

**Titel:**

**Rechtsschutz gegen Fälligkeitsmitteilung**

**Normenkette:**

BayVwZVG Art. 31, Art. 36, Art. 37, Art. 38

ZwEWG Art. 1, Art. 3 Abs. 3

BayVwVfG Art. 26

**Leitsätze:**

1. Bei der Mitteilung der Fälligkeit eines angedrohten Zwangsgelds handelt es sich nicht um einen mittels Anfechtungsklage angreifbaren Verwaltungsakt, sondern um die Mitteilung eines Bedingungseintritts, gegen die Rechtsschutz mit der Feststellungsklage gewährt wird. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. In dem gegen die Fälligkeitsmitteilung gerichteten Verfahren nach § 43 VwGO kommen als Rechtsverletzung nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungseintritt in Betracht. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Erfüllung der Anordnung muss der Pflichtige gegenüber der Behörde substantiiert geltend machen, wenn sie nicht offensichtlich ist. Anderenfalls trägt er das Risiko der Vollstreckung. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Zweckentfremdung von Wohnraum, Zwangsgeld, Fälligkeitsmitteilung, weiteres Zwangsgeld, Mitwirkungspflicht, Erkenntnishorizont der Behörde, Feststellungsklage

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 12.02.2020 – M 9 K 19.2202

**Fundstelle:**

BeckRS 2021, 33337

**Tenor**

I. Die Berufung wird zurückgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 20.000,- € festgesetzt.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Gründe**

1

Die Klägerin, Eigentümerin der Wohneinheiten Nr. 1, 3, 9, 10 und 11 des Anwesens L.-Straße X in München, verfolgt im Berufungsverfahren die Feststellung weiter, dass das im Bescheid vom 9. Oktober 2018 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € nicht fällig geworden ist. Zugleich wendet sie sich gegen die im Bescheid vom 1. April 2019 verfügte Androhung eines weiteren, erhöhten Zwangsgeldes in Höhe von 20.000,- € für den Fall, dass sie die Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 für Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht binnen einer Frist von drei Wochen ab Zustellung dieses Bescheids zu beenden, nicht erfüllt.

I.

2

1. Mit Bescheid vom 9. Oktober 2018 gab die Beklagte der Klägerin auf, die Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Wohneinheit Nr. 11 in der L.-Straße X in München für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zustellung des Bescheids drohte sie der Klägerin ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € an. Die gegen diesen zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid gerichtete Klage wies das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 12. Februar 2020 (Az. M 9 K 19.2402) ab. Die Berufung der Klägerin hiergegen hat der Senat mit Beschluss vom heutigen Tag zurückgewiesen. Hinsichtlich der „Vorgeschichte“ des zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheids wird auf den Tatbestand des heutigen Senatsbeschlusses (Az. 12 BV 20.1245) verwiesen.

### 3

2. Nach Zugang des Bescheids vom 9. Oktober 2018 führten Mitarbeiter der Beklagten am 21. November 2018, 4. Dezember 2018, 22. Februar 2019, 8. März 2019, 9. Mai 2019, 24. Juli 2019 und 17. Januar 2020 teils ohne, teils mit Terminvereinbarung in Anwesenheit von Vertretern der A. GmbH, der Hauptmieterin der streitgegenständlichen Wohnung, jeweils Ortseinsichten durch. Am 21. November 2018 war keine Wohnungsbesichtigung möglich, da kein Mieter angetroffen wurde. Am 4. Dezember 2018 trafen Mitarbeiter der Beklagten in der vorliegend streitgegenständliche Wohneinheit Nr. 11 wiederum niemanden an. Es fanden jedoch ausweislich vorgefundener Gerätschaften und Materialien Renovierungsarbeiten statt. Am 22. Februar 2019 war kein Zutritt zu der Wohnung möglich. Bei der angemeldeten Ortseinsicht am 8. März 2019 fanden Mitarbeiter der Beklagten die Wohnungstür der Wohnung Nr. 11 mit dem Namen „Hamerstil“ beschriftet. Nach Auskunft des anwesenden Mitarbeiters der A. GmbH werde die Wohnung von einer Familie mit Kind bewohnt, die aktuell jedoch nicht anwesend sei. Die Wohnung selbst empfanden die Mitarbeiter der Beklagten als spartanisch eingerichtet. Bemerkte wurde ein abgestandener Geruch sowie verschiedentliche Abnutzungserscheinungen. Offenkundig war die Toilettenspülung längere Zeit nicht betätigt worden. Das Bett im Schlafzimmer sei bezogen gewesen. Auf dem Nachttisch und einer Kommode hätten sich Medikamentenpackungen mit arabischer Beschriftung befunden, ferner in der Küche eine mit dem Namen „Hayat“ beschriftete Flasche Mineralwasser. Ferner erklärte der Mitarbeiter der A. GmbH, dass er nicht wisse, ob es für die Wohnung einen Mietvertrag gäbe. Eine anschließende Melderegisterabfrage der Beklagten ergab, dass sich Frau Y. H. mit ihrem Sohn A. H. seit 11. Februar 2019 unter der Adresse L.-Straße X angemeldet hatte.

### 4

Bei der folgenden Ortseinsicht am 9. Mai 2019 war wiederum kein Zugang zur Wohneinheit Nr. 11 möglich. Am 24. Juli 2019 wurden von Mitarbeitern der Beklagten in der Wohnung zwei Personen angetroffen, Frau H. und eine zu Besuch weilende Freundin. Frau H. gab an, dass die Wohnung von drei Personen (zwei Erwachsenen und einem Kind) bewohnt würde. Sie selbst wohne dort seit „ca. Dezember 2018“. Bei der Ortseinsicht am 17. Januar 2020 wurde in der Wohnung Frau T. angetroffen, die angab, dass neben ihr noch ihre Tochter und ihr Enkel in der Wohnung seit August 2019 leben würden. Die Wohnung sei von Frau H. zur Verfügung gestellt worden. Die Miete betrage 1.500,- € im Monat. Ende Februar wolle man nach Italien zurückkehren. In der Folgezeit wurde die G. Immobilien GmbH mit der Vermietung der Wohnung beauftragt. Bei der letzten Ortseinsicht am 15. Juni 2021 wurde in der Wohnung der amerikanische Staatsangehörige Miller angetroffen, der angab sich aus beruflichen Gründen in München aufzuhalten. Er wohne in der Wohnung seit Februar 2021.

### 5

3. Mit Schreiben vom 1. April 2019 erklärte die Beklagte das in Ziffer 3. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 androhte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € für fällig und drohte der Klägerin zugleich ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 20.000,- € an, sofern sie ihre Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 in der L.-Straße X in München zur Fremdenbeherbergung nicht innerhalb von drei Wochen ab Zustellung des Bescheids beende. Die Ortseinsicht am 8. März 2019 habe ergeben, dass die Klägerin ihrer Verpflichtung aus dem zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid vom 9. Oktober 2018 nicht nachgekommen sei. Die zweckfremde Nutzung dauere nach den Erkenntnissen der Beklagten aufgrund der Ortseinsichten an, trotz einer von der A. GmbH zum 14. September 2018 angezeigten Mietaufhebung und der Rückgabe der Wohnungsschlüssel der streitgegenständlichen Wohneinheit. Eine Beendigung des Mietverhältnisses habe die Klägerin bis zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses nicht bestätigt. Die Mieterin der Klägerin, die A. GmbH, trete weiterhin als Vermieter der verschiedenen, im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnungen in der L.-Straße X auf. Bei der Ortseinsicht am 8. März seien in der Wohnung keine Mieter angetroffen worden

und die Wohnung habe den Eindruck vermittelt, dass sie längere Zeit nicht bewohnt gewesen sei. Allerdings läge eine Anmeldung für die Wohnung vor; der Name des entsprechenden Mieters stimme mit dem auf dem Türschild angebrachten Namen überein. Ob es sich hierbei indes um ein Scheinmietverhältnis handle, sei vom Amt für Wohnen und Migration nicht zu beurteilen. Es sei jedoch davon auszugehen, dass die Klägerin ihr im Bescheid vom 9. Oktober 2018 aufgezeigtes Nutzungskonzept fortführe. Ausreichende Argumente oder Nachweise, die diese Annahme widerlegten, seien nicht vorgetragen bzw. vorgelegt worden. Um die unverzügliche Beendigung der rechtswidrigen Überlassung der Wohneinheit Nr. 11 zu anderen als Wohnzwecken und die Rückführung der Wohneinheit zu Wohnzwecken sicherzustellen, werde ein erneutes Zwangsgeld für den Fall angedroht, dass die Verpflichtung aus Ziffer 1. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 wiederum nicht erfüllt werde. In Anbetracht der Erfolglosigkeit der vorhergehenden Zwangsmittellandrohung und des wirtschaftlichen Interesses der Klägerin an der Fortdauer der Zweckentfremdung sei die Erhöhung des angedrohten Zwangsgeldes auf 20.000,- € und eine Verkürzung der Frist auf drei Wochen geboten. Die Erfüllung der im Ausgangsbescheid getroffene Verpflichtung sei innerhalb der festgesetzten Frist möglich und zumutbar.

## 6

4. Die gegen die Fälligkeitsmitteilung und die erneute Zwangsgeldandrohung im Schreiben vom 1. April 2019 erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 12. Februar 2020 (Az. M 9 K 19.2202) als unbegründet abgewiesen.

## 7

4.1 Die Klägerin habe betreffend die Wohneinheit Nr. 11 den zweckentfremdungsrechtlichen Tatbestand des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZWEG i.V.m. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ZeS fortgesetzt verwirklicht. Dies sei ausreichend belegt und durch die von der Klägerin im Klageverfahren vorgelegten Unterlagen auch nicht widerlegt worden.

## 8

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Fälligkeit des angedrohten Zwangsgelds sei der Zeitpunkt des Ablaufs der im Bescheid vom 9. Oktober 2018 gesetzten Frist von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids, im vorliegenden Fall der 9. November 2018. Bis zu diesem Zeitpunkt sei weder durch die Klägerin noch durch die A. GmbH substantiiert gegenüber der Beklagten dargelegt worden, dass das bisherige Nutzungskonzept beendet worden sei. Im Falle einer nachträglichen Erfüllung von Mitwirkungspflichten sehe das Gesetz in Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayVwZVG lediglich die Einstellung der Anwendung der Zwangsmittel vor, es sei denn, es handele sich um eine Unterlassungspflicht. Eine derartige Unterlassungspflicht liege hingegen in dem Gebot der unverzüglichen Beendigung der Zweckentfremdung von Wohnraum. Weil diese Verpflichtung die Aufgabe des subjektiven Nutzungskonzepts als innerer Tatsache beinhalte, bedürfe ihre Erfüllung einer sich nach außen manifestierenden Änderung des Nutzungskonzepts. Hierbei träfen die Klägerin bei der Darlegung entsprechender Umstände nach Art. 26 Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG gesteigerte Mitwirkungsobliegenheiten. Es bedürfe mithin einer substantiierten Darlegung der Tatsachen, aus denen sich die Aufgabe des Nutzungskonzepts ergebe. Gegenüber der Beklagten sei indes innerhalb der maßgeblichen Frist keine substantiierte Darlegung mit entsprechenden Nachweisen zur Änderung des Nutzungskonzepts erfolgt. Selbst die Vereinbarung vom 18. bzw. 24. Oktober zwischen der Klägerin und der A. GmbH, nach der zumindest vorübergehend keine Vermietungen mehr an „Medizintouristen“ erfolgen sollten, sei der Beklagten erst mit Schreiben vom 8. April 2019 vorgelegt worden.

## 9

Weiter würden die Erkenntnisse der Ortsermittlung vom 8. März 2019 zeitnah vor der Fälligkeitsmitteilung ausreichend nahelegen, dass das Nutzungskonzept „Boardinghouse“ nicht innerhalb der Erfüllungsfrist aufgegeben worden sei. Es sei insbesondere keine Absicht der Klägerin festgestellt worden, die Wohnung Nr. 11 dauerhaft zu vermieten. Nicht zu beanstanden sei, dass die Beklagte nicht allein aufgrund der Angaben der Mitarbeiter der A. GmbH i.V.m. den ermittelten Einwohnermeldedaten von der Absicht einer dauerhaften Vermietung an Frau H. ausgegangen seien. Die gesteigerten Mitwirkungsobliegenheiten der Klägerin nach Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG hätten vielmehr verlangt, dass sie den Mietvertrag unmittelbar nach Abschluss der Beklagten vorlege, ebenso wie andere im Rahmen des Klageverfahrens angebotene Beweismittel wie etwa die Einschulungsbestätigung des Sohnes von Frau Hamerstil. Aufgrund des Grundbescheids und der jahrelangen Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ hätten größere Anforderungen zum Nachweis einer Aufgabe des Nutzungskonzepts als einer inneren Tatsache bestanden. Es seien hingegen keine Umstände erkennbar oder vorgetragen, weshalb der Mietvertrag mit Frau H. vom

1. Februar 2019 nicht bis zum Erlass des Bescheids vom 1. April 2019 hätte vorgelegt werden können. Dieser sei hingegen erst im Rahmen der Klageerhebung der Beklagten zugänglich gemacht worden. Im Rahmen der Ortsermittlung am 8. März 2019 habe sich die Situation für die Beklagte hingegen so dargestellt, dass die Klägerin ihr bisheriges Nutzungskonzept weiter fortführe, wie sich beispielsweise an den aufgefundenen Medikamentenpackungen mit arabischer Beschriftung hätte ableiten lassen.

## 10

Dass keine Änderung des Nutzungskonzepts stattgefunden habe, ergebe sich ebenso aus dem zwischen der Klägerin und der A. GmbH abgeschlossenen Gewerbemietvertrag, der auf die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Einnahmen angelegt sei, was wiederum die Notwendigkeit beinhalte, die entsprechende Wohnung nur kurzfristig bis zu einer Mietdauer von maximal sechs Monaten zu vermieten. Substantiierte Darlegungen, die eine Herausnahme der Wohneinheit Nr. 11 aus dem verfolgten Nutzungskonzept auch nur nahelegen würden, seien bis zum maßgeblichen Zeitpunkt, nämlich vier Wochen nach Zustellung des Bescheids vom 9. Oktober 2018, nicht erfolgt. Die Herausnahme der Wohnung Nr. 11 aus dem Gewerbemietvertrag mit der A. GmbH durch die Vereinbarung vom 19. April 2019 und die Vermietung der Wohnung an Frau H. seien erst deutlich nach Ablauf der Erfüllungsfrist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG erfolgt und erwiesen sich bereits deshalb für das Ergehen der Fälligkeitsermittlung des Zwangsgeldes als unbeachtlich.

## 11

4.2 Auch die Anfechtungsklage gegen die Androhung eines weiteren auf 20.000,- € erhöhten Zwangsgeldes im Bescheid vom 1. April 2019 sei unbegründet. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen der Art. 18 ff. BayVwZVG lägen vor. So sei die Untersagung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung in Ziffer 1. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 auf ein Unterlassen gerichtet. Die sofortige Vollziehbarkeit der Verpflichtung bestehe nach Art. 3 Abs. 3 ZWVG. Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die entsprechende Verfügung sei nicht angeordnet worden. Die gegen die zweckentfremdungsrechtliche Grundverfügung gerichtete Anfechtungsklage habe das Verwaltungsgericht abgewiesen. Ferner lägen die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 31, 36 BayVwZVG ebenfalls vor. Insbesondere sei die Klägerin der Grundverfügung im Bescheid vom 9. Oktober 2018 nicht nachgekommen.

## 12

Denn bei Erlass der erneuten Zwangsgeldandrohung am 1. April 2019 habe die Beklagte weiterhin davon ausgehen dürfen, dass die Wohneinheit Nr. 11 im Rahmen des Nutzungskonzepts der Fremdenbeherbergung genutzt werde und die erste Zwangsgeldandrohung damit erfolglos geblieben sei. Substantiierte Darlegungen der Klägerin oder der A. GmbH zur Beendigung der Zweckentfremdung durch Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ seien bis zum Erlass des Bescheids nicht erfolgt. Eine Änderung sei auch aus anderen Gründen nicht offensichtlich gewesen. Die längerfristige Vermietung der Wohnung an Frau H. habe sich erst durch Vorlage entsprechender Unterlagen im Klageverfahren ergeben, nicht hingegen bereits bei der Ortsermittlung am 8. März 2019, wo insbesondere kein Mietvertrag vorgelegt werden konnte. Angesichts dessen sei auch zum Zeitpunkt der erneuten Zwangsgeldandrohung von einer fortgesetzten Zweckentfremdung der Wohnung auszugehen gewesen. Die vorübergehende „Herausnahme“ der Wohnung aus dem Gewerbemietvertrag durch die Vereinbarung vom 19. April 2019 sei erst nach Erlass der erneuten Zwangsgeldandrohung erfolgt und tangiere daher deren Rechtmäßigkeit nicht. Ferner seien bei der erneuten Zwangsgeldandrohung auch keine Ermessensfehler ersichtlich; die Höhe des Zwangsgeldes orientiere sich am wirtschaftlichen Interesse der Klägerin und erweise sich als angemessen.

## 13

5. Gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil wendet sich nunmehr die Klägerin im Rahmen der ohne konkrete Bezeichnung einer Rechtsfrage nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO vom Verwaltungsgericht „wegen grundsätzlicher Bedeutung“ zugelassenen Berufung.

## 14

5.1 Zum Sachverhalt führt die Klägerin in der Berufungsbegründung aus, dass sie nach Erhalt des Bescheids vom 9. Oktober 2018 zu dessen Befolgung ihr Nutzungskonzept geändert habe. Sie habe mit ihrer Mieterin, der A. GmbH, am 18. und 24. Oktober 2018 vereinbart, dass die Vermietung der Wohnung „bis zur rechtskräftigen Klärung und rein zur Meidung der Fälligkeitsermittlung der in den Bescheiden festgesetzten Zwangsgelder“ die Vermietung nicht mehr an den im Bescheid genannten Personenkreis - Medizintouristen

aus dem arabischen Sprachraum - erfolgen werde. In Erfüllung der Vereinbarung mit der A. GmbH sei die Wohnung Nr. 11 ab 1. Februar 2019 an Frau H. vermietet worden, die bei Abschluss des Mietvertrags erklärt habe, sich nicht zum Zwecke einer medizinischen Behandlung in München aufzuhalten und die Wohnung langfristig anmieten zu wollen. Insbesondere sollte ihr Sohn in der hiesigen Grundschule eingeschult werden. Soweit die Wohnung am 8. März 2019 einen unbewohnten Eindruck vermittelt habe, habe Frau H. erklärt, dass sie sich zunächst in Italien um ihre kranke Mutter habe kümmern müssen und erst im Laufe des Monats März endgültig eingezogen sei. Die aufgefundenen arabisch beschrifteten Medikamente würden ihr gehören, da sie gebürtig aus Marokko stamme.

## 15

5.2 Das Verwaltungsgericht übersehe bei der Klageabweisung zunächst, dass bereits der Grundverwaltungsakt vom 9. Oktober 2018 zu Unrecht ergangen sei und er daher keine Grundlage für den vorliegenden Bescheid bilden könne. Hierfür werde ausdrücklich auf das Berufungsverfahren 12 BV 20.1245 Bezug genommen.

## 16

Selbst unterstellt, der Ausgangsbescheid wäre zu Recht ergangen, würde sich zunächst ergeben, dass die Klägerin die ihr aufgegebenen Aufgabe der „Fremdenbeherbergung“ durch Überlassung der Wohnung „für kurzzeitige Aufenthalte oder für die Dauer eines zum Zwecke der medizinischen Behandlung erfolgenden Aufenthalts“ bereits durch den Abschluss der Vereinbarung mit der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2018 beendet habe. Diese Änderung der Nutzung sei der Beklagten bei Erlass des streitgegenständlichen Bescheids ersichtlich gewesen. So habe bereits die Ortsermittlung am 26. November 2018 ergeben, dass die Wohnung nunmehr unbewohnt, folglich auch von keinem „Kurzzeitnutzer“ mehr bewohnt gewesen sei. Soweit die Beklagte bei der Ortsermittlung am 8. März 2019 die Information erhalten hatte, dass die Wohnung von einer Familie mit Kind bewohnt werde und sie dies einwohnermelderechtlich überprüft habe, hätte sie dies als Indiz für die Aufgabe des bisherigen Nutzungskonzepts werten müssen. Stattdessen habe sie dies mit der Behauptung einer „Scheinanmeldung“ abgetan. Weiterhin würde auch der vorgefundene Zustand der Wohnung am 8. März 2019 gegen eine Vermietung an Kurzzeitnutzer sprechen, sondern vielmehr für eine längere Abwesenheit eines Langzeitnutzers.

## 17

Unrichtig sei weiterhin die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Klägerin hätte den Mietvertrag mit Frau H. und die Einschulungsmittteilung ihres Sohnes der Beklagten vor Erlass des angegriffenen Bescheids vorlegen müssen. Den Mietvertrag habe die Klägerin vielmehr erst nach Ergehen des streitgegenständlichen Bescheids von der A. GmbH erhalten. Dies gelte ebenso für die Einschulungsmittteilung. All die genannten Unterlagen habe die Klägerin erst mit Klageerhebung vorlegen können, da sie zuvor über sie nicht verfügt habe.

## 18

5.3 Unrichtig sei weiterhin, dass die Klägerin durch die jahrelange Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ eine gesteigerte Mitwirkungspflicht treffe. Hierzu werde insbesondere auf das Vorbringen im Verfahren betreffend den zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid verwiesen. Im Übrigen sei die Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ nach der „Vereinbarung“ vom 12. November 2014 gerade erlaubt gewesen, sodass diese Nutzung keine gesteigerte Mitwirkungspflicht aus Ingerenz habe auslösen können. Auch im Übrigen sei für die Annahme einer derart gesteigerten unaufgeforderten Mitwirkungspflicht nach Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG kein Raum. Vielmehr stelle § 12 der Zweckentfremdungssatzung der Beklagten ein umfassendes, bußgeldbewehrtes Auskunftsrecht zur Verfügung, was diese bereits mehrfach gegenüber der Klägerin angewandt habe. Die genannte Bestimmung gehe Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG als lex specialis vor.

## 19

Die Klägerin beantragt daher:

## 20

Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 12. Februar 2020, Az. M 9 K 19.2202, wird der Bescheid der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Wohnraumerhalt, Bestandssicherung, vom 01. April 2019, Betreff: Wohnraum L.-Straße X, Whg. 11, Az.: S-III-W/BS 116-Med, aufgehoben.

**21**

Es wird festgestellt, dass entgegen der zu Ziffer I des Bescheids der Beklagten vom 1. April 2019, betreffend Wohnraum L.-Straße X - Whg. 11, München, Az: S-III-W/BS 116-Med, gemachten Festsetzung das zu Ziffer 3 des Bescheids vom 9. Oktober 2018, betreffend Wohnraum L.-Straße X - Whg. 11, München, Az.: S-III-W/BS 116-Med, festgesetzte Zwangsgeld von EUR 10.000,00 nicht zur Zahlung fällig ist

**22**

6. Demgegenüber beantragt die Beklagte:

**23**

Die Berufung wird zurückgewiesen.

**24**

Das erstinstanzliche Urteil des Verwaltungsgerichts München, Az.: M 9 K 19.2202, erweise sich in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht als nicht zu beanstanden und daher aufrechtzuerhalten.

**25**

6.1 Das mit Bescheid vom 9. Oktober 2018 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € sei zum Zeitpunkt des Erlasses des vorliegend streitgegenständlichen Bescheids vom 1. April 2019 zur Zahlung fällig geworden, da die Klägerin ihrer Verpflichtung aus Ziffer 1 des Bescheids vom 9. Oktober 2018, die Überlassung der streitgegenständlichen Wohnung für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden, nicht nachgekommen sei. Die streitgegenständliche Wohnung sei von der Klägerin auch weiterhin zu anderen als Wohnzwecken, nämlich zur Weitervermietung zur lediglich kurzfristigen, vorübergehenden Nutzung im Sinne eines beherbergungsartigen Unterkommens ohne Verlegung des Lebensmittelpunkts der jeweiligen Mieter, genutzt worden. Angesichts dessen erweise sich auch die erneute Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom 1. April 2019 nach Art. 29, 30, 31 und 36 BayVwZVG als rechtmäßig.

**26**

6.2 Dass die Wohnung Nr. 11 lediglich kurzzeitig vermietet werden sollte, ergebe sich bereits aus dem Gewerbemietvertrag mit der A. GmbH, wonach der gesamte Mietgegenstand zu 95% für umsatzsteuerpflichtige Umsätze zu nutzen sei. Dies impliziere eine angestrebte maximale Mietdauer von sechs Monaten, mithin keine Vermietung zu dauerhaften Wohnzwecken. Die Klägerin habe ihr Nutzungskonzept nach Ansicht der Beklagten auch bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht aufgegeben. Der Vereinbarung zwischen ihr und der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2018 nach solle eine Abwendung vom dem ursprünglichen Nutzungskonzept lediglich bis zur rechtskräftigen Klärung der das streitgegenständliche Anwesen betreffenden Rechtsstreitigkeiten und rein zur Meidung der angedrohten bzw. festgesetzten Zwangsgelder erfolgen.

**27**

6.3 Dass die Klägerin ihre Verpflichtung aus dem Grundbescheid vom 9. Oktober 2018 zum Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids vom 1. April 2019 nicht erfüllt hatte, habe sich insbesondere aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 8. März 2019 ergeben. Die streitgegenständliche Wohnung habe zu diesem Zeitpunkt nicht den Eindruck einer dauerhaft bewohnten Wohnung im Sinne einer „Heimstatt im Alltag“ gemacht, was sich aus der sehr spartanischen Einrichtung, sowie dem Umstand ergebe, dass die Toilettenspülung über einen längeren Zeitraum nicht benutzt worden sei. Die aufgefundenen Medikamentenpackungen sowie die vorgefundene Mineralwasserflasche mit der Aufschrift „Hayat“ hätten vielmehr den Schluss nahegelegt, dass die Wohnung erneut an Personen aus dem arabisch-sprachigen Raum überlassen worden sei, die sich zum Zwecke einer medizinischen Behandlung im Bundesgebiet aufgehalten hätten.

**28**

Die Klägerin habe der Beklagten gegenüber trotz ihrer Mitwirkungspflicht aus Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG zum Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheids nicht substantiiert dargelegt, dass das bisherige Konzept der Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ nunmehr beendet worden sei.

**29**

7. Mit Schreiben vom 6. September 2021 hat der Senat die Verfahrensbeteiligten zu seiner Absicht, über die Berufung der Klägerin, die er einstimmig für unbegründet erachtet, nach § 130a VwGO ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss zu entscheiden, angehört und zunächst eine Äußerungsfrist hierzu bis einschließlich 23. September 2021 eingeräumt. Die Äußerungsfrist ist gegenüber dem Bevollmächtigten der

Klägerin nach vorheriger Ablehnung zuletzt bis einschließlich 25. Oktober 2021 verlängert worden. Die Beklagte hat mit Schreiben vom 7. September 2021 ihr Einverständnis mit der Entscheidung durch Beschluss nach § 130a VwGO bekundet. Demgegenüber erachtet der Bevollmächtigte der Klägerin mit Schriftsatz vom 25. Oktober 2021 das Vorgehen des Senats nach § 130a VwGO als nicht nachvollziehbar.

### 30

Er verweist insoweit erneut auf die Vereinbarung zwischen der Klägerin und der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2018. Bei den Ortsbegehungen 8. März 2019 sei festgestellt worden, dass die im Ausgangsbescheid vom 9. Oktober 2018 untersagte Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht mehr gegeben gewesen sei, da die Wohnung einen „leicht abgestandenen Geruch“ aufgewiesen habe und die Toilettenspülung seit längerer Zeit nicht mehr betätigt worden sei. Diese Umstände würden daraus resultieren, dass die Langzeitnutzerin der Wohnung, Frau H., ihrerseits über einen längeren Zeitraum ortsabwesend gewesen sei. Auch aus dem Auffinden arabisch beschrifteter Medikamentenpackungen sowie einer arabisch beschrifteten Mineralwasserflasche ließen sich keine Rückschlüsse hinsichtlich der Wohnnutzung ziehen, da Frau H. gebürtige Marokkanerin sei. Soweit sich die Beklagte darauf berufe, dass ihr zum Zeitpunkt der Ortsermittlung am 8. März weder der Mietvertrag zwischen der A. GmbH und Frau H. noch die Einschulungsmitteilung ihres Sohnes vorgelegen hätten, könne auch dies eine Zweckentfremdung nicht begründen. Die Beendigung der Fremdenbeherbergung sei vielmehr angesichts des vorgefundenen Zustands der Wohnung offensichtlich. Auch der Umstand, dass der Beklagten zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses weder der Mietvertrag der A. GmbH mit Frau H. noch die Einschulungsmitteilung des Sohnes vorgelegen hätten, könne der Klägerin nicht entgegengehalten werden, da sie über diese Unterlagen zu diesem Zeitpunkt nicht verfügt habe. Weiter verlange der Abschluss eines Mietvertrags zivilrechtlich keine Schriftform. Der Bescheid vom 1. April 2019 sei weiterhin auch deswegen aufzuheben, weil die Beklagte es unterlassen habe, die Klägerin vor Erlass des Bescheids über die von ihr angenommene Fortführung des zweckentfremdungsrechtlich inkriminierten Nutzungskonzepts anzuhören. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte der Klägerin mit dem Bescheid vom 9. Oktober 2018 spezifisch aufgegeben habe, die Fremdenbeherbergung an Personen aus dem arabisch-sprachigen Raum, die sich zum Zwecke einer medizinischen Behandlung in München aufhielten, zu beenden.

### 31

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die dem Senat vorliegenden Gerichts- und Behördenakten sowie auf die Gerichts- und Behördenakten des Verfahrens 12 BV 20.1146 verwiesen.

II.

### 32

Die zulässige Berufung der Klägerin erweist sich als unbegründet, da die Abweisung der Klage gegen die Mitteilung der Fälligkeit eines Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,- € und die Androhung eines weiteren Zwangsgeldes in Höhe von 20.000,- € mit Bescheid vom 1. April 2019 mit dem angefochtenen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 12. Februar 2020 - jedenfalls im Ergebnis - zu Recht erfolgt ist.

### 33

1. Der Senat entscheidet über die Berufung nach Anhörung der Beteiligten gemäß § 130a Satz 1 VwGO in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch Beschluss, da er diese einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich erachtet. Die Rechtssache weist weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht außergewöhnliche Schwierigkeiten auf (vgl. zu diesem Erfordernis BVerwG, U.v. 30.6.2004 - 6 C 28.03 -, BVerwGE 121, 211 [212]; U.v. 9.12.2010 - 10 C 13.09 -, BVerwGE 138, 289 [297 f.]). Im Verfahren sind weder eine Vielzahl ungewöhnlich schwieriger, umstrittener oder gänzlich neue Materien betreffende Fragen noch ein besonders umfangreicher Streitstoff zu bewältigen (vgl. BVerwG, B.v. 10.6.2008 - 3 B 107/07 - juris, Rn. 5; B.v. 9.12.2010 - 10 C 13/09 - juris, Rn. 24). Die Beteiligten hatten im Berufungsverfahren hinreichend Gelegenheit, sich zu den maßgeblichen Fragen zu äußern. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die auf der Rechtsprechung des EGMR zu Art. 6 EMRK gründet (vgl. hierzu U.v. 29.10.1991 - Nr. 22/1990/213/275 -, NJW 1992, 1813 f.), muss in Fällen einer erstinstanzlichen öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht stets und unabhängig von der Art der zu entscheidenden Fragen in der folgenden zweiten Instanz eine weitere mündliche Verhandlung stattfinden (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2007 - 5 B 53/07 - juris, Rn. 18). Dies gilt insbesondere dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - nur über Rechtsfragen zu entscheiden ist (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2003 - 4 B 68/03 -, NVwZ 2004, 108 [110]; B.v. 7.9.2011 - 9 B 61/11 -, NVwZ 2012, 379 [380] Rn. 6; siehe auch Rudisile, in:

Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2021, § 130a Rn. 3). Tatsachenfragen, die eine Beweiserhebung erfordert hätten, stellen sich im vorliegenden Fall entscheidungserheblich nicht. Die aufgeworfenen Rechtsfragen lassen sich bereits aufgrund der Aktenlage angemessen beurteilen (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 25.9.2007 - 5 B 53/07 - juris, Rn. 18; siehe auch Rudisile, in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2021, § 130a Rn. 3).

#### **34**

Angesichts der Äußerungen der Klägerin im Schriftsatz vom 25. Oktober 2021 zum Vorgehen nach § 130a VwGO bedurfte es ferner auch keiner erneuten, weiteren Anhörung der Verfahrensbeteiligten hierzu. Denn eine derartige, weitere Anhörung ist jedenfalls dann entbehrlich, wenn ein Verfahrensbeteiligter einen förmlichen Beweisantrag stellt, der sich jedoch nicht auf neues, entscheidungserhebliches Vorbringen bezieht, oder wenn neues Vorbringen im Rahmen der Anhörung sich als nicht entscheidungserheblich erweist bzw. der Betreffende lediglich bisheriges Vorbringen wiederholt (vgl. hierzu Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 130a Rn. 10a; Kuhlmann in Wysk, VwGO, 3. Aufl. 2020, § 130a Rn. 11 f.; Seibert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 130a Rn. 26 ff.). So verhält es sich vorliegend beim Schriftsatz des Bevollmächtigten der Klägerin vom 25. Oktober 2021, der weder einen förmlichen Beweisantrag ankündigt noch neues, entscheidungserhebliches Vorbringen enthält und so die prozessuale Situation nicht verändert hat. Mithin konnte der Senat nach § 130a VwGO ohne erneute Anhörung der Verfahrensbeteiligten entscheiden.

#### **35**

2. Die im Bescheid vom 1. April 2019 erfolgte Mitteilung der Fälligkeit des in Ziffer 3. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 10 des Anwesens L.-Straße X in München für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden, androhten Zwangsgeldes, ist zu Recht erfolgt. Das Verwaltungsgericht hat die diesbezügliche Feststellungsklage daher - jedenfalls im Ergebnis - zu Recht abgewiesen.

#### **36**

2.1 Bei der Mitteilung der Fälligkeit eines androhten Zwangsgelds handelt es sich nicht um einen mittels Anfechtungsklage angreifbaren Verwaltungsakt, sondern um die Mitteilung eines Bedingungseintritts (hierzu und zum Folgenden vgl. BayVerfGH, B.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05, Vf. 50-VI/05 - BeckRS 2007, 23711). Nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayVwZVG liegt bereits in der Androhung eines bestimmten Zwangsgeldes ein nach Maßgabe des Art. 23 Abs. 1 BayVwZVG vollstreckbarer, aber aufschiebend bedingter Leistungsbescheid. Wird die sich aus dem Grundbescheid ergebende Pflicht daher nicht innerhalb der Handlungsfrist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG erfüllt, wird die Zwangsgeldforderung gemäß Art. 31 Abs. 3 Satz 3 BayVwZVG kraft Gesetzes zur Zahlung fällig. Gegen die Mitteilung dieses Bedingungseintritts, also die Fälligkeitsmitteilung, kann sich ein Betroffener mit einer Feststellungsklage nach § 43 VwGO zur Wehr setzen und damit gerichtlich klären lassen, ob der Verwaltungsakt im Hinblick auf eine eventuell rechtzeitige Erfüllung noch vollstreckbar ist.

#### **37**

Bringt der Betroffene gegenüber einer Fälligkeitsmitteilung vor, er brauche seine Verpflichtung aus dem Grundverwaltungsakt aufgrund nachträglich eingetretener Umstände nicht zu erfüllen, ist er auf das Verfahren nach Art. 21 BayVwZVG zu verweisen. Demgegenüber bestimmt Art. 38 Abs. 3 BayVwZVG, dass förmliche Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen der Vollstreckungsbehörde bei der Anwendung eines Zwangsmittels insoweit zulässig sind, als geltend gemacht werden kann, dass die Maßnahmen eine selbständige Rechtsverletzung darstellen. Nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3, Art. 37 Abs. 1 Satz 1 BayVwZVG gehört die Fälligkeitsmitteilung zur Anwendung des Zwangsmittels Zwangsgeld. In dem gegen die Fälligkeitsmitteilung gerichteten Verfahren nach § 43 VwGO kommen als Rechtsverletzung im Sinne des Art. 38 Abs. 3 BayVwZVG daher nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungseintritt nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 BayVwZVG in Betracht.

#### **38**

Dass die Verpflichtung, deren Umsetzung die Zwangsgeldandrohung dient, innerhalb der Frist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG vom Pflichtigen erfüllt worden ist, muss entweder für die Anordnungsbehörde selbst ersichtlich, mithin offenkundig sein, oder aber vom Pflichtigen bis zum Ablauf der Frist gegenüber der Anordnungsbehörde substantiiert geltend gemacht werden (vgl. hierzu BayVerfGH, B.v. 2.12.2019 - 9 ZB 19.999 - BeckRS 2019, 32339 Rn. 8 ff.). Insoweit gilt Art. 26 Abs. 2 Satz 1, 2 BayVwVfG, wonach die

Beteiligten bei der Ermittlung des Sachverhalts mitwirken, insbesondere ihnen bekannte Tatsachen und Beweismittel angeben werden sollen. Damit trifft auch im vorliegenden Verfahren die Klägerin als Adressatin der Zwangsgeldandrohung die vorstehend aufgezeigte verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 2.12.2019 - 9 ZB 19.999 - BeckRS 2019, 32339 Rn. 9). Wirkt ein Betroffener indes an der Kenntniserlangung der Anordnungsbehörde von der Erfüllung der Zwangsgeldbewehrten Pflicht, obwohl dies in seinem eigenen Interesse liegt, nicht innerhalb der gesetzten Frist mit, ist es regelmäßig nicht zu beanstanden, wenn die Anordnungsbehörde nach den ihr vorliegenden Erkenntnismitteln entscheidet und möglicherweise bereits erfolgte Handlungen zur Pflichterfüllung auf Seiten des Pflichtigen nicht berücksichtigt. Das Risiko, dass sich die Unkenntnis der Behörde von Tatsachen, die in die Sphäre des Pflichtigen fallen, zu Lasten des Pflichtigen auswirken, trägt nach der Risikoverteilung des Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG der Pflichtige (BayVGH, a.a.O.).

### **39**

Trägt der Pflichtige nach Ablauf der Frist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG vor, er habe nunmehr seine Pflicht erfüllt, gilt Art. 37 Abs. 4 BayVwZVG. Handelt es sich danach bei der Zwangsgeldbewehrten Pflicht um eine Handlungspflicht, so ist ab dem Zeitpunkt der nachgewiesenen Pflichterfüllung nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayVwZVG die Anwendung des Zwangsmittels einzustellen. In diesem Fall dürfte daher auch eine Fälligkeitsmitteilung nicht mehr ergehen. Demgegenüber ist ein angedrohtes Zwangsgeld nach Art. 37 Abs. 4 Satz 2 BayVwZVG weiter beizutreiben, wenn der Pflichtige einer Duldungs- oder Unterlassungspflicht zuwidergehandelt hat, deren Erfüllung durch die Androhung des Zwangsgeldes erreicht werden sollte. Sind weitere Zuwiderhandlung in diesem Fall nicht mehr zu befürchten, kann lediglich aus Härtefallgründen von der Beitreibung des Zwangsgeldes abgesehen werden, Art. 37 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbs. BayVwZVG. Nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung zur Pflichterfüllung vorgetragene Umstände können für die Beurteilung von deren Rechtmäßigkeit im Rahmen der Feststellungsklage nicht mehr herangezogen werden.

### **40**

2.2 Angesichts des vorstehend Ausgeführten ist die Mitteilung der Fälligkeit des im Bescheid vom 9. Oktober 2018 unter Ziffer 3. angedrohten Zwangsgelds im Rahmen des Bescheids vom 1. April 2019 zu Recht erfolgt.

### **41**

2.2.1 Wie der Senat mit Beschluss vom heutigen Tag im Berufungsverfahren 12 BV 20.1245 entschieden hat, ist der Bescheid der Beklagten vom 9. Oktober 2018 rechtmäßig. Folglich unterlag die Klägerin der Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 11, L-Straße X in München, für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden.

### **42**

2.2.2 Dass die Klägerin ihrer Pflicht aus dem zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid vom 9. Oktober 2018 entweder innerhalb der gesetzten Frist von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids oder jedenfalls bis zum Ergehen der Fälligkeitsmitteilung am 1. April 2019 nachgekommen ist, war für die Beklagte weder von sich aus ersichtlich noch hat die Klägerin dies gegenüber der Beklagten substantiiert unter Beigabe entsprechender Nachweise innerhalb der genannten Fristen vorgetragen.

### **43**

Ausgangspunkt der Beklagten bildete dabei der Umstand, dass die Klägerin die Wohnung jedenfalls im Jahr 2018 durch kurzzeitige Vermietungen an sog. Medizintouristen zweckfremd zur Fremdenbeherbergung genutzt hatte und dass aufgrund des zwischen ihr und der A. GmbH bestehenden Gewerbemietvertrags nur kurzzeitige Untervermietungen für maximal sechs Monate möglich waren.

### **44**

Soweit die Klägerin demgegenüber vorträgt, die Beklagte hätte aufgrund der Ortseinsicht vom 4. Dezember 2018 Kenntnis von der Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung erlangen müssen, trifft dies nicht zu. Ergebnis der Ortseinsicht war, dass die Wohnung Nr. 11 zum Besichtigungszeitpunkt nicht bewohnt war und Renovierungsarbeiten stattfanden. Für die Frage, welches Nutzungskonzept die Klägerin künftig bei der Vermietung dieser Wohnung verfolgen wird, besitzt der Befund der Ortseinsicht daher keinerlei Relevanz. Weshalb die Beklagte hieraus hätte den Schluss ziehen können, die Klägerin hätte ihr bisheriges Vermietungskonzept geändert, erschließt sich dem Senat nicht.

#### 45

Auch soweit die Klägerin vorgetragen hat, sie habe mit Vereinbarung vom 18. bzw. 24. Oktober ihrer Hauptmieterin, der A. GmbH, aufgegeben, zukünftig die Wohneinheit nicht mehr an sog. Medizintouristen zu vermieten, führt dies nicht zum Nachweis der Erfüllung der Verpflichtung zur Beendigung der Wohnnutzung zur Fremdenbeherbergung. Unabhängig davon, ob diese Vereinbarung inhaltlich zur Pflichterfüllung ausreicht, hat sie die Klägerin der Beklagten weder innerhalb der Vier-Wochen-Frist noch bis zum Erlass des Bescheids bzw. der Fälligkeitsmitteilung vom 1. April 2019 mitgeteilt bzw. durch Vorlage entsprechender Unterlagen nachgewiesen. Da es sich hierbei um einen Umstand aus der Sphäre der Klägerin handelt, der für die Beklagte nicht offensichtlich war, gilt hier die Risikoverteilung des Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG, d.h. die Beklagte durfte mangels entsprechender Kenntnis den genannten Umstand bei der Fälligkeitsmitteilung unberücksichtigt lassen.

#### 46

Entgegen der Auffassung der Klägerin beinhaltet die Verfügung in Ziffer 1. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 auch nicht lediglich die Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 zur Fremdenbeherbergung durch Vermietung an sog. Medizintouristen aus dem arabisch-sprachigen Raum zu beenden. Vielmehr bildet letzterer Umstand lediglich den Anknüpfungspunkt, der Klägerin die Aufgabe jeglicher Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung aufzugeben. Es liegt mithin kein spezielles Verbot allein der Vermietung an Medizintouristen vor, sodass die - der Beklagten zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses jedoch unbekannt - Vereinbarung zwischen der Klägerin und der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2018, die sich allein auf das zukünftige Unterlassen von Vermietungen an „Medizintouristen“ beschränkte, zur Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer 1. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 nicht ausreicht.

#### 47

Gleiches gilt für den Umstand, dass die streitgegenständliche Wohnung ab Februar 2019 langfristig an Frau H. und ihren Sohn A. vermietet gewesen sein soll. Auch hierbei handelt es sich um eine Tatsache aus der Sphäre der Klägerin, die für die Beklagte nicht offensichtlich war und die die Klägerin daher - hätte sie sie berücksichtigt wissen wollen - nach Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG gegenüber der Beklagten substantiiert hätte geltend machen müssen. Es hätte daher insoweit der Klägerin obliegen, im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht sich die entsprechenden Nachweise für die Aufgabe des bisherigen Nutzungskonzepts, beispielsweise den Mietvertrag zwischen der A. GmbH und Frau H. oder aber die Einschulungsbestätigung ihres Sohnes, zu beschaffen und der Beklagten zum Nachweis der Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer 1. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 vorzulegen; dieser Verpflichtung ist die Klägerin indes nicht nachgekommen, weder innerhalb der Frist der Zwangsgeldandrohung nach Ziffer 3. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 noch bis zum Erlass des Bescheids bzw. der Fälligkeitsmitteilung vom 1. April 2019. Hätte die A. GmbH, worauf die Klägerin wiederholt hinweist, nur einen mündlichen Mietvertrag mit Frau H. abgeschlossen, hätte es der Klägerin obliegen, durch andere Beweismittel, beispielsweise eine eidesstattliche Erklärung der Mieterin, den Nachweis zu führen, dass sie ihr Nutzungskonzept betreffen die Wohneinheit Nr. 11 mittlerweile aufgegeben hat. Soweit die Klägerin jedoch einen die Pflichterfüllung möglicherweise belegenden Umstand - wie hier - erst nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung vorträgt, besitzt dies für deren Rechtmäßigkeit keine Relevanz mehr.

#### 48

Auch die Erkenntnisse der Ortseinsicht vom 8. März 2019 einschließlich der nachfolgend eingeholten Meldeauskunft lassen entgegen der Auffassung der Klägerin keinen Schluss auf eine Änderung des bisherigen Nutzungskonzepts der Wohnung zu. So wurden zunächst bei der Ortsbesichtigung weder die angemeldete Mieterin angetroffen, noch ein Mietvertrag vorgelegt. Stattdessen vermittelte die Wohnung den Eindruck, dass sie seit längerem unbewohnt gewesen sei. Die aufgefundenen Medikamentenpackungen mit arabischer Beschriftung sowie eine mit „Hayat“ beschriftete Mineralwasserflasche legten jedenfalls nahe, dass es sich bei den vorherigen Bewohnern um Personen aus dem arabischen Sprachraum gehandelt habe. Dass eingedenk der Anmeldung von Frau H. und ihrem Sohn A. ab 11. Februar 2019 nunmehr eine Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken vorliegt, konnte aus dem Ergebnis der Ortsbesichtigung gerade nicht geschlossen werden. Gemessen am Erkenntnishorizont der Beklagten zum Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids vom 1. April 2019 war daher nicht von der Erfüllung der zweckentfremdungsrechtlichen Grundverfügung vom 9. Oktober 2018 auszugehen. Später erlangte Erkenntnismittel fließen - wie

vorstehend bereits dargelegt - in die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Fälligkeitsmitteilung respektive die erneute Zwangsgeldandrohung nicht ein.

#### **49**

Schließlich war vorliegend vor Fälligstellung des Zwangsgeldes und Androhung eines weiteren Zwangsgeldes nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG auch keine (erneute) Anhörung der Klägerin erforderlich. Im Übrigen wäre eine verfahrensfehlerhaft unterbliebene Anhörung jedenfalls nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG im gerichtlichen Verfahren nachgeholt worden.

#### **50**

Ausgehend vom Kenntnisstand der Beklagten sowohl bei Ablauf der Vier-Wochen-Frist des Bescheids vom 9. Oktober 2018 wie auch zum Zeitpunkt des Ergehens der Fälligkeitsmitteilung am 1. April 2019, hat die Klägerin demnach die ihr auferlegte Pflicht, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 für Zwecke der Fremdenbeherbergung zu beenden, nicht erfüllt. Die Fälligkeitsmitteilung ist daher zu Recht ergangen.

#### **51**

3. Auch die mit Bescheid vom 1. April 2019 erfolgte erneute Androhung eines auf 20.000,- € erhöhten Zwangsgelds, erweist sich vorliegend als rechtmäßig. Gegen diese isolierte, nunmehr vom Grundverwaltungsakt gelöste Zwangsgeldandrohungen sind nach Art. 38 Abs. 1 Satz 3 BayVwZVG die Anfechtungsmöglichkeiten wesentlich beschränkt (vgl. BayVerfGH, B.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05, Vf. 50-VI/05 - BeckRS 2007, 23711). Sie kann nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird. Einwendungen gegen den unanfechtbaren Grundverwaltungsakt sind insoweit ausdrücklich ausgeschlossen. Eröffnet ist dem Betroffenen hingegen die Rüge von Rechtsverletzungen, die die gesetzlichen Voraussetzungen der Zwangsmittelandrohung als solche betreffen.

#### **52**

Nach Art. 36 Abs. 6 Satz 2 BayVwZVG ist die erneute Androhung eines Zwangsgeldes erst dann möglich, wenn die vorausgegangene Androhung des Zwangsmittels erfolglos geblieben ist. Dies ist vorliegend, wie unter Ziffer 2.2 aufgezeigt, der Fall. Denn im nunmehr maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses der weiteren Zwangsgeldandrohungen am 1. April 2019 durfte die Beklagte davon ausgehen, dass die Klägerin ihrer Pflicht zur Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 11 für Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht nachgekommen war. Was das Vorliegen der allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen im Übrigen anbetrifft, kann vorliegend auf die Entscheidungsgründe des verwaltungsgerichtlichen Urteils verwiesen werden.

#### **53**

Die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München war daher insgesamt zurückzuweisen.

#### **54**

3. Die Klägerin trägt nach § 154 Abs. 2 VwGO die Kosten des Berufungsverfahrens. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO, §§ 708, 711 ZPO. Der Streitwert bestimmt sich nach § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Ziffer 1.7.1 des Streitwertkatalog 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

#### **55**

Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.