

**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. 34) (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. 35) (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. 36) (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 19.2200

**Fundstelle:**

BeckRS 2021, 33410

**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. 10 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. 10 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 19.2401) 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 20.1144) 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, 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 20. November 2018 war keine Wohnungsbesichtigung möglich, da kein Mieter angetroffen wurde. Am 26. November 2018 trafen Mitarbeiter der Beklagten in der vorliegend streitgegenständliche Wohneinheit Nr. 10 niemanden an und es fanden 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 war die Wohnungstür der Wohneinheit Nr. 10 mit dem Namen „Jendli“ beschriftet. Angetroffen wurde in der Wohnung der tunesische Staatsangehörige Mourad Mestiri, der angab, seit einem Monat dort zu wohnen, nachdem er sich von seiner Frau getrennt habe. Er verfüge seit Dezember 2014 über eine Niederlassungserlaubnis; die monatlich in bar entrichtete Miete betrage 1.400,- € und der Mietvertrag sei „noch nicht fertig“. Laut den Angaben der Mitarbeiter der Beklagten machte die Wohnung zum Besichtigungszeitpunkt einen abgeschmuddelten Eindruck und es drang aus dem Flur ein übelriechender Geruch. Ausweislich einer von der Beklagten durchgeführten Melderegisterabfrage wohnte der tunesische Staatsangehörige Noureddine Jendli seit 22. Oktober 2018 in der Wohnung. Demgegenüber war Herr M. melderechtlich noch in der Wohnung seiner (vormaligen) Ehefrau erfasst. Während bei der folgenden Ortseinsicht am 24. Juli 2019 kein Mieter in der Wohnung angetroffen wurde, war bei der Ortseinsicht am 17. Januar 2020 die Wohnungstür mit dem Namen Naceur Jaouadi beschriftet, konnte zu diesem Zeitpunkt jedoch infolge der Abwesenheit des Mieters nicht in Augenschein genommen werden.

### 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. 10 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. Der Name der in der Wohnung am 8. März 2019 angetroffenen Person habe nicht mit dem auf dem Türschild angebrachten Namen übereingestimmt. Es sei deshalb 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. 10 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 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 19.2200) als unbegründet abgewiesen.

6

4.1 Die Klägerin habe betreffend die Wohneinheit Nr. 10 den zweckentfremdungsrechtlichen Tatbestand des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZWVG i.V.m. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ZsS fortgesetzt verwirklicht. Dies sei ausreichend belegt und durch die von der Klägerin im Klageverfahren vorgelegten Unterlagen auch nicht widerlegt worden.

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, 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 ergeben soll. 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, mithin nach Übermittlung der Fälligkeitstellung des Zwangsgeldes, vorgelegt worden.

8

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. Aufgrund der vorgelegten Niederlassungserlaubnis sowie der einwohnermelderechtlichen Historie habe es sich bei dem in der Wohnung angetroffenen Herrn M. zwar nicht um einen „Medizintouristen“, jedoch um einen Nutzer gehandelt, der von der Klägerin und der A. GmbH im Rahmen der Nutzung der Wohneinheit als „Boardinghouse“ untergebracht worden sei. Hierfür spreche die Barzahlung der Miete, die fehlende einwohnermelderechtliche Anmeldung und die Angabe von Herrn M., noch keinen Mietvertrag erhalten zu haben. Eine derartige Konstellation dürfte bei einer dauerhaften Vermietung zu Wohnzwecken äußerst selten sein. Nach Auffassung des Gerichts erfülle das Nutzungskonzept der Wohneinheit Nr. 10, so wie es sich zum maßgeblichen Zeitpunkt des Ablaufs der Erfüllungsfrist darstelle, nicht die Voraussetzungen einer Wohnnutzung.

9

Dies ergebe sich ebenso aus dem zwischen der Klägerin und der A. GmbH abgeschlossenen Gewerbemietvertrag, der auf die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Einnahmen abziele, 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. 10 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. 10 aus dem Gewerbemietvertrag mit der A. GmbH durch die Vereinbarung vom 19. April 2019 und die neue Vermietung an einen Herrn N1. J1. 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 Fälligkeitsmitteilung des Zwangsgeldes als unbeachtlich.

10

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

#### 11

Denn bei Erlass der erneuten Zwangsgeldandrohung am 1. April 2019 habe die Beklagte weiterhin davon ausgehen dürfen, dass die Wohneinheit Nr. 10 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 Gründe nicht offensichtlich gewesen. Die Ortsermittlung am 8. März 2019 habe zeitnah zum Bescheiderlass ergeben, dass die Wohnung von Herrn M. genutzt worden sei, der keinen Mietvertrag habe vorlegen können und der angegeben habe, die Miete in bar zu bezahlen. 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.

#### 12

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.

#### 13

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“ 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. 10 am 22. Oktober 2018 an Herrn N2. J2. vermietet worden, der bei Abschluss des Mietvertrags erklärt habe, sich nicht zum Zwecke einer medizinischen Behandlung in München aufzuhalten und die Wohnung langfristig anmieten zu wollen. Aufgrund der Ortsbesichtigung vom 26. November 2018, bei der die Wohnung Nr. 10 den Eindruck vermittelt habe, sie sei derzeit unbewohnt, habe die A. GmbH den Mieter, Herrn J2., kontaktiert und ihn darauf hingewiesen, dass die Benutzung der Wohnung notwendig sei. Nachdem Herr J2. erklärt habe, derzeit noch nicht nach München kommen zu können, habe die A. GmbH ohne Rücksprache mit der Klägerin Herrn J2. die Zustimmung zur Untervermietung an Herrn M. erteilt, zumal dieser ebenfalls erklärt habe, der Wohnung nicht für eine Unterkunft zum Zwecke einer medizinischen Behandlung in München zu bedürfen.

#### 14

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 20.1144 Bezug genommen.

#### 15

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 bei der weiteren Ortsermittlung am 8. März 2019 Herr M. in der Wohnung angetroffen worden sei und die Wohnung einen abgewohnten Eindruck vermittelt habe sowie ein übelriechender Geruch habe wahrgenommen werden können, seien derartige Zustände mit einer „Fremdenbeherbergung“ unvereinbar. Bereits hierdurch hätte die Beklagte erkennen müssen, dass eine Nutzung, wie sie mit Bescheid vom 9. Oktober 2018 untersagt worden sei, nicht mehr stattfinde. Dies gelte umso mehr, als Herr M. sich mit den Mitarbeitern der Beklagten „in verständlichem Deutsch“ unterhalten und über eine unbefristete Niederlassungserlaubnis verfügt habe. Dass Herr M. den Mitarbeitern der Beklagten keinen Untermietvertrag mit Herrn J2. habe vorlegen können und sich noch nicht einwohnermelderechtlich umgemeldet habe, entziehe sich dem Einflussbereich der Klägerin.

## **16**

Als nicht nachvollziehbar erwiesen sich ferner die seitenlangen Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur Nutzung einer Wohnung als „Boardinghouse“ und zu daraus resultierenden Abgrenzungsproblemen. Die Klägerin habe weder ein „Boardinghouse“ betrieben noch der A. GmbH die Wohneinheit Nr. 10 hierzu überlassen. Auch der Mietvertrag mit Herrn J2. sei in der Absicht einer langfristigen Vermietung abgeschlossen worden.

## **17**

5.3 Im Übrigen fehle es dem Bescheid vom 9. Oktober 2018 an der nötigen Bestimmtheit, um das vorliegend streitgegenständliche Vermietungsgeschehen, nämlich die Vermietung an Herrn J2. und die Zustimmung zur Untervermietung an Herrn M., als hiervon erfasst anzusehen. Schon unter dem Gesichtspunkt der insoweit fehlenden Bestimmtheit des Bescheids vom 9. Oktober 2018 sei der Folgebescheid vom 18 März 2019 (wohl gemeint 1. April 2019) aufzuheben und sei das Zwangsgeld nicht fällig.

## **18**

Die Klägerin beantragt daher:

## **19**

Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 12 Februar 2020, Az. M 9 K 19.2200, wird der Bescheid der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Wohnraumerhalt, Bestandssicherung, vom 01. April 2019, Betreff: Wohnraum L.-Straße X, Whg. 10, Az.: S-III-W/BS 116-Med, aufgehoben.

## **20**

Es wird festgestellt, dass entgegen der zu Ziffer I des Bescheids der Beklagten vom 1. April 2019, betreffend Wohnraum L.-Straße X - Whg. 10, 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. 10, München, Az.: S-III-W/BS 116-Med, festgesetzte Zwangsgeld von 10.000,00 EUR nicht zur Zahlung fällig ist.

## **21**

6. Demgegenüber beantragt die Beklagte:

## **22**

Die Berufung wird zurückgewiesen.

## **23**

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 daher aufrechtzuerhalten.

## **24**

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.

## **25**

6.2 Dass die Wohnung Nr. 10 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 ursprünglichen Nutzungskonzept lediglich bis zur rechtskräftigen Klärung der das streitgegenständliche Anwesen betreffenden Rechtsstreitigkeiten und rein zur Meidung der angedrohten bzw. festgesetzten Zwangsgelder erfolgen.

## **26**

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. Bei dieser sei nicht der eigentliche Mieter der Wohnung, Herr J2., sondern stattdessen Herr M. als neuer Mieter angetroffen worden. Hieraus habe die Beklagte schließen dürfen, dass Herr J2. die Wohnung bereits wieder verlassen hatte, was den Schluss zugelassen habe, dass insoweit erneut eine Nutzung lediglich zu einem vorübergehenden Zweck stattgefunden habe. Aus den Angaben von Herrn M. habe gefolgert werden können, dass dieser die Wohnung im Rahmen der Nutzung als „Boardinghouse“ bewohne. Die Klägerin habe der Beklagten trotz ihrer Mitwirkungspflicht nach Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG zum Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheids nicht substantiiert dargelegt, dass das Nutzungskonzept als „Boardinghouse“ beendet worden sei. Aufgrund ihrer Erkenntnisse vom 8. März 2019 habe die Beklagte vielmehr von einer Fortführung der zweckfremden Nutzung ausgehen dürfen.

## **27**

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.

## **28**

Er verweist insoweit erneut auf die Vereinbarung zwischen der Klägerin und der A. GmbH vom 18. bzw. 24. Oktober 2021. Bei der Ortsbegehung am 8. März 2019 habe die Beklagte festgestellt, dass eine Fremdenbeherbergung nicht mehr vorgelegen habe. Angetroffen worden sei Herr M. als Mieter; die Wohnung habe einen schmutzigen Eindruck vermittelt und aus dem Flur sei ein übelriechender Geruch gedrungen. Bereits dieses Ermittlungsergebnis dokumentiere, dass die Klägerin ihr bisheriges, ihr mit Bescheid vom 9. Oktober 2018 untersagtes Nutzungskonzept nicht mehr fortgeführt habe. Dieser Befund sei durch weitere Ermittlungen der Beklagten erhärtet worden. Insbesondere habe sich ergeben, dass Herr M. sich seit 2008 in Deutschland aufhalte, über eine Niederlassungserlaubnis verfüge und sich nicht zum Zwecke einer medizinischen Behandlung in München aufhalte, er vielmehr nach der Trennung von seiner Frau in München eine Wohnung gesucht habe. Soweit sich die Beklagte darauf berufe, ihr hätte zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses ein von der A. GmbH mit Herrn M. abgeschlossener Mietvertrag nicht 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.

## 29

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.

## 30

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.

## 31

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).

## 32

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.

## 33

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.

### 34

2.1 Bei der Mitteilung der Fälligkeit eines angedrohten Zwangsgelds handelt es sich nicht um einen mittels Anfechtungsklage angreifbaren Verwaltungsakt, sondern um die Mitteilung eines Bedingungseintritts (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.

### 35

Bringt der Betroffene gegenüber einer Fälligkeitsmitteilung vor, er brauche seine Verpflichtung aus dem Grundverwaltungsakt aufgrund nachträglich eingetretener Umstände nicht 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.

### 36

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.).

### 37

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.

### 38

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.

### **39**

2.2.1 Wie der Senat mit Beschluss vom heutigen Tag im Berufungsverfahren 12 BV 20.1144 entschieden hat, ist der Bescheid der Beklagten vom 9. Oktober 2018 rechtmäßig. Folglich unterlag die Klägerin der Verpflichtung, die Nutzung der Wohneinheit Nr. 10, L-Straße X in München, für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden. Anhaltspunkte für eine mangelnde Bestimmtheit des Bescheids vom 9. Oktober 2018, wie sie die Klägerin nunmehr behauptet, bestehen nicht. Sie wären im Übrigen im Rahmen der Anfechtungsklage gegen diesen Bescheid geltend zu machen gewesen.

### **40**

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 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.

### **41**

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.

### **42**

Soweit die Klägerin demgegenüber vorträgt, die Beklagte hätte aufgrund der Ortseinsicht vom 26. November 2018 Kenntnis von der Beendigung der Nutzung der Wohneinheit Nr. 10 zum Zwecke der Fremdenbeherbergung erlangt, trifft dies nicht zu. Ergebnis der Ortseinsicht war, dass die Wohnung Nr. 10 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.

### **43**

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.

### **44**

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. 10 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. 10 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.

#### 45

Gleiches gilt für den Umstand, dass die Klägerin die streitgegenständliche Wohnung ab 1. Dezember 2018 langfristig an Herrn J2. vermietet haben will. 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. Dies hat die Klägerin vorliegend jedoch 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 getan. Dass und zu welchen Konditionen die Wohneinheit Nr. 10 an Herrn J2. vermietet worden war, war für die Mitarbeiter der Beklagten auch im Rahmen der Ortseinsicht vom 8. März 2019 nicht ersichtlich, da zu diesem Zeitpunkt lediglich Herr M. als mutmaßlicher Untermieter von Herrn J2. in der Wohnung angetroffen wurde. 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 J2. bzw. Herrn M., 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 mit Herrn M. nur ein mündlicher (Unter-)Mietvertrag bestanden, hätte es der Klägerin gleichfalls obliegen, durch andere Beweismittel, beispielsweise eine eidesstattliche Erklärung des Mieters, den Nachweis zu führen, dass sie ihr Nutzungskonzept betreffend die Wohneinheit Nr. 10 mittlerweile aufgegeben hat. Soweit die Klägerin jedoch einen die Pflichterfüllung belegenden Umstand - wie hier die behauptete Pflichterfüllung durch Vermietung der Wohneinheit Nr. 10 an Herrn J2. bzw. Herrn M. - erst nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung vorträgt, besitzt dies für deren Rechtmäßigkeit keine Relevanz mehr.

#### 46

Des Weiteren ergibt sich auch aus dem Ergebnis der Ortseinsicht vom 8. März 2019 kein Anhaltspunkt für eine Pflichterfüllung durch die Klägerin. Soweit die Wohnungstür hierbei mit dem Namen Jendli beschriftet war, in der Wohnung aber Herr M. angetroffen wurde, der keinen schriftlichen Mietvertrag vorweisen konnte und erklärt hatte, erst vor kurzem die Wohnung bezogen zu haben, da er sich von seiner Frau getrennt hatte, erlaubt dies keinen Rückschluss auf eine Änderung des bisherigen Nutzungskonzepts der Klägerin, da angesichts dieser Umstände jegliche validen Anhaltspunkte für eine langfristige Vermietung der Wohnung zu Dauerwohnzwecken fehlen. Auch die Tatsache, dass Herr M. über eine Niederlassungserlaubnis verfügt, sich seit 2008 in der Bundesrepublik aufhält und gut deutsch spricht, lässt keine Rückschlüsse auf das Nutzungskonzept der Klägerin für die Wohneinheit Nr. 10 zu. Schließlich besitzt der Umstand, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen abgewohnten Eindruck gemacht hatte und es aus dem Hausflur übel roch, für das der Vermietung zugrundeliegenden Nutzungskonzept keinerlei Aussagekraft.

#### 47

Auch 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 nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG im gerichtlichen Verfahren nachgeholt worden.

#### 48

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

#### 49

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.

#### **50**

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. 10 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.

#### **51**

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

#### **52**

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.