeschoss (Dachgeschoss) sind als Teil der Maisonettewohnung eine Loggia, ein Wohn-/Essbereich sowie ein häusliches Arbeitszimmer/Gästezimmer mit „Pantry“ und ein Bad vorgesehen.

5
Die auf dem Grundrissplan als häusliches Arbeitszimmer/Gästezimmer und Bad bezeichneten Räume, welche über einen Zugang zum Treppenhaus verfügen, wurden von der Klägerin sodann auf dem Buchungsportal Airbnb als Ferienwohnung angeboten, deren Profil im September 2020 über 143 Bewertungen verfügte. Ausweislich der in den Akten befindlichen Lichtbildaufnahmen verfügt diese Ferienwohnung, welche lediglich durch eine verschließbare „Fluchttüre“ mit der dauerhaft vermieteten Maisonettewohnung verbunden ist, über ein Wohn-/Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten, eine Küchenzeile, ein Bad mit Waschmaschine sowie einen separaten Zugang in das Treppenhaus. Der Hauptzugang zu der Maisonettewohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss.

6
In dem vorliegenden Mietvertrag über die im zweiten und dritten Obergeschoss des Anwesens befindliche Maisonettewohnung (rund 100 qm) vom 30. August 2019 ist der als Ferienwohnung genutzte Wohnraum im 3. OG (rund 20 qm) ausdrücklich von der vermieteten Fläche ausgeschlossen. Unter „§ 1 Mieträume“ wurde unter anderem Folgendes vereinbart: „Die im Dachgeschoss befindliche Tür zur restlichen nicht mitvermieteten Wohnungsfläche (ca. 20 qm) darf nur im Notfall (Fluchtweg) geöffnet werden“.

7
Am 30. Mai 2019 trat die am 29. Mai 2019 bekannt gemachte „Satzung der Stadt … über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS)“ vom 27. Mai 2019 (Amtsblatt S. 185) in Kraft.

8
Nach einer Ortsbegehung des städtischen Ermittlungsdienstes wurde die Klägerin mit Schreiben der Beklagte vom 25. September 2020 zunächst um Stellungnahme gebeten sowie mit Schreiben vom 27. Oktober 2020 zu der beabsichtigten Nutzungsuntersagung und Rückführungsverpflichtung betreffend das dritte Obergeschoss angehört.

9
Hierzu führte der Klägervertreter aus, dass vorliegend nicht von zwei Wohnungen auszugehen sei, sondern von einer Gesamtwohnung, welche zulässigerweise lediglich mit einem Anteil von 17% der Gesamtfläche nicht zu Wohnzwecken genutzt werde.

10
Mit Bescheid der Beklagten vom 25. November 2020 wurde der Klägerin die Nutzung des Wohnraumes im dritten Obergeschoss des Anwesens … in …, welcher in dem beiliegenden und zum Bestandteil des Bescheides erklärten Grundrissplan gelb markiert wurde, zu anderen als Wohnzwecken untersagt (Ziffer 1) sowie die unverzügliche Rückführung des Wohnraumes zu Wohnzwecken angeordnet (Ziffer 2). In den Ziffern 3 und 4 wurde für den Fall, dass der Anordnung unter Ziffer 1 nicht innerhalb eines Monats bzw. der Anordnung unter Ziffer 2 nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung des Bescheides Folge geleistet wird, jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR angedroht.

11
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass es sich bei den streitgegenständlichen Räumen um Wohnraum im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 ZwEVS handele, nachdem diese zu Wohnzwecken bestimmt seien und die Führung eines selbständigen Haushalts aufgrund der vorhandenen Ausstattung ohne Weiteres möglich sei. Ein Ausschluss der Zweckentfremdung nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 ZwEVS liege nicht vor, da es sich bei den streitgegenständlichen Räumlichkeiten um eigenständigen Wohnraum handele, welcher zu 100% als Ferienwohnung genutzt werde. Das Zweckentfremdungsrecht sei nicht „gesamtobjektbezogen“, wie bereits dem Wortlaut des § 2 Abs. 2 Satz 1 ZwEVS zu entnehmen sei. Vorliegend bestehe eine klare räumliche

Trennung von den restlichen Räumen im Stockwerk. Des Weiteren sei die Wohnung bei Airbnb als ganze Wohnung angeboten worden und nicht lediglich als Gästezimmer.

12
Die Anordnungen seien unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens erfolgt. Sie seien geeignet, die rechtswidrige Nutzung der Wohnung zu beenden und den schutzwürdigen Wohnraum zu erhalten. Mildere Mittel seien nicht ersichtlich, insbesondere sei die Möglichkeit der freiwilligen Beendigung der Zweckentfremdung sowie der Rückführung der Wohnung zu Wohnzwecken nicht wahrgenommen worden. Das Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraumes überwiege das Interesse am Fortbestehen der Nutzung als Ferienwohnung und die damit verbundene Gewinnmaximierung. Der Wegfall dieser Einnahmequelle hätte lediglich geringe wirtschaftliche Folgen für die Klägerin, nachdem durch die dauerhafte Vermietung der Wohnung zu Wohnzwecken ebenfalls regelmäßige Einkünfte generiert werden könnten.

13
Die Höhe der Zwangsgelder sei angemessen im Hinblick auf das Wohnraumerhaltungsinteresse und den wirtschaftlichen Vorteil aus der Nichtbeachtung der Anordnungen. Auch sei es möglich, den Anordnungen innerhalb der angemessenen Fristsetzungen nachzukommen.

14
Am 18. Dezember 2020 ließ die Klägerin gegen diesen ihrem Bevollmächtigten am 26. November 2020 zugestellten Bescheid Klage erheben und zugleich die Anordnung der aufschiebenden Wirkung dieser Klage beantragen (abgelehnt mit Beschluss vom 14. Januar 2021 - AN 3 S 20.02802). Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass neben der Frage, ob die Zweckentfremdungsverbotssatzung der Beklagten überhaupt rechtmäßig sei, vorliegend nicht von zwei selbständigen Wohnungen, sondern objektiv vielmehr von einer einheitlichen Wohnung auszugehen sei. Gemäß § 3 ZwEVS sei eine Zweckentfremdung nur dann anzunehmen, wenn mehr als 50% der Gesamtfläche nicht Wohnzwecken dient. Die derzeit wieder komplett genutzte Wohnung sei als eine einheitliche Wohnung nutzbar. Es sei immer nur vorübergehend ein kleiner Teil hiervon als Ferienwohnung angeboten und wieder vermietet worden. Die sich über zwei Etagen erstreckende Wohnung sei baurechtlich lediglich aufgrund des zweiten Fluchtweges auch im dritten Obergeschoss zulässig. Diese Fluchtmöglichkeit sei auch in dem Mietvertrag über die Maisonettewohnung ausdrücklich festgehalten worden. Dass es bautechnisch unmöglich sein soll, diesen Teil auch separat zu nutzen, finde sich indes nicht als Tatbestandsvoraussetzung in der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Beklagten. Im Übrigen sei die Wohnung derzeit auch insgesamt angemietet. Die Nutzung für Urlaubszwecke in einem Teil der streitgegenständlichen Wohnung finde unstreitig „derzeit bis auf Weiteres“ nicht statt.

15
Die Klägerin beantragt,

Der Bescheid der Beklagten vom 25. November 2020 wird aufgehoben.

16
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

17
Zur Begründung wird unter Ergänzung der Ausführungen in dem streitgegenständlichen Bescheid im Wesentlichen ausgeführt, dass im Hinblick auf eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken weder auf das Gesamtgebäude noch auf ein einzelnes oder mehrere Stockwerke abzustellen sei, sondern auf die Möglichkeit der Führung eines eigenständigen Haushalts. Letzteres treffe auf die streitbefangenen Räume eindeutig zu. Bereits aufgrund der fehlenden Identität zwischen den Nutzern der beiden Einheiten scheide eine Betrachtungsweise, die auf die gesamten 120 qm abstellt, aus. Die Nutzung als Ferienwohnung sei in der Antragsbegründung überdies auch eingeräumt worden. Der Tatbestand des § 3 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 3 ZwEVS sei daher erfüllt. Da die Nutzung als Ferienwohnung baurechtlich nicht genehmigt sei, könne sich die Klägerin auch nicht auf den Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS berufen. Indes ließen sich aus dem Verstoß gegen die Baugenehmigung keine zweckentfremdungsrechtlichen Privilegien ableiten.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 5. August 2021 verwiesen.

Entscheidungsgründe

19
Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

20
Der streitgegenständliche Bescheid der Beklagten ist formell und materiell rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

21
1. Er findet seine Rechtsgrundlage in Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.V.m. § 12 ZwEVS.

22
Vorliegend bestehen keine Zweifel an der Rechtswirksamkeit der hier einschlägigen Zweckentfremdungsverbotssatzung der Beklagten. Insbesondere wurden verfassungsrechtliche Bedenken klägerseits weder in substantiierter Weise geltend gemacht noch sind solche erkennbar.

23
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit der streitgegenständlichen Zweckentfremdungsverbotssatzung der Beklagten nahezu deckungsgleiche Satzung der Stadt München (ZeS vom 11.12.2017 i.d.F. vom 4.11.2019, MüABl. S. 452) schon in einer Reihe verwaltungsgerichtlicher Verfahren als Rechtsgrundlage inmitten stand, ohne dass dem Grunde nach Zweifel an ihrer Wirksamkeit aufgetreten sind (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 20.5.2020 - 12 B 19.1648 - juris; B.v. 20.12021 - 12 N 20.1706 - juris).

24
Vorliegend ist insbesondere von der Wirksamkeit der Regelung in § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS auszugehen. Aus der Zusammenschau von § 2 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS ergibt sich, dass die nachträgliche Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Nutzung zum Entfallen des im Rahmen des Art. 3 Abs. 2 ZwEWG tatbestandlich vorausgesetzten Begriffs „Wohnraum“ nur dann führt, wenn dieser Raum bereits vor dem 30. Mai 2019 baurechtlich zu anderen als einer Wohnnutzung genehmigt und ununterbrochen so genutzt wurde.

25
Das heißt, nach dem Willen des Satzungsgebers soll es nicht ausreichen, einen (möglicherweise nicht ernst gemeinten oder offensichtlich nicht zum Erfolg führenden) Bauantrag zu stellen und damit i.S.d. § 2 Abs. 2 ZwEVS eine zum Verlust der ursprünglich gegebenen Wohnraumeigenschaft führende „subjektive Bestimmung durch spätere Umwidmung“ herbeizuführen, sondern diese „spätere Umwidmung“ ist nur dann für den Verlust der Wohnraumeigenschaft relevant, wenn sie über die bloße (gänzlich in der Disposition der Klägerin stehende) Antragstellung hinaus Niederschlag in Gestalt der behördlichen Genehmigung und in der tatsächlichen Nutzungsausübung als „Nichtwohnraum“ gefunden hat.

26
Im Hinblick auf die Rechtsprechung, wonach zur Änderung der subjektiven Zweckbestimmung ein nach außen erkennbarer und auf Dauer angelegter Umwidmungsakt nötig ist (vgl. etwa BayVGH, B.v. 12.12.2004 - 24 ZB 04.941 - juris; B.v. 1.12.1997 - 24 B 95.3612 - juris; B.v. 25.4.1990 - 7 B 89.1121 - juris; VGH BaWÜ, B.v. 6.8.2020 - 3 S 1483/20 - juris), erscheint diese in § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS enthaltene, der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dienende Konkretisierung des subjektiven Bestimmungsrechts des § 2 Abs. 2 ZwEVS noch vom Normzweck getragen und gedeckt und damit nicht zu beanstanden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des ausdrücklichen Willens des Landesgesetzgebers, wonach das Zweckentfremdungsrecht in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, einen effektiven Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung gewährleisten und damit der Erhaltung des Gesamtwohnraumangebotes dienen soll; dabei gebiete das den Gemeinden eingeräumte Selbstverwaltungsrecht, dass die Gemeinden den ihnen zukommenden eigenen wohnungspolitischen

Gestaltungsspielraum eigenverantwortlich ausschöpfen dürfen (vgl. hierzu LT-Drs. 17/15781, S. 1 ff. und 7 sowie LT-Drs. 15/8369, S. 1 ff.).

27
Auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof geht in seiner Entscheidung vom 20. Oktober 2020 - 12 CS 20.2141 weder von offensichtlichen Unwirksamkeitsgründen im Hinblick auf die Regelung in § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS noch von dem Erfordernis einer weitergehenden Übergangsregelung für vor dem Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung gestellte Bauanträge aus und äußert sich hierzu unter anderem wie folgt:

„Die Antragsteller können daher mit dem Einwand, sie hätten rechtzeitig vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung Anträge auf baurechtliche Genehmigung der Nutzungsänderung in Ferienwohnungen gestellt und deshalb nicht nur auf eine zeitnahe positive Verbescheidung, sondern auch auf das Eintreten der Rechtswirkungen des § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS vertrauen dürfen, nicht gehört werden. § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS schützt nur den redlichen Rechtsgenossen, der rechtzeitig vor Aufnahme der Nutzung zu anderen als Wohnzwecken die hierfür erforderliche Baugenehmigung nicht nur beantragt, sondern auch erhalten und die genehmigte Nutzungsänderung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweckentfremdungsverbots auch bereits ins Werk gesetzt hat, nicht aber den Unredlichen, der - wie die Antragsteller - ohne Einholung einer entsprechenden Genehmigung formell baurechtswidrig mit der andersartigen Nutzung begonnen hat. Insoweit besteht keinerlei Bestands- oder Vertrauensschutz. […] Art. 14 Abs. 1 GG schützt lediglich die materielle Baufreiheit, kennt aber keine formelle (genehmigungsfreie) Baufreiheit. Die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Baufreiheit besteht stets nur nach Maßgabe und im Rahmen der einfachgesetzlichen Ausgestaltung. […) Soweit die Antragsteller in diesem Zusammenhang das Fehlen einer (weitergehenden) „Übergangsregelung“ rügen, greift dies ebenfalls ins Leere. […].“

28
2. Gemäß Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.V.m. § 12 ZwEVS kann die Beklagte anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

29
Eine genehmigte oder genehmigungsfähige Zweckentfremdung von Wohnraum liegt hier nicht vor.

30
a) Das streitgegenständliche Objekt stellt Wohnraum im Sinne von Art. 1 Satz 1 ZwEWG, § 2 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 ZwEVS dar.

31
Nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 ZwEVS sind Wohnraum sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Objektiv geeignet sind Räume dann, wenn sie die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) treffen die Verfügungsberechtigten ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

32
aa) Die Kammer hält an ihrer Einschätzung im Eilrechtsbeschluss vom 14. Januar 2021 (AN 3 S 20.02802) fest und ist aufgrund der Gesamtschau der vorliegenden Umstände der Überzeugung, dass bei den streitbefangenen Räumlichkeiten von der objektiven Eignung zu Wohnzwecken auszugehen ist. Das inmitten stehende Objekt ist ausweislich der Ermittlungen der Beklagten sowie der in der Behördenakte befindlichen Grundrisse, Lichtbildaufnahmen und Auszüge aus dem Buchungsportal Airbnb so eingerichtet und ausgestattet, dass es - unabhängig von der von der Klägerin dauerhaft vermieteten Maisonettewohnung - die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglicht. Die von der Klägerin wiederholt eigenständig und gerade nicht lediglich als Gästezimmer vermietete Ferienwohnung verfügt neben einer Küche sowie einem Bad insbesondere auch über einen separaten Zugang in das Treppenhaus. Es ist gerade nicht (mehr) von lediglich einer rund 120 qm großen Wohnung auszugehen, wie sie der Baugenehmigung vom 8. Mai 2015 zugrunde lag, sondern vielmehr von zwei eigenständigen und zu unterschiedlichen Zwecken genutzten Wohneinheiten mit einer Fläche von rund 100 qm bzw. rund 20 qm. Von einer fortdauernden Nutzung der gesamten Einheit als Wohnung kann indes nur dann gesprochen werden, wenn eine Identität von Wohnungs- und gewerblichem bzw. freiberuflichem Nutzer besteht (vgl. HessVGH, U.v. 22.3.2000 - 4 UE 613/97 - juris). Das ist hier nicht der Fall. Dass die Wohneinheit

baurechtlich nicht etwa als separate Einliegerwohnung genehmigt wurde, ist für die zweckentfremdungsrechtliche Beurteilung überdies irrelevant. Tatsächlich ist eine klare Trennung erkennbar und auch tatsächlich durchführbar (vgl. hierzu VG München, U.v. 17.1.2018 - M 9 K 17.4119 - juris). Auch im Hinblick auf die so genannte „Fluchttüre“, welche indes abschließbar ist, ist die räumliche Trennung der beiden Wohneinheiten nicht anders zu beurteilen. Die „Fluchttüre“ stellt insbesondere keine typische Innentür dar, welche die Funktion hat, die einzelnen Räume einer Wohnung zu verbinden, sondern hat - so auch der klägerische Vortrag - lediglich eine brandschutzrechtliche Funktion. Entsprechend ist dem Dauermieter der Maisonettewohnung, in welcher nach wie vor ebenfalls eine selbständige Haushaltsführung möglich ist, ausweislich der Vereinbarung in dem Mietvertrag vom 30. August 2019, welcher die streitbefangenen Räume ausdrücklich nicht umfasst, deren Nutzung auch ausschließlich für Notfälle erlaubt und im Übrigen rechtlich untersagt.

33
bb) Darüber hinaus ist das streitbefangene Objekt auch subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, was sich bereits daraus ergibt, dass auf Antrag der Klägerin im Jahre 2015 eine entsprechende Baugenehmigung erteilt wurde, welche die Wohnnutzung der Räume zum Gegenstand hat.

34
Wie bereits ausgeführt, ergibt sich aus der Zusammenschau von § 2 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS, dass die nachträgliche Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Nutzung nur dann zu bejahen ist, wenn dieser Raum bereits vor dem 30. Mai 2019 baurechtlich zu anderen als einer Wohnnutzung genehmigt und ununterbrochen so genutzt wurde. Durch einfachen Sinneswandel, der nicht durch einen nach außen erkennbaren und auf Dauer angelegten Umwidmungsakt umgesetzt wird, ändert sich die subjektive Zweckbestimmung indes nicht.

35
Vorliegend war die gewerbliche Nutzung (Vermietung als Ferienwohnung) des streitgegenständlichen Objektes im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Beklagten am 30. Mai 2019 nicht baurechtlich genehmigt, so dass die Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS nicht zum Tragen kommt. Vielmehr wurden die streitgegenständlichen Räumlichkeiten ausweislich des von der Beklagten übermittelten Baugenehmigungsbescheides vom 12. August 2015 als Wohnraum genehmigt. Insbesondere ist die mit diesem Bescheid genehmigte Nutzung des Raumes „häusliches Arbeitszimmer/Gästezimmer“ (dem nunmehrigen Wohn-/Schlaf- und Essbereich der Ferienwohnung) ganz offensichtlich der von der Klägerin beantragten Wohnnutzung zuzuordnen und hiervon nicht etwa eine gewerbliche Büronutzung oder Gästezimmervermietung umfasst.

36
b) Nachdem die Klägerin das streitgegenständliche Objekt ausweislich der Ermittlungen der Beklagten in Gänze als Ferienwohnung und damit erkennbar nicht für eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung vermietet, führt sie diese anderen als Wohnzwecken zu, so dass eine Zweckentfremdung im Sinne von Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZwEWG i.V.m. § 3 Abs. 1 ZwEVS vorliegt.

37
Da sie die Ferienwohnung ausweislich der vorliegenden Unterlagen nicht lediglich maximal acht Wochen pro Kalenderjahr zur Fremdbeherbergung nutzt, ist der Regeltatbestand des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ZwEVS einschlägig.

38
Die Zweckentfremdung entfällt auch nach nicht § 3 Abs. 2 ZwEVS, insbesondere nicht nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 ZwEVS, der eine überwiegende Wohnnutzung (mehr als 50%) voraussetzt. Die Beklagte hat in den Bescheidsgründen zutreffend ausgeführt, dass hierbei ausschließlich auf die streitbefangenen Räumlichkeiten abzustellen ist. Eine Gesamtbetrachtung des streitbefangenen Objektes, insbesondere mit der dauerhaft vermieteten Maisonettewohnung als eine einheitliche Wohnung stünde im Widerspruch zu § 2 Abs. 2 ZwEVS, der die Wohnraumeigenschaft durch die Möglichkeit der Führung eines selbständigen Haushalts definiert.

39

Soweit der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 12. Januar 2021 ausführt, dass eine Nutzung als Ferienwohnung „derzeit bis auf Weiteres“ und damit lediglich vorläufig nicht stattfindet, kann dieser Aussage gerade keine endgültige Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Ferienwohnung entnommen werden.

40
b) Die streitgegenständliche Wohneinheit wird vollständig gewerblich genutzt im Sinne von Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZwEWG i.V.m. § 3 Abs. 1 ZwEVS, was durch die Ermittlungen der Beklagten belegt und im Übrigen zwischen den Beteiligten unstreitig ist.

41
c) Gemäß § 4 Abs. 1 ZwEVS darf Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

42
Vorliegend ist die Zweckentfremdung des streitgegenständlichen Wohnraumes nicht genehmigungsfähig gemäß § 4 i.V.m. § 5 ZwEVS.

43
aa) Nach § 4 Abs. 2 Alt. 2 i.V.m. § 5 Abs. 2 ZwEVS ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraumes durch vorrangige schutzwürdige private Interessen, welche insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben sind, überwogen wird. Dabei darf die Existenzgefährdung nicht durch das Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt werden.

44
Vorliegend erfolgte im Hinblick auf eine etwaige Existenzgefährdung aufgrund des Entfallens der Einnahmequellen aus der Vermietung als Ferienwohnung seitens der Klägerin weder ein substantiierter Vortrag, noch ist eine solche ersichtlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Klägerin ohne Weiteres die Möglichkeit hat, die streitgegenständliche Wohnung - wie auch die übrigen 33 Wohnungen in dem Anwesen - dauerhaft als Wohnraum zu vermieten und damit regelmäßige und im Hinblick auf die in der Stadt … üblichen Mietzinsen nicht unerhebliche Einkünfte zu erzielen.

45
bb) Nachdem seitens der Klägerin dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraumes durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise, etwa durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch ein konkretes Angebot einer entsprechenden Ausgleichszahlung (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 20.10.2020 - 12 CS 20.2141), nicht Rechnung getragen wurde, kommt des Weiteren vorliegend auch die Erteilung einer Genehmigung gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZwEWG i.V.m. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 6 und § 7 ZwEVS nicht in Betracht.

46
e) Gemäß § 12 ZwEVS steht die Anordnung einer Nutzungsuntersagung und Rückführung im Ermessen der Beklagten. Die streitgegenständlichen Anordnungen erfolgten unter Ausübung ordnungsgemäßen Ermessens; Ermessensfehler gemäß § 114 Satz 1 VwGO sind nicht ersichtlich.

47
f) Auch die verfügten Zwangsgeldandrohungen erweisen sich als rechtmäßig. Sie entsprechen sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach den Vorschriften der Art. 29 ff. VwZVG.

48
Nach alldem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.