

**Titel:**

**Rechtsschutz gegen Fälligkeitsmitteilung**

**Normenketten:**

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. 38) (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. 39) (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. 40) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

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

**Vorinstanzen:**

VGH München, Beschluss vom 24.02.2021 – 12 BV 20.1146

VG München, Urteil vom 12.02.2020 – M 9 K 19.2198

**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. 9 für Zwecke der Fremdenbeherbergung 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. 9 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 19.2400) 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 20.1146) verwiesen.

### 3

2. Nach Zugang des Bescheids vom 9. Oktober 2018 führten Mitarbeiter der Beklagten am 26. November 2018, 22. Februar 2019, 8. März 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, Ortseinsichten durch. Am 26. November 2018 stand die vorliegend streitgegenständliche Wohneinheit Nr. 9 leer und es fanden ausweislich der vorgefundenen Gerätschaften und Materialien Renovierungsarbeiten statt. Am 22. Februar 2019 war kein Zutritt zu der Wohnung möglich. Bei der angemeldeten Ortseinsicht am 3. März 2019 fand aufgrund einer Verwechslung keine Innenbesichtigung der Wohneinheit Nr. 9 statt. Angebracht an der Wohnungstür und am Briefkasten war jeweils ein Adressschild mit dem Namen „Karoui“. Kein Mieter wurde auch bei der folgenden Ortseinsicht am 24. Juli 2019 in der Wohnung angetroffen, die nach Auskunft der Klägerin zu diesem Zeitpunkt an Herrn C. J. vermietet gewesen sein soll. Schließlich wurde bei der Ortseinsicht am 17. Januar 2020 in der Wohnung die Familie Hanzouli angetroffen. Dabei gab Herr H., ein tunesischer Staatsangehöriger, gegenüber den Mitarbeitern der Beklagten wohl auf Englisch an, nach einer günstigeren Wohnung zu suchen.

### 4

3. Mit Schreiben vom 1. April 2019 erklärte die Beklagte das in Ziffer 3. des Bescheids vom 9. Oktober 2018 angedrohte 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. 9 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 fort, 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. Die vermeintlichen Mieter der Wohneinheit Nr. 9 seien weder einwohnermelderechtlich noch ausländerrechtlich unter der Wohnungsanschrift erfasst. Auffällig sei, dass die Ehefrau des stellvertretenden Geschäftsführers der A. GmbH den Namen „Karoui“ trage. Es sei daher aufgrund verschiedener Indizien 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. 9 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 Zwangsmittelandrohung 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 getroffenen Verpflichtung sei innerhalb der festgesetzten Frist möglich und zumutbar.

### 5

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 19.2198) als unbegründet abgewiesen.

### 6

4.1 Die Klägerin habe betreffend die Wohneinheit Nr. 9 den zweckentfremdungsrechtlichen Tatbestand des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZWEGW 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 bestätigt worden. Die Vorgehensweise der Beklagten, den Nachweis des Tatbestands der Fremdenbeherbergung durch Ortseinsichten mit dokumentierten Beobachtungen und Ermittlungen zu führen, sei nach ständiger Rechtsprechung nicht zu beanstanden. Ausweislich der Ortseinsicht vom 8. März 2019, die zeitnah zur streitgegenständlichen Fälligkeitsermittlung erfolgt sei, und bestätigt durch die Ortseinsicht vom 17. Januar 2020 sowie die Angaben der Klägerin zum Mieter Chedli Jouini sei die verfahrensgegenständliche Wohnung zu einem Pauschalpreis an Personen vermietet worden, die sich alle nur vorübergehend in der Wohnung aufgehalten hätten.

## 7

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. Als unerheblich erwiesen sich mithin die von der Klägerin nachträglich gemachten Angaben und nach dem Erlass des Bescheids vom 1. April 2019 im Klageverfahren vorgelegte Unterlagen. Da die Klägerin ihrer verfahrensrechtlichen Mitwirkungspflicht nach Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG betreffend den Nachweis der Beendigung der kurzfristigen Vermietung der Wohneinheit Nr. 9 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht innerhalb der Vier-Wochen-Frist nachgekommen sei, erweise es sich als unbeachtlich, dass sie im Klageverfahren nachträglich Angaben gemacht habe, aus denen sich durch die Vermietung an eine Familie unter Umständen eine Beendigung der Nutzung der Wohnung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung ergeben könnten.

## 8

Bei Eintritt der Fälligkeit des Zwangsgeldes habe die Klägerin gemeinsam mit ihrer Mieterin, der A. GmbH, die Wohnung Nr. 9 als „Boardinghouse“ genutzt, was die Ortseinsicht vom 8. März 2019 bestätigt habe. Die streitgegenständliche Wohneinheit Nr. 9 sei nicht zu Wohnzwecken, sondern für einen vorübergehenden Aufenthalt als flexible, unkomplizierte Unterkunft an Stelle eines Hotels oder Ähnlichem genutzt worden. Die Beklagte habe den nachträglich vorgelegten, unbefristeten Mietverträgen und Mietaufhebungsvereinbarungen angesichts des Umstands, dass die jeweiligen Nutzer der Wohnung sich nur vorübergehend für eine bestimmte Zeitdauer in München aufgehalten hätten, zu Recht keine Bedeutung beigemessen und unwiderlegt die Vermutung geäußert, dass es sich um Scheinmietverträge gehandelt habe. Für die Qualifizierung der „Boardinghouse“-Nutzung als Beherbergungsbetrieb sei es unerheblich, ob sich dort sog. Medizintouristen mit Kurzzeitvisa oder andere Personen kurzzeitig aufhielten.

## 9

Für die Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung könne die Länge des Aufenthalts als Indiz angesehen werden. Die Annahme einer Wohnnutzung setze indes voraus, dass bereits das der Vermietung der Wohnung zugrundeliegende Nutzungskonzept erkennbar und nachprüfbar auf eine längere Aufenthaltsdauer ausgelegt sei und diese auch sicherstelle. Im vorliegenden Fall erweise sich jedoch bereits der zwischen der Klägerin und der A. GmbH bestehende Gewerbemietvertrag, wonach sich die Mieterin verpflichte, mit dem Mietgegenstand zu 95% umsatzsteuerpflichtige Einkünfte zu generieren, als starkes Indiz dafür, dass die Wohnung nur der kurzzeitigen Fremdenbeherbergung dienen solle. Langfristige, d.h. nach der finanzgerichtlichen Rechtsprechung länger als sechs Monate andauernde Vermietungen seien nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG umsatzsteuerfrei, nicht hingegen nach § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden. Angesichts dieser Ausgangslage sei im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Klägerin die Wohnung weiterhin als „Boardinghouse“ nutze. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Zwangsgeldes sei die Vermietung der Wohneinheit daher insgesamt so erfolgt, dass keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit im Sinne einer Heimstatt im Alltag - die Voraussetzung für die Annahme einer Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken - erkennbar gewesen sei. Anderweitige Erkenntnisse hätten zu diesem Zeitpunkt der Beklagten nicht vorgelegen.

## 10

Auch nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung habe die Klägerin ihr Konzept der Nutzung der streitgegenständlichen Wohneinheit Nr. 9 als „Boardinghouse“ nicht aufgegeben und wolle dieses auch in Zukunft weiterverfolgen. Die Klägerin habe insbesondere, trotz ihrer Mitwirkungspflicht nach Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG der Beklagten keine Nachweise für eine Änderung des Nutzungskonzepts vorgelegt. Zwar bewohne ausweislich des Mietvertrags vom 1. August 2019 nunmehr die Familie Hanzouli die streitgegenständliche Wohnung, wolle diese jedoch nach eigenen Angaben am 17. Januar 2020 aus

Kostengründen nicht auf Dauer behalten. Weiter besitze Herr H. erst seit dem 12. September 2019 eine Aufenthaltserlaubnis zum Familiennachzug.

#### 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. 9 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 ZWEGW. 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 auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen nach Art. 31, 36 BayVwZVG vor. Insbesondere sei die Klägerin der Grundverfügung im Bescheid vom 9. Oktober 2018 nicht nachgekommen.

#### 12

Soweit die Klägerin dagegen eingewandt habe, sie habe die Verpflichtung aus dem Bescheid vom 9. Oktober 2018 befolgt, treffe dies nicht zu. In der vorübergehenden Unterbringung von Personen zu einem zweckgebundenen, kurzfristigen Aufenthalt liege keine Aufgabe der Nutzung einer Wohnung als „Boardinghouse“. Eine dauerhafte Wohnnutzung finde dann nicht statt, wenn sie im Rahmen eines Gewerbemietvertrages, der auf die Generierung umsatzsteuerpflichtiger Einnahmen abziele, erfolge, selbst wenn dieser Gewerbemietvertrag im Hinblick auf einen offenen Rechtsstreit und die Androhung von Zwangsgeldern zeitweilig modifiziert bzw. suspendiert werde. Im Übrigen habe die Familie Hanzouli die Wohneinheit Nr. 9 erst mehrere Monate nach Erlass des Bescheids vom 1. April 2019 bezogen.

#### 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. bzw. 24. Oktober 2018 vereinbart, dass die Vermietung der Wohnung „bis zur rechtskräftigen Klärung und rein zur Meidung der Fälligkeit der in den Bescheiden festgesetzten Zwangsgelder“ die Vermietung nicht mehr an den im Bescheid genannten Personenkreis - Medizintouristen aus dem arabischen Sprachraum - erfolgen werde. Daraufhin sei am 26. November 2018 eine Ortsermittlung durch Mitarbeiter der Beklagten erfolgt, die die Beendigung der behaupteten Zweckentfremdung bestätigt habe. In Erfüllung der Vereinbarung mit der A. GmbH sei die Wohnung Nr. 9 am 19. Dezember 2018 an Herrn C. J. vermietet worden, der vor Abschluss des Mietvertrags erklärt habe, die Wohnung für mindestens zwei Jahre, ggf. sogar länger bewohnen zu wollen. Auf Wunsch des Mieters sei dieser Mietvertrag jedoch zum 31. Juli 2019 einvernehmlich aufgehoben worden. Ursprünglich hätte die Wohnung ab 1. Dezember 2018 an Herrn K. vermietet werden sollen, der jedoch weder zur vereinbarten Wohnungsübergabe erschienen sei noch eine unterzeichnete Ausfertigung des Mietvertrags übersandt habe. Sein bereits an der Wohnung angebrachtes Namensschild habe der spätere Mieter Jouini nicht entfernt. Ab 1. August 2019 sei die Wohnung dann an Frau H. vermietet worden.

#### 15

5.2 Was die Frage der Erfüllung der Verpflichtung zur Aufgabe der Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung aus dem Bescheid vom 9. Oktober 2018 angehe, übersehe das Verwaltungsgericht bereits, dass die Beklagte selbst im Rahmen der Ortsermittlung am 28. November 2018 (gemeint wohl: 26. November 2018) die Beendigung der behaupteten Fremdenbeherbergung festgestellt habe. Angesichts dessen könne sie zu einem späteren Zeitpunkt kein Zwangsgeld mehr festsetzen.

#### 16

Als unzutreffend erweise sich ferner die Behauptung des Verwaltungsgerichts, die Klägerin habe zum Zeitpunkt der Ortseinsicht am 8. März 2019 gemeinsam mit ihrer Mieterin die Wohnung als „Boardinghouse“ genutzt. Auch die Klägerin selbst habe zu keinem Zeitpunkt die Wohnung im Rahmen eines bestimmten Konzepts als „Boardinghouse“ genutzt. Ihr sei angesichts des langfristig angelegten Gewerbemietvertrags

mit der A. GmbH gerade an einer langfristigen Vermietung unter Einhaltung der gerichtlichen Vorgaben vom 12. November 2014 gelegen gewesen. Auch die Mieterin selbst habe am 8. März 2019 eine einem „Boardinghouse“ nicht einmal annähernd ähnliche Nutzung jedenfalls seit Abschluss der Vereinbarung mit der Klägerin vom 18. bzw. 24. Oktober 2018 aufgegeben und ausschließlich Mieter mit langfristigen Mietinteresse gesucht. Aus dem Umstand, dass die Mitarbeiter der Beklagten am 8. März 2019 die angebotene Besichtigung der Wohnung Nr. 9 nicht durchführen und nicht einmal an der Wohnungstür klingeln wollten, lasse sich weder die behauptete Zweckentfremdung noch die Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ herleiten.

#### **17**

Ebenso wenig sei es nachvollziehbar, wie das Verwaltungsgericht zu dem Schluss komme, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung nicht zu Wohnzwecken, sondern nur als flexibel zu nutzende, vorübergehende Unterkunft als Ersatz für ein Hotel oder Ähnliches genutzt worden sei. Die Wohnung sei vielmehr ab dem 19. Dezember 2018 Herrn J. mit dem Ziel der langfristigen und unbefristeten Nutzung überlassen worden. Herr J. habe überdies bei Vertragsabschluss erklärt, seinen Wohnsitz aus beruflichen Gründen für mindestens die nächsten zwei Jahre nach München verlegen zu wollen.

#### **18**

Als unzutreffend erweise es sich auch, dass das Verwaltungsgericht aus dem Umstand, dass Herr J. die Wohnung nach nur etwas mehr als sieben Monaten wieder zurückgegeben habe, den Schluss ziehe, dass der Mieter sich nur vorübergehend für einen bestimmten Zweck in München aufgehalten habe und es sich daher unwiderlegt um einen Scheinmietvertrag handle. Die Umstände, die Herrn J. zur Aufgabe der Wohnung veranlasst hätten, lägen jedoch außerhalb der Sphäre der Klägerin und der A. GmbH. Im Übrigen erscheine ein Scheinmietverhältnis schon deswegen ausgeschlossen, weil die A. GmbH die von Herrn J. erhaltene Miete versteuert habe.

#### **19**

Auch aus der Vereinbarung zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze im Gewerbemietvertrag zwischen der Klägerin und der A. GmbH lasse sich kein Schluss auf eine Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ ziehen. Sowohl die Vermietung an Herrn J. wie auch nachfolgend an Frau H. hätten nicht der Umsatzsteuerpflicht unterlegen. Unklar bleibe in diesem Zusammenhang, woraus das Verwaltungsgericht folgere, dass es sich bei den Mietern Jouini und Hanzouli um Personen handle, die sich nur befristet und zu einem bestimmten Zweck im Bundesgebiet aufhielten. Frau H. sei eine deutsche Staatsangehörige, sodass ebenfalls unerfindlich bleibe, weshalb sich diese nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten sollte.

#### **20**

Unzutreffend sei weiter die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die Klägerin ihr Konzept einer Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung als „Boardinghouse“ nicht aufgegeben habe und dies auch in Zukunft weiterverfolgen wolle. Der Klägervertreter habe in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht lediglich erklärt, dass im Falle einer für die Klägerin positiven rechtskräftigen Entscheidung über den Bestand der „Vereinbarung“ vom 12. November 2014 die Klägerin zu dieser „Vereinbarung“ zurückkehren könnte und noch nicht entschieden sei, wie in diesem Fall mit dem Mietverhältnis der Familien Hanzouli verfahren werde. Es müsse den Betroffenen einer Zwangsgeldandrohung möglich sein, den sofort vollziehbaren Anordnungen nachzukommen, um im Falle der rechtskräftigen Aufhebung des Bescheids zum dann zugelassenen Verhalten zurückzukehren.

#### **21**

Schließlich sei weiter darauf hinzuweisen, dass der zweckentfremdungsrechtliche Grundbescheid der Beklagten vom 9. Oktober 2018 ebenfalls mit der Anfechtungsklage angegriffen und das Berufungsverfahren hierüber derzeit unter dem Az. 12 BV 20.1146 beim Verwaltungsgerichtshof anhängig sei. Bei richtiger Bewertung werde der Verwaltungsgerichtshof zu dem Ergebnis gelangen, dass bereits der Bescheid vom 9. Oktober 2018 rechtswidrig sei, weil die „Vereinbarung“ vom 12. November 2014 weiter gelte.

#### **22**

Die Klägerin beantragt daher:

#### **23**

Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 12. Februar 2020, Az.: M 9 K 19.2198, wird abgeändert. Es wird festgestellt, dass entgegen der zu Ziffer I. des Bescheids der Beklagten vom 1. April 2019, betreffend Wohnraum L.-Straße X - Whg. 9, 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. 9, München, Az.: S-III-W/BS 116-Med, festgesetzte Zwangsgeld von EUR 10.000,00 nicht zur Zahlung fällig ist.

## **24**

Der Bescheid der Beklagten vom 1. April 2019, betreffend Wohnraum, L.-Straße X - Whg. 9, München, Az: S-III-W/BS 116-Med, wird aufgehoben.

## **25**

6. Demgegenüber beantragt die Beklagte:

## **26**

Die Berufung wird zurückgewiesen.

## **27**

Das erstinstanzliche Urteil des Verwaltungsgerichts München, Az.: M 9 K 19.2198, erweise sich in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht als nicht zu beanstanden und daher aufrechtzuerhalten.

## **28**

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.

## **29**

6.2 Dass die Wohnung Nr. 9 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. Dem entspreche es, dass die Wohneinheit Nr. 9 nunmehr an Familie Hanzouli vermietet sei, die bereits nach einer anderen Wohnung suche, sodass gewährleistet erscheine, dass die Klägerin alsbald zu ihrem ursprünglichen Nutzungskonzept zurückkehren könne.

## **30**

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. Weder die Eingangstür noch der Briefkasten der streitgegenständlichen Wohnung seien mit dem Namen des angeblichen Mieters, Herrn C. J., beschriftet gewesen. Stattdessen sei an Tür und Briefkasten jeweils der Name „Karoui“ angebracht gewesen. Nach den nunmehrigen Angaben der Klägerin hätte Herr K. die Wohnung ursprünglich mieten sollen. Hieraus habe die Beklagte schließen dürfen, dass erneut kurzfristige Vermietungen stattgefunden hätten. Hinzu komme, dass die Klägerin der Beklagten bis zum Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheids keinerlei Nachweise für die Änderung ihres Nutzungskonzepts vorgelegt habe, sie demzufolge ihrer Mitwirkungspflicht nach Art. 26 BayVwVfG nicht nachgekommen sei. Hiervon unabhängig sei der nunmehr nachträglich behauptete, jeweils unbefristete Abschluss von Untermietverträgen nach Überzeugung der Beklagten nur zum Schein erfolgt.

## **31**

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.

### **32**

Er verweist insoweit erneut auf die Vereinbarung zwischen der Klägerin und der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2021. Bei den Ortsbegehungen am 22. Februar und 8. März 2019 hätten die Mitarbeiter der Beklagten jeweils die falsche Wohnung besichtigen wollen. Dass es zu keiner Besichtigung der Wohneinheit Nr. 9 gekommen sei, könne der Klägerin nicht entgegengehalten werden. Angesichts der Verweigerungshaltung der Beklagten zur Wohnungsbesichtigung sei der erhobene Vorwurf, die Klägerin sei nicht von ihrem bisherigen Nutzungskonzept abgerückt, nicht nachvollziehbar. Dies gelte umso mehr, als weitere Ermittlungen der Beklagten die Aufgabe des bisherigen Nutzungskonzepts erhärtet hätten, insbesondere die Vermietung der Wohneinheit Nr. 9 an die Familie Hanzouli. Soweit sich die Beklagte darauf berufe, ihr hätte zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses der von der A. GmbH abgeschlossene Mietvertrag noch vorgelegen, könne auch dieser Umstand keine Zweckentfremdung begründen, zumal zivilrechtlich der Abschluss eines Mietvertrags keine Schriftform verlange. 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. Dass die Wohnung Nr. 9 an Herrn J. dauerhaft erfolgt sei, zumal dieser bei Abschluss des Mietvertrags erklärt habe, sich als Architekt mehrere Jahre in München aufhalten zu wollen, müsse vorliegend als wahr unterstellt werden.

### **33**

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die dem Senat vorliegenden Gerichts- und Behördenakten sowie auf die Gerichts- und Behördenakten des Verfahren 12 BV 20.1146, ferner auf den Senatsbeschluss vom heutigen Tag im Verfahren 12 BV 20.1146 verwiesen.

II.

### **34**

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.

### **35**

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 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).

### **36**

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 Eyer mann, 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.

### **37**

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. 9 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.

### **38**

2.1 Bei der Mitteilung der Fälligkeit eines androhten Zwangsgeldes 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 wenden und damit gerichtlich klären lassen, ob der Verwaltungsakt im Hinblick auf eine eventuell rechtzeitige Erfüllung noch vollstreckbar ist.

### **39**

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.

### **40**

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 BayVGH, 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.).

#### **41**

Trägt der Pflichtige nach Ablauf der Frist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG vor, er habe nunmehr seine Pflicht erfüllt, greift Art. 37 Abs. 4 BayVwZVG ein. 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 auch eine Fälligkeitsermittlung 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 Zuwiderhandlungen in diesem Fall nicht mehr zu befürchten, kann lediglich unter Härtefallgesichtspunkten von der Beitreibung des Zwangsgeldes abgesehen werden, Art. 37 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BayVwZVG. Nach Ergehen der Fälligkeitsermittlung zur Pflichterfüllung vorgetragene Umstände können für die Beurteilung von deren Rechtmäßigkeit im Rahmen der Feststellungsklage nicht mehr herangezogen werden.

#### **42**

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

#### **43**

2.2.1 Wie der Senat mit Beschluss vom heutigen Tag im Berufungsverfahren 12 BV 20.1146 entschieden hat, ist der Bescheid der Beklagten vom 9. Oktober 2018 rechtmäßig. Folglich unterlag die Klägerin der Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 9, L-Straße X in München, für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden.

#### **44**

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 aber bis zum Ergehen der Fälligkeitsermittlung am 1. April 2019 nachgekommen ist, war jedoch 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.

#### **45**

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.

#### **46**

Soweit die Klägerin demgegenüber vorträgt, die Beklagte hätte aufgrund der Ortseinsicht vom 16. November 2018 Kenntnis von der Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 9 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung erlangt, trifft dies nicht zu. Ergebnis der genannten Ortseinsicht war, dass die Wohnung Nr. 9 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.

#### **47**

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 Erstellung der Fälligkeitsmitteilung unberücksichtigt lassen.

#### **48**

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. 9 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. 9 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.

#### **49**

Gleiches gilt für den Umstand, dass die streitgegenständliche Wohnung ab 1. Dezember 2018 langfristig an Herrn C. J. vermietet gewesen sein soll. Auch hierbei handelt es sich um einen Umstand aus der Sphäre der Klägerin, der für die Beklagte nicht offensichtlich war und den die Klägerin daher - hätte sie ihn 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 Herrn J., zu beschaffen und der Beklagten zum Nachweis 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 Herrn J. abgeschlossen, hätte es der Klägerin obliegen, durch andere Beweismittel, beispielsweise eine eidesstattliche Erklärung des Mieters, den Nachweis zu führen, dass sie ihr Nutzungskonzept betreffen die Wohneinheit Nr. 9 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.

#### **50**

Schließlich ergeben sich auch aus der Ortseinsicht vom 8. März 2019 keine Anhaltspunkte für eine Pflichterfüllung durch die Klägerin. Aus der einzig insoweit getroffenen Feststellung, dass an der Wohnungstür der Wohneinheit Nr. 9 und dem Briefkasten der Name „Karoui“ angebracht war, lässt sich weder für noch gegen die Erfüllung der Pflicht, die Wohnung nicht mehr für Zwecke der Fremdenbeherbergung zu nutzen, etwas ableiten. Nähere Erläuterungen hierzu hat die Klägerin ebenfalls erst nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung abgegeben, sodass dieser Umstand bei der Feststellung der Fälligkeit des Zwangsgeldes keine Berücksichtigung finden konnte. Insofern durfte die Beklagte davon ausgehen, dass die A. GmbH weiterhin in Erfüllung des Gewerbemietvertrags mit der Klägerin die Wohneinheit Nr. 9 nur kurzfristig für Zeiträume zwischen drei und sechs Monaten vermietet, was indes keine Änderung des Nutzungskonzepts und damit keine Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer 1. Des Bescheids vom 9. Oktober 2018 darstellt.

## 51

Der weitere Umstand, dass die Klägerin mit Frau H. ab dem 1. August 2019 einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen hat und augenscheinlich nunmehr eine Wohnnutzung vorliegt, ist, da er zeitlich nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung liegt, für deren Rechtmäßigkeit im vorliegenden Kontext ersichtlich ohne Relevanz.

## 52

Schließlich war vorliegend vor Fälligstellung des Zwangsgeldes und Androhung eines weiteren Zwangsgeldes nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG 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.

## 53

Ausgehend vom insoweit maßgeblichen Erkenntnishorizont 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. 9 für Zwecke der Fremdenbeherbergung zu beenden, nicht erfüllt. Die Fälligkeitsmitteilung ist daher zu Recht ergangen.

## 54

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 Zwangsgeldandrohung 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.

## 55

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 Zwangsgeldandrohung am 1. April 2019 durfte die Beklagte davon ausgehen, dass die Klägerin ihrer Pflicht zur Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 9 für Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht nachgekommen war. Was das Vorliegen der allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen im Übrigen anbetrifft, kann auf die Entscheidungsgründe des verwaltungsgerichtlichen Urteils verwiesen werden.

## 56

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

## 57

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 i.V.m. Ziffer 1.7.1 des Streitwertkatalog 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.