

**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, Feststellungsklage

**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 18. März 2019 verfügte Androhung eines weiteren, erhöhten Zwangsgeldes in Höhe von 20.000,- € für den Fall, dass sie die Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 3 für Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht binnen einer Frist von drei Wochen ab Zustellung dieses Bescheids beendet, 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. 3 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 19.2398) 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 20.1145) verwiesen.

### 3

2. Nach Zugang des Bescheids vom 9. Oktober 2018 führten Mitarbeiter der Beklagten am 20. November 2018, 26. November 2018, 22. Februar 2019, 8. März 2019, 9. Mai 2019, 24. Juli 2019, 17. Januar 2020 und 18. Mai 2020 teils ohne, teils mit Terminvereinbarung in Anwesenheit von Vertretern der A. GmbH, der Hauptmieterin der streitgegenständlichen Wohnung, jeweils Ortseinsichten durch. Am 20. November 2018 war keine Wohnungsbesichtigung möglich, da kein Mieter angetroffen wurde. Am 26. November 2018 trafen Mitarbeiter der Beklagten in der vorliegend streitgegenständlichen Wohneinheit Nr. 3 keine Mieter an. Es fanden jedoch ausweislich vorgefundener Gerätschaften und Materialien Renovierungsarbeiten statt. Am 22. Februar 2019 war wiederum kein Zutritt zu der Wohnung möglich. Bei der angemeldeten Ortseinsicht am 8. März 2019 stellten Mitarbeiter der Beklagten zunächst fest, dass durch Einziehen einer Zwischenwand die Wohnung von drei auf vier Zimmer erweitert worden war. Die Zimmer wurden seitens der A. GmbH einzeln an tunesische Studenten vermietet. Angetroffen wurde in der Wohnung zunächst der tunesische Staatsangehörige K. E1., der angab, seit rund zwei Wochen in dem angemieteten Zimmer zu wohnen. Er beabsichtige, sich in München für ca. 3 bis 4 Monate für einen studienvorbereitenden Sprachkurs aufzuhalten. Die Miete für das Zimmer betrage 500,- €. Über einen Mietvertrag verfüge er aktuell nicht. Ebenfalls für einen sechsmonatigen Sprachkurs, an den sich ein Maschinenbaustudium anschließen soll, habe der tunesische Staatsangehörige M. A. E. ein Zimmer in der Wohnung Nr. 3 angemietet. Er verfüge ebenfalls noch über keinen schriftlichen Mietvertrag; die Miete betrage 500,- € monatlich. Schließlich wurde in der Wohnung noch der tunesische Staatsangehörige L. He. angetroffen, der ebenfalls angab, ein Zimmer in der Wohnung Nr. 3 seit Februar 2019 angemietet zu haben und sich für einen Sprachkurs bis einschließlich Mai/Juni 2019 in München aufzuhalten. Auch er verfügte über keinen schriftlichen Mietvertrag; die vereinbarte Miete betrug ebenfalls 500,- €.

### 4

Bei der folgenden Ortseinsicht am 9. Mai 2019 war wiederum kein Zugang zur Wohneinheit Nr. 3 möglich, ebenso am 24. Juli 2019 und am 17. Januar 2020. In beiden Fällen war die Wohnungstür mit jeweils drei mutmaßlich tunesischen Namen beschriftet. Auch am 28. Mai 2020 konnte die Wohnung nicht in Augenschein genommen werden. Laut Angaben einer „Hinweisquelle“ der Mitarbeiter der Beklagten habe die Wohnung zu diesem Zeitpunkt leer gestanden. Am 7. August 2020 wurde die G. I. GmbH mit der Vermietung u.a. der Wohneinheit Nr. 3 beauftragt; am 9. Februar 2021 wurde schließlich ein Mietvertrag mit Herrn F. B. vorgelegt.

### 5

3. Mit Schreiben vom 18. März 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. 3 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 drei tunesische Studenten angetroffen worden, die jeweils über befristete Aufenthaltstitel zur Absolvierung eines Sprachkurses verfügt hätten, keine Mietverträge über die jeweiligen Zimmer hätten vorweisen können und die vereinbarte Miete von 500,- € noch nicht entrichtet hätten. Es sei daher 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. 3 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.

**6**

4. Die gegen die Fälligkeitsmitteilung und die erneute Zwangsgeldandrohung im Schreiben vom 18. März 2019 erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 12. Februar 2020 (Az. M 9 K 19.1800) als unbegründet abgewiesen.

**7**

4.1 Die Klägerin habe betreffend die Wohneinheit Nr. 3 den zweckentfremdungsrechtlichen Tatbestand des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZWEWG in Verbindung mit § 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 Zwangsgeldes 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. Die Klägerin sei ihrer Verpflichtung zur Darlegung entsprechender Umstände nach Art. 26 Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG im Rahmen ihrer Mitwirkungsobliegenheiten und der von der Beklagten gesetzten Vierwochenfrist nicht nachgekommen. Es komme daher nicht darauf an, dass die Klägerin im Klageverfahren nachträgliche Angaben mache, aus denen sich möglicherweise eine Beendigung der Nutzung der Wohneinheit zu Fremdenverkehrszwecken ergeben könnten.

**9**

Zum Zeitpunkt des Fälligkeitseintritts des Zwangsgeldes wie auch der Ortsermittlung vom 8. März 2019 zeitnah vor der Fälligkeitsmitteilung habe die Klägerin zusammen mit ihrer Mieterin weiterhin die Wohneinheit Nr. 3 als „Boardinghouse“ genutzt, nicht hingegen zu Wohnzwecken als Studentenwohnheim oder für eine studentische Wohngemeinschaft. Die Beklagte habe den nachträglich vorgelegten, unbefristeten Mietverträgen und Mietaufhebungsvereinbarungen eingedenk des Umstands, dass sich die Wohnungsnutzer nach eigenen Angaben nur zweckgebunden und für eine begrenzte Zeitdauer in München aufhielten, keine Bedeutung beigemessen und unwiderlegt die Vermutung geäußert, dass es sich um Scheinmietverträge gehandelt habe. In diesem Zusammenhang erweise es sich für die Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“ als unerheblich, ob sich dort Medizintouristen oder Sprachstudenten jeweils mit Kurzzeitvisa aufhielten.

**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. Im vorliegenden Fall sei daher weiterhin von einer Nutzung der Wohnung als „Boardinghouse“, nicht hingegen von einer Wohnnutzung durch eine studentische Wohngemeinschaft auszugehen. Die Klägerin biete nach ihrer eigenen Einlassung, nach Aktenlage und nach den Ergebnissen der jeweiligen Ortseinsichten durch Mitarbeiter der Beklagten eine flexible, vorübergehende Unterkunft zum vorübergehenden Aufenthalt an und keine Wohnung im Sinne einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit. Die Vermietung durch die Klägerin erfolge ausweislich des Mietvertrags mit der A. GmbH als Gewerbemiete und verfolge den Zweck, die Einheiten als möblierten Wohnraum unter Einhaltung der gerichtlichen „Vereinbarung“ zu vermieten. Die Untervermietung selbst erfolge ausweislich der bei den Ortseinsichten gegebenen Auskünften der angetroffenen Nutzer an Personen, die sich befristet und zu einem bestimmten Zweck vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten würden und die ihr Zimmer dementsprechend für den begrenzten Zeitraum eines Deutschkurses flexibel nutzten. Eine Wohngemeinschaft liege bereits deshalb nicht vor, weil bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der Fälligkeit des Zwangsgeldes die Vermietung der Zimmer einzeln an voneinander unabhängige Personen erfolgt sei, die lediglich Küche und Bad gemeinsam nutzten,

sodass keine auf Dauer angelegte, gemeinsame Häuslichkeit habe festgestellt werden können. Zum maßgeblichen Zeitpunkt habe die Beklagte über keine weitergehenden Erkenntnisquellen verfügt. Ungeachtet dessen, dass die Klägerin nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung ihr Konzept der Nutzung der Wohneinheit Nr. 3 als „Boardinghouse“ nicht aufgegeben habe und es in Zukunft weiter betreiben wolle, habe sie der Beklagten trotz der aus Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG resultierenden Mitwirkungspflichten keine Nachweise für die Änderung ihres Nutzungskonzepts hin zu studentischem Wohnen vorgelegt.

#### 11

4.2 Auch die Anfechtungsklage gegen die Androhung eines weiteren, auf 20.000,- € erhöhten Zwangsgeldes im Bescheid vom 18. März 2019 sei unbegründet. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen der Art. 18 ff. BayVwZVG lägen vor. So sei die Untersagung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 3 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

Bei Erlass der erneuten Zwangsgeldandrohung am 18. März 2019 habe die Beklagte weiterhin davon ausgehen dürfen, dass die Wohneinheit Nr. 3 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.

#### 13

Soweit die Bevollmächtigten der Klägerin vortrügen, die Klägerin habe ihre Verpflichtung aus dem Bescheid vom 9. Oktober 2018 durch die Vermietung einzelner Zimmer an Studenten mit Aufenthaltserlaubnissen zum Zwecke eines Deutschsprachkurses befolgt, treffe dies nicht zu. Die vorübergehende Unterbringung von Studenten mit zweckgebundenen, kurzzeitigen Visa stelle keine Aufgabe der Nutzung der Wohneinheit Nr. 3 als „Boardinghouse“ dar. Weder beinhalte sie eine Beendigung des Betriebs eines „Boardinghouse“ noch werde die Wohnung dauerhaft durch eine Wohngemeinschaft zu Wohnzwecken genutzt. Vielmehr erfolge die Vermietung im Rahmen eines Gewerbemietvertrages im Hinblick auf den laufenden Rechtsstreit und die Einforderung von Zwangsgeldern.

#### 14

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.

#### 15

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

#### 16

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 Fälligestellung der in den Bescheiden festgesetzten Zwangsgelder“ nicht mehr an den im Bescheid genannten Personenkreis - Medizintouristen aus dem arabischen Sprachraum - erfolgen werde. In Erfüllung der Vereinbarung habe sich die A. GmbH entschlossen, die Wohneinheit Nr. 3 nunmehr an Studenten bzw. Sprachstudenten zum Zwecke der Bildung einer studentischen Wohngemeinschaft zu vermieten. Unter Aufgabe des bisherigen Nutzungskonzepts sei die Vermietung ab 1. Januar 2019 daher an die Herren E., E1. und He. erfolgt. Bei der Ortseinsicht am 8. März 2019 hätte sich gezeigt, dass die genannten Mieter Räume in der streitgegenständlichen Wohnung bewohnt hätten. Der bereits am 28. Dezember 2018 eingezogene Mieter Essayem habe seinen ab 1.

Januar 2019 laufenden Mietvertrag vorgelegt. Weiter hätten die Mieter die monatlichen Mietzahlungen, das Nichtvorliegen einer nur für die Dauer einer medizinischen Behandlung ausgestellten Aufenthaltstitels, ihr langfristiges Wohninteresse und die Tatsache, dass sie die Wohnung zu ihrer Heimstatt im Alltag gemacht hätten, dargelegt. Die Wohngemeinschaft sei im Übrigen ab dem 1. April 2019 durch Herrn Y. C. S. komplettiert worden. Am 18. September 2019 sei Herr A. Ha. eingezogen. Die Wohngemeinschaft werde bis heute fortgeführt. Die behauptete Kurzfristigkeit der Vermietung sei dadurch widerlegt, dass die Mieter Ha., S. und He. seit nunmehr 10 Monaten, 16 Monaten bzw. 18 Monaten die Wohnung bewohnten.

**17**

5.2 Materiell übersehe das Verwaltungsgericht 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 20.1145 Bezug genommen.

**18**

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.

**19**

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. Die im Bescheid vom 9. Oktober 2018 aufgegebenen Beendigung der Fremdenbeherbergung sei damit erfolgt und nachgewiesen.

**20**

Bei der weiteren Ortsermittlung am 8. März 2019 habe die Beklagte festgestellt, dass die Wohnung im Sinne einer Heimstatt im Alltag häuslich bewohnt gewesen sei. Keine der angetroffenen Personen habe ein auf die Dauer einer medizinischen Behandlung befristetes Visum vorgewiesen. Bereits hierdurch hätte die Beklagte erkennen müssen, dass eine Nutzung, wie sie der Bescheid vom 9. Oktober 2018 untersagt habe, nicht mehr stattgefunden habe. Dies gelte umso mehr, als die A. GmbH dem Aufruf der Beklagten gefolgt war, Wohnraum für Studenten zur Verfügung zu stellen. Verstärkt werde dies weiter durch die Tatsache, dass die Beklagte sich im Verfahren M 9 K 13.3185 mehrfach dahingehend eingelassen habe, dass eine Vermietung mit einer Dauer von mehr als drei Monaten zweckentfremdungsrechtlich unproblematisch sei.

**21**

Nicht nachvollziehbar sei weiterhin der Vorwurf des Verwaltungsgerichts, dass es sich bei den abgeschlossenen Mietverträgen um Scheinmietverträge gehandelt habe, zumal die Mieter bei der Ortseinsicht am 8. März 2019 alle essentialia negotii, insbesondere die Miethöhe, bestätigt hätten. Auch aus der Verpflichtung der A. GmbH gegenüber der Klägerin zum Abschluss befristeter Mietverträge lasse sich nicht schließen, dass es sich vorliegend um Scheinmietverträge gehandelt habe. Nicht nachvollziehbar seien weiterhin die seitenlangen Ausführungen des Gerichts zum angeblichen Betrieb eines „Boardinghouse“. Die Klägerin habe der A. GmbH die Wohneinheit Nr. 3 zu keinem Zeitpunkt zur Nutzung als „Boardinghouse“ überlassen

**22**

Die Klägerin beantragt daher:

**23**

Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 12.2.2020, Az. M 9 K 19.1800, wird der Bescheid der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Wohnraumerhalt, Bestandssicherung, vom 18.3.2019, Betreff: Wohnraum L.-Straße ..., Whg. 3, Az.: S-III-W/BS 116-Med, aufgehoben.

**24**

Es wird festgestellt, dass entgegen der zu Ziffer I des Bescheids der Beklagten vom 18.3.2019, betreffend Wohnraum L.-Straße ... - Whg. 3, München, Az: S-III-W/BS 116-Med, gemachten Festsetzung das zu Ziffer

3 des Bescheids vom 9.10.2018, betreffend Wohnraum L.-Straße ... - Whg. 3, München, Az.: S-III-W/BS 116-Med, festgesetzte Zwangsgeld von EUR 10.000,00 nicht zur Zahlung fällig ist.

**25**

6. Demgegenüber beantragt die Beklagte:

**26**

Die Berufung wird zurückgewiesen.

**27**

Das erstinstanzliche Urteil des Verwaltungsgerichts München, Az.: M 9 K 19.2200, erweise sich in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht als nicht zu beanstanden und sei 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 18. März 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 18. März 2019 nach Art. 29, 30, 31 und 36 BayVwZVG als rechtmäßig.

**29**

6.2 Dass die Wohnung Nr. 3 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.

**30**

6.3 Dass die Klägerin ihre Verpflichtung aus dem Grundbescheid vom 9. Oktober 2018 zum Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids vom 18. März 2019 nicht erfüllt hatte, habe sich insbesondere aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 8. März 2019 ergeben. Die streitgegenständliche Wohnung sei zu diesem Zeitpunkt dergestalt genutzt worden, dass einzelne Zimmer an Sprachstudenten zu einem Pauschalpreis von 500,- € monatlich vermietet worden seien. Die Mieter hätten lediglich über befristete Visa zum Zwecke eines studienvorbereitenden Sprachkurses im Bundesgebiet verfügt. Mithin sei die Nutzung auch in dieser Konstellation von vornherein nur auf ein vorübergehendes Unterkommen zu einem vorübergehenden Zweck ausgerichtet gewesen.

**31**

Die Klägerin habe schließlich 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.

**32**

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 hat, 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 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. Er verweist insoweit erneut auf die Vereinbarung zwischen der Klägerin und der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2021.

Weiterhin ignoriere die Beklagte beim Erlass der streitgegenständlichen Verfügungen ihr eigenes Ermittlungsergebnis der Ortsbegehung vom 8. März 2019. Es erweise sich insoweit als wahrheitswidrig, dass keiner der an diesem Tag in der Wohnung Nr. 3 angetroffenen Studenten einen Mietvertrag habe vorweisen können. Weiter habe die Klägerin der Beklagten zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses die mit den tunesischen Studenten abgeschlossenen Mietverträge nicht vorlegen können, da diese von der A. GmbH abgeschlossen worden seien und ihr bis zum Bescheiderlass nicht vorgelegen haben. Der Bescheid vom 18. März 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 Überlassung der Wohnung Nr. 3 nunmehr dauerhaft an tunesische Studenten erfolgt sie zeige der Umstand, dass die Wohngemeinschaft nunmehr mehr als zwei Jahre bestehe.

### 33

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 20.1145 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 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.

### 37

2. Die im Bescheid vom 18. März 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. 3 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 Zwangsgelds handelt es sich nicht um einen mittels Anfechtungsklage angreifbaren Verwaltungsakt, sondern um die Mitteilung eines Bedingungsseintritts (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 Bedingungsseintritts, 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 Bedingungsseintritt 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 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 sollen. Damit trifft auch im vorliegenden Verfahren die Klägerin als Adressatin der Zwangsgeldandrohung die vorstehend aufgezeigte verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht (vgl. hierzu BayVerfGH, 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 (BayVerfGH, 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 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. Halbsatz BayVwZVG. Nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung 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 Zwangsgelds 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 20.1145 entschieden hat, ist der Bescheid der Beklagten vom 9. Oktober 2018 rechtmäßig. Folglich unterlag die Klägerin der Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 3, 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 Fälligkeitsmitteilung am 18. März 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.

#### **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 26. November 2018 Kenntnis von der Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 3 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung erlangt, trifft dies nicht zu. Ergebnis dieser Ortseinsicht war, dass die Wohnung Nr. 3 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 18. März 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 Ergehen 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. 3 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. 3 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 unbekannte - 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**

Auch die Erkenntnisse der Ortseinsicht vom 8. März 2019 lassen entgegen der Annahme der Beklagten keinen Schluss auf eine Beendigung des bisherigen Nutzungskonzepts zu. Zwar kann die Nutzung einer Wohnung durch eine studentische Wohngemeinschaft durchaus zweckentfremdungsrechtlich eine Wohnnutzung darstellen. Im vorliegenden Fall haben jedoch zum Zeitpunkt der Wohnungsbesichtigung am 8. März 2019 alle angetroffenen tunesischen Studenten lediglich über zeitlich befristete Visa zum Spracherwerb in der Bundesrepublik verfügt, was der Beklagten den Schluss auf einen zweckgebundenen, nur zeitlich begrenzten Aufenthalt nahegelegt hat. Weiterhin haben die angetroffenen Nutzer der Wohnung den Mitarbeitern der Beklagten keine schriftlichen Mietverträge vorlegen können, aus denen sich insbesondere deren Laufzeit ergeben hätte. Soweit die Klägerin für ihre Behauptung, es hätten zu diesem Zeitpunkt schriftliche Mietverträge vorgelegen, auf das Protokoll über die Ortseinsicht verweist, geht dies fehl, da sich aus dem Protokoll ergibt, dass keiner der Angetroffenen bislang über einen schriftlichen Mietvertrag verfügt hatte. Angesichts dessen war aus der Perspektive der Beklagten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gerade nicht ersichtlich, dass die Klägerin ihr Nutzungskonzept einer lediglich zeitlich befristeten Nutzung der Wohnung Nr. 3 aufgegeben hätte.

#### **50**

Soweit die Klägerin weiter vortragen lässt, ihr selbst sei eine Vorlage der Mietverträge bis zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses nicht möglich gewesen, da sie ihr von der A. GmbH nicht übermittelt worden seien, verkennt sie, dass es angesichts der bestehenden zwangsgeldbewehrten Verpflichtung aus dem Bescheid vom 9. Oktober 2018 ihrer Mitwirkungsfrist nach Art. 26 BayVwVfG unterlegen hätte, sich diese Mietverträge zu beschaffen und sie der Beklagten zum Nachweis der Erfüllung der Verpflichtung vorzulegen.

#### **51**

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 dargelegt - in die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Fälligkeitsmitteilung respektive die erneute Zwangsgeldandrohung nicht ein. Insoweit mag sich die Situation angesichts der länger andauernden Vermietung der Wohneinheit Nr. 3 an tunesische Studenten nunmehr anders als am 18. März 2019 darstellen. Dies erweist sich jedoch für die Fälligestellung des Zwangsgeldes als irrelevant.

#### **52**

Schließlich war vorliegend vor Fälligestellung 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 im gerichtlichen Verfahren nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG nachgeholt worden.

#### **53**

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. 3 für Zwecke der Fremdenbeherbergung zu beenden, nicht erfüllt. Die Fälligkeitsmitteilung ist daher zu Recht ergangen.

#### **54**

3. Auch die mit Bescheid vom 18. März 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 18. März 2019 durfte die Beklagte davon ausgehen, dass die Klägerin ihrer Pflicht zur Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 3 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.

#### **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 in Verbindung mit Ziffer 1.7.1 des Streitwertkatalog 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

#### **58**

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