VG Ansbach, Beschluss v. 22.12.2021 – AN 3 S 21.02026

Titel:

Rückführungsanordnung für zweckentfremdeten Wohnraum

Normenkette:

ZwEWG Art. 3 Abs. 2

Leitsätze:

1. Eine einheitliche Wohnnutzung von in verschiedenen Geschossen gelegenen Wohnräumen liegt aller Voraussicht nach nicht vor, wenn es sich hierbei ausweislich der vorliegenden Unterlagen, insbesondere der bauaufsichtlich genehmigten Grundrissplanungen, sowie auch der tatsächlich vorherrschenden baulichen Gegebenheiten um jeweils abgeschlossene, selbständige Wohneinheiten handelt. (Rn. 87) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Zweitwohnungsnutzung setzt schon begrifflich voraus, dass die Wohnung neben der Hauptwohnung einen von der Hauptwohnung abweichenden Aufenthalt zulässt. (Rn. 91) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung von Wohnraum, Rückführungsverpflichtung, Zweitwohnung, Leerstand, Rückführung, gewerbliche Nutzung, Ferienwohnung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 23.03.2022 – 12 CS 22.182

Tenor

1. Der Antrag wird abgelehnt.

2. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner am 19. November 2021 erhobenen Klage gegen die auf Grundlage der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Antragsgegnerin mit Bescheid vom 20. Oktober 2021 angeordnete sowie mit Zwangsgeldandrohung verbundene Rückführungsverpflichtung einer vormals als Ferienwohnung genutzten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Anwesens …Str. … in … Der Antragsteller ist unter anderem Eigentümer des Anwesens … Str. … in … (FlNr. …der Gemarkung …). In dem dreigeschossigen Gebäude befindet sich jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss.

2
Ausweislich des Baugenehmigungsbescheides der Antragsgegnerin vom 27. Juli 1971 für die Errichtung eines Wohngebäudes nebst Garage und Einfriedung ist die streitgegenständliche Wohnung im zweiten Obergeschoss (damals als Dachgeschoss bezeichnet) als Wohnraum ausgewiesen. Der genehmigte Grundrissplan stellt auf einer Wohnfläche von rund 75 qm eine Küche, ein Bad, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer dar.

3
Die Wohnungen im ersten Obergeschoss sowie im Erdgeschoss sind ausweislich der damaligen Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen jeweils rund 100 qm groß und verfügen unter anderem jeweils über einen großzügigen Wohn/-Essbereich sowie ein Eltern- und Kinderschlafzimmer.

4
Mit am 29. Mai 2019 bei der Antragsgegnerin eingegangenem Bauantrag beantragte der Antragsteller die „Umwandlung von privatem Wohnraum in gewerblichen Raum, Ferienwohnungen“. Nachdem von der

Antragsgegnerin nachgeforderte Unterlagen nicht vorgelegt wurden, wurde mit Bescheid vom 11. März 2020 tenoriert, dass der Bauantrag als zurückgenommen gelte.

5
Am 5. August 2019 wurde der Antragsgegnerin telefonisch mitgeteilt, dass jeweils eine Wohnung in den Anwesen …Str. … sowie … Straße …, welche ebenfalls im Eigentum des Antragstellers steht, über … vermietet werden.

6
Ausweislich eines in der Behördenakte befindlichen Auszuges der Internetpräsenz www. …, vom 12. Juni 2020 wurden unter „…“ - unter anderem „neue Apartments in der …Str. …“ als Ferienwohnungen beworben.

7
Mit Schreiben vom 19. Juni 2020 teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit, dass die Zweckentfremdungssatzung der Stadt … in Kraft getreten ist, die Ferienwohnungen in dem streitgegenständlichen Anwesen baurechtlich nicht genehmigt seien und bislang ein Antrag auf Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nicht eingegangen sei.

8
Der Antragsteller teilte hierzu mit E-Mail vom 23. Juli 2020 mit, dass er „alle Ferienwohnungen auf den Plattformen geschlossen“ habe. In dem streitgegenständlichen Anwesen würden er die Erdgeschosswohnung sowie seine Tochter die Wohnung im ersten Obergeschoss beziehen. Die Firma … Immobilien vermarkte die Wohnungen im zweiten Obergeschoss.

9
Mit Schreiben der Antragsgegnerin vom 24. Juli 2020 wurde der Antragsteller gebeten, mitzuteilen, wann mit dem Bezug der Wohnungen zu rechnen sei und welche Nutzung der Wohnungen bis dahin beabsichtigt sei. Außerdem seien Nachweise im Hinblick auf die Vermittlung der Wohnung im zweiten Obergeschoss vorzulegen.

10
Der Antragsgegner übermittelte hierzu mehrere Baustellen-Bildern.

11
Mit E-Mail vom 19. Oktober 2020 wurde der Antragsteller um Sachstandsmitteilung bezüglich der Umbauarbeiten sowie der Vermittlungsbemühungen nebst Nachweise gebeten.

12
Mit Schreiben vom 28. Dezember 2020 teilte der Antragsteller unter anderem mit, dass die Wohnung im zweiten Obergeschoss derzeit als Möbellager genutzt werde. Da die Umbauarbeiten im Erdgeschoss noch nicht fertig seien, sei er derzeit gezwungen, im ersten Obergeschoss zu wohnen.

13
Mit Schreiben vom 16. Februar 2021 wies die Antragsgegnerin den Antragsteller unter anderem darauf hin, dass die als Möbellager genutzte Wohnung im zweiten Obergeschoss den Tatbestand des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ZwEVS erfülle und keine Ausnahmen einschlägig seien. Geeignete Nachweise hinsichtlich einer Vermarktung seien bislang nicht vorgelegt worden.

14
Mit E-Mail vom 19. Februar 2021 teilte der Antragsteller dem Stadtrat … im Rahmen einer Eingabe unter anderem mit, dass er derzeit das erste Obergeschoss bewohne und das zweite Obergeschoss als Möbellager genutzt werde.

15
Mit E-Mail vom 3. März 2021 übermittelte der Antragsteller mehrere Lichtbildaufnahmen, eine Auftragsbestätigung der Firma … Immobilien vom 25. Februar 2021 sowie ein Exposé für den Verkauf des Mehrfamilienhauses … Straße …, für welches monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 2.300,00 EUR benannt wurden. Des Weiteren wurde ein Exposé vorgelegt, wonach die streitgegenständliche Wohnung vollmöbliert mit einer Kaltmiete von 1.340,00 EUR zuzüglich 160,00 EUR Nebenkosten angeboten wird.

16
Mit Schreiben vom 12. März 2021 teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit, dass die Bemühungen hinsichtlich der Vermietungen im Hinblick auf die Voraussetzung „geeignet“ noch zu intensivieren seien. So könne er die Wohnung etwa unmöbliert anbieten. Ferner erscheine die veranschlagte Miete im Hinblick auf den aktuellen Mietspiegel deutlich zu hoch.

17
Der Antragsteller übermittelte am 26. März 2021 Auszüge der Inserate bei www. … sowie bei der … Immobilienbörse (www. …).

18
Mit am 25. März 2021 bei der Antragsgegnerin eingegangenem Bauantrag beantragte der Antragsteller eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Umwandlung eines Dreifamilienhauses in ein Zweifamilienhaus“; die Wohnungen im ersten sowie im zweiten Obergeschoss sollten demnach zusammengelegt und hierfür im Treppenhaus eine Trockenbauwand sowie eine Schiebetüre eingebaut werden.

19
Mit Schreiben vom 8. April 2021 forderte die Antragsgegnerin den Antragsteller auf, die Unterlagen zweifach einzureichen. Ferner hätten im Formular „Bauantrag“ die Angabe der Gebäudeklasse sowie der Nachweis der Bauvorlageberechtigung gefehlt. Vorzulegen seien aktuelle Lagepläne sowie Katasterpläne, die nicht älter als sechs Monate sind, der Nachweis der Nachbarbeteiligung sowie eine aktualisierte Wohn- und Stellplatzberechnung. Im Formular „Baubeschreibung“ seien eine Klarstellung der Feuerstätte und die Korrektur der Anzahl der Wohnungen vorzunehmen.

20
Mit Schreiben vom 20. Mai 2021 bat der Stab Wohnen der Antragsgegnerin den Antragsteller um Stellungnahme im Hinblick auf die mit Bauantrag beabsichtigten Änderungen in dem streitgegenständlichen Gebäude.

21
Mit Schreiben vom 23. Mai 2021 nahm der Antragsteller den Bauantrag zurück.

22
Mit Schreiben vom 2. Juni 2021 teilte der Antragsteller mit, dass die zukünftige Nutzung der Wohnungen in dem streitgegenständlichen Anwesen durch ihn und seine Tochter erfolge. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss werde somit nicht vermietet, sondern von ihnen als Wohnung genutzt werden.

23
Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit, dass sie aufgrund der ihr vorliegenden Informationen derzeit davon ausgehe, dass es sich bei der Nutzung der Wohnung im zweiten Obergeschoss um eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung von Wohnraum handele. Gemäß § 12 ZwEVS könne die Stadt anordnen, dass diese beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Dies sei hier beabsichtigt. Vorliegend handele es sich um eine Zweckentfremdung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ZwEVS, nachdem die Wohnung bereits seit August 2020 leer stehe. Nachweislich geeignete Bemühungen im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 ZwEVS und auch eine Ausnahme gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 ZwEVS seien nicht gegeben. Das Zweckentfremdungsrecht sei nicht gesamtobjektsbezogen, wie vor allem aus § 2 Abs. 2 ZwEVS hervorgehe. Die bloße Mitbenutzung einzelner Räume, etwa durch ein gelegentliches Übernachten, sei als eine völlig untergeordnete Nutzung anzusehen. Eine Zusammenlegung der Wohnungen zur weiteren Wohnnutzung erfolge hierdurch gerade nicht. Eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 ZwEVS könne nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erteilt werden. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis spätestens 20. August 2021 gewährt. Vom Erlass eines Bescheides könne abgesehen werden, wenn die zweckfremde Nutzung freiwillig beendet oder die Wohnung wieder Wohnzwecken zugeführt und dies durch Vorlage von Nachweisen nachgewiesen wird (etwa Belege über ernsthafte Vermietungs- und Verkaufsbemühungen).

24
Mit Schreiben vom 20. August 2021 teilte der Antragstellervertreter der Antragsgegnerin mit, dass die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss vollständig eingerichtet seien und von dem Antragsteller und dessen Tochter bewohnt werden würden. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss werde künftig als Hauswirtschaftsraum, Büro und Arbeitszimmer sowie als Gästezimmer für Familienangehörige und Freunde

genutzt. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum sei demnach nicht gegeben. Ein Leerstand liege nicht vor. Ferner würde aufgrund der erfolglosen Vermietungsbemühungen der Ausschlussgrund nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 ZwEVS greifen. Dem Wortlaut dieser Vorschrift sei indes nicht zu entnehmen, dass anzugeben ist, ob und wie viele Anfragen es gegeben habe und weshalb eine Vermietung nicht zustande gekommen ist. Die Vorschrift verlange lediglich, dass geeignete Bemühungen zu ergreifen sind. Welche dies sind, werde nicht näher definiert. Folglich stelle die Inserierung der Wohnung durch die Firma … Immobilien eine geeignete und ausreichende Maßnahme dar. Nachdem sich hierauf keine Interessenten gemeldet hätten, sei es auch nicht möglich, Anfragen u.ä. vorzulegen.

25
Der Vollständigkeit wegen sei darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Nutzung der Wohnung im zweiten Obergeschoss auch kein eigenständiger Wohnraum vorliege. Im Übrigen erfolge auch keine völlig untergeordnete Nutzung. Auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 24. März 2021 (12 ZB 19.369) wurde hingewiesen. Unter Zugrundelegung dieser Entscheidung liege erst Recht keine Zweckentfremdung vor, wenn - wie vorliegend - durchgehend sämtliche Wohnräume zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

26
Höchst vorsorglich sei darauf hinzuweisen, dass schutzwürdige private Interessen gemäß § 4 Abs. 2 ZwEVS vorliegen, da durch die Untersagung der Vermietung der Wohnräume als Ferienwohnungen die wirtschaftliche Existenz des Antragstellers gefährdet werde. Zuvor genannter obergerichtlicher Entscheidung sei ferner zu entnehmen, dass sich überwiegende schutzwürdige private Belange auch aus Art. 14 GG in Verbindung mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ergeben können.

27
Mit Schreiben vom 13. September 2021 teilte die Antragsgegnerin unter anderem mit, dass es sich bei der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes betreffend die einzige, selbstbewohnte Wohnung einer Stewardess um eine nicht auf den vorliegenden Fall übertragbare Einzelfallentscheidung handele. Die beschriebene Nutzung der Wohnung im zweiten Obergeschoss stelle gerade keine Wohnnutzung im Sinne des Zweckentfremdungsrechtes dar, nachdem hierzu die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und Haushalts verbundene Tätigkeiten gehören würden. Eine Wohnung diene zum Schlafen, zur Einnahme von Mahlzeiten, zur Pflege der Familiengemeinschaft und zur Entfaltung der Geselligkeit sowie in vielfacher Beziehung zur Freizeitgestaltung. Ein gelegentlicher Aufenthalt durch den Antragsteller oder seine Tochter genüge nicht. Auch für eine Zweitwohnung seien diese Kriterien heranzuziehen.

28
Auf das weitere Schreiben des Antragstellervertreters vom 4. Oktober 2021 wird Bezug genommen.

29
Mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 20. Oktober 2021, zugestellt an den Prozessbevollmächtigten am 21. Oktober 2021, wurde gegenüber dem Antragsteller unter Ziffer 1 „die unverzügliche Rückführung des oben genannten Wohnraumes zu Wohnzwecken“ angeordnet; in der Betreffzeile des Bescheides ist dieser wie folgt angegeben: „Wohnraum: Wohnung im 2. OG in der …Str. … in …“. Unter Ziffer 2 wurde tenoriert, dass für den Fall, dass der Anordnung unter Ziffer 1 nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung des Bescheides Folge geleistet wird, „ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR pro Wohneinheit zur Zahlung fällig“ wird.

30
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass nach Kenntnis der Antragsgegnerin die streitgegenständliche Wohnung zunächst als Ferienwohnung genutzt worden sei und seit Juli 2020 leer stehe. Die Wohnräume seien objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv hierzu bestimmt. Die notwendige Mindestausstattung zur Führung eines selbständigen Haushaltes sei vorhanden. Mit Baugenehmigung vom 9. November 1971 sei die Wohnnutzung genehmigt worden. Eine Änderung der ursprünglichen Zweckbestimmung beispielsweise durch spätere Umwidmung sei ebenfalls nicht erfolgt. Es handele sich um eigenständigen Wohnraum. Eine Wohnraumgemeinschaft nach § 2 ZwEVS sei nicht ersichtlich.

31

Eine Zweckentfremdung des Wohnraumes liege vor, nachdem die Wohnung bereits länger als drei Monate leer stehe. Hieran ändere auch die Vollmöblierung nichts, nachdem es für die Frage des Leerstandes nicht auf die Möblierung ankomme. Ausschlaggebend sei lediglich, ob die Räume tatsächlich bewohnt werden oder nicht. Eine Wohnnutzung setze eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie des häuslichen Wirkungskreises und die Freiwilligkeit des Aufenthaltes voraus. Zum Wohnen gehöre die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten. Nach Auskunft der Antragstellerseite vom 20. August 2021 solle die Wohnung als Hauswirtschaftsraum, Büro, Arbeitszimmer sowie Gästezimmer für Freunde und Verwandte dienen. Ergänzend sei mit Schreiben vom 4. Oktober 2021 vorgetragen worden, dass die Wohnung vor allem durch Freunde und Verwandte zum Schlafen sowie zur Einnahme von Mahlzeiten genutzt werde, nicht jedoch durch den Antragsteller und seine Tochter, nachdem der Antragsteller die Wohnung im Erdgeschoss und seine Tochter die Wohnung im ersten Obergeschoss bewohnen würden.

32
Ein Ausschluss gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 ZwEVS sei hier nicht gegeben, da dies nur der Fall wäre, wenn Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher, geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte. Vorliegend sei zwar mehrfach auf die Vermittlungsbemühungen durch die Firma … Immobilien hingewiesen worden. Allerdings sei es im Zeitraum von Juli 2020 bis März 2021 zu keiner Vermietung gekommen. Geeignete Bemühungen seien nicht nachgewiesen worden. Die ausschließlich möblierte Vermietung einer zu teuer angebotenen Wohnung stelle jedenfalls keine geeigneten Bemühungen dar.

33
Auch die Nutzung als Möbellager oder die beabsichtigte Zusammenlegung der Wohnung der Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss, für welche der zunächst gestellte Bauantrag wieder zurückgenommen worden sei, seien nicht geeignet, um den Leerstand zu beenden.

34
Die Zweckentfremdung sei auch nicht genehmigungsfähig. Es handele sich - anders als in der zitierten obergerichtlichen Entscheidung - gerade nicht um die einzige, selbstbewohnte Wohnung. Der Antragsteller bewohne derzeit mit seiner Tochter das erste Obergeschoss und beabsichtige nach Abschluss der Renovierungsarbeiten die Wohnung im Erdgeschoss zu beziehen. Das Verwaltungsgericht München habe mit Urteil vom 24. September 2014 (M 9 K 13.5269) indes entschieden, dass eine Zweitwohnungsnutzung schon dann nicht vorliegen könne, wenn im selben Haus eine Hauptwohnung unterhalten wird. Schutzwürdige private Interessen, die die Interessen an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen, würden sich vorliegend jedenfalls nicht aus Art. 14 GG ergeben. Eine Existenzgefährdung oder eine hiermit vergleichbare Situation erscheine schon deshalb überaus fraglich, da der Antragsteller sich den über ein Jahr andauernden Leerstand der streitgegenständlichen Wohnung leisten könne. Ferner vermiete er das Anwesen … Straße … und habe den Verkaufserlös von dem Anwesen … Str. …in … erhalten. Offenbar könne er auf die Einnahmen aus einer langfristigen Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung verzichten. Es liege allenfalls eine nicht schutzwürdige bzw. das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraumes nicht überwiegende wirtschaftliche Einschränkung vor. Eine Existenzgefährdung könne insbesondere durch die dauerhafte Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung abgewandt werden.

35
Weiterhin seien die Schaffung von Ersatzwohnraum oder eine angemessene Ausgleichszahlung nicht in Betracht gezogen worden.

36
Die Voraussetzungen gemäß § 12 ZwEVS i.V.m. § 4 Abs, 1, §§ 2,3 ZwEVS seien erfüllt. Die Anordnung sei geeignet, erforderlich sowie angemessen. Außerdem sei es dem Antragsteller zumutbar und möglich, innerhalb der gesetzten Frist den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die Höhe der Zwangsgelder sei angemessen.

37
Am 19. November 2021 ließ der Antragsteller gegen diesen Bescheid Klage erheben und zugleich die Anordnung der aufschiebenden Wirkung dieser Klage beantragen.

38

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass der Antragsteller Eigentümer der Anwesen … Straße … sowie … Straße … in … sei.

39
Im Jahre 2013 habe er mit der Vermietung von Ferienwohnungen begonnen. Eine entsprechende Gewerbeanmeldung liege vor. Seither bestreite er seinen Lebensunterhalt ausschließlich mit der Vermietung von Wohnungen und Ferienwohnungen.

40
Im Jahre 2018 habe er das streitgegenständliche Anwesen, ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit jeweils einer Wohnung im Erdgeschoss, im ersten sowie zweiten Obergeschoss, erworben und umgebaut. Seither habe er über sechs Ferienwohnungen verfügt. Nachdem ihm von der Antragsgegnerin im Mai 2020 die Vermietung der Wohnungen als Ferienwohnungen untersagt worden sei, habe er die entsprechenden Vermietungen ab Ende Mai 2015 eingestellt. Dies dürfte unstreitig sein. Mit der Untersagung der Vermietung als Ferienwohnungen habe die Antragsgegnerin dem Antragsteller entgegen der Ausführungen in dem streitgegenständlichen Bescheid die wirtschaftliche Existenzgrundlage entzogen, nachdem er fast ausschließlich damit den Lebensunterhalt für sich und seine Tochter bestreite. Hierzu habe die zuständige Sachbearbeiterin der Antragsgegnerin, Frau …, lediglich entgegnet, dass der Antragsteller dann eben „kleinere Brötchen backen“ müsse.

41
Ab Juli 2020 habe er zunächst versucht, die Wohnungen selbst zu vermieten. Dies sei kaum auf Resonanz gestoßen. Daraufhin habe er die von ihm und seiner Tochter bewohnte Doppelhaushälfte in dem Anwesen … Straße … in … im Oktober 2020 verkauft (auf den zur Vorlage gebrachten notariellen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2020 mit einem Kaufpreis in Höhe von 678.000 EUR wird Bezug genommen), um wirtschaftlich überleben und seinen Lebensunterhalt bestreiten zu können. Damit einhergegangen sei die Entscheidung des Antragstellers, die Wohnung im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Anwesens grundlegend zu sanieren und gemeinsam mit seiner Tochter, welche das erste Obergeschoss beziehen sollte, dorthin zu ziehen. Die Umbauarbeiten hierfür hätten im Juli 2020 begonnen. Im November sei es in der Erdgeschosswohnung zu einem Baustopp gekommen, da die Wasserleitung zwischen Bad und Küche undicht gewesen sei. Ferner seien an der straßenseitigen Terrasse eine Undichtigkeit sowie im Souterrain Feuchtigkeit aufgetreten. Es sei festgestellt worden, dass die Deckenplatten falsch montiert worden seien. Die Mängel hätten bis heute nicht vollständig behoben werden können. Entsprechend seien die Sanierungsarbeiten nicht vollständig abgeschlossen worden. Im November 2020 sei der Umzug erfolgt. Da die Wohnung im Erdgeschoss noch nicht bezugsfertig gewesen sei, sei der Antragsteller mit seiner Tochter in die Wohnung im ersten Obergeschoss gezogen. Seine Möbel aus der veräußerten Doppelhaushälfte habe er in der Wohnung im zweiten Obergeschoss untergestellt. Zu Beginn des Jahres 2021 habe er die Firma … Immobilien mit der Vermietung dieser Wohnung beauftragt. Nachdem dies erfolglos geblieben sei, habe er beabsichtigt, die Wohnungen im ersten sowie zweiten Obergeschoss zusammenzulegen und hierfür im März 2021 bei der Bauordnungsbehörde der Antragsgegnerin einen Antrag auf Umwandlung eines Dreifamilienhauses in ein Zweifamilienhaus gestellt. Diesen Bauantrag habe der Antragsteller zurückgenommen, nachdem die Bauordnungsbehörde ihn aufgefordert habe, einen aktuellen Katasterauszug, eine neue Stellplatzsowie Wohnflächenberechnung und den Bauantrag in zweifacher Ausfertigung vorzulegen sowie die Zustimmung sämtlicher Nachbarn einzuholen (auf den zur Vorlage gebrachten Bescheid vom 17. Juni 2021 wird Bezug genommen).

42
Derzeit stelle sich die Wohnsituation derart dar, dass die Wohnung im Erdgeschoss noch renoviert werde. Die Renovierungsarbeiten seien nunmehr zu 90% abgeschlossen. Die Wohnung im ersten Obergeschoss, bestehend aus zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Bad sowie einer Küche, werde aktuell von dem Antragsteller sowie seiner Tochter zu Wohnzwecken genutzt. Die vollständig möblierte Wohnung im zweiten Obergeschoss werde ebenfalls von dem Antragsteller und seiner Tochter zu Wohnzwecken genutzt. So habe der Antragsteller etwa die dortige Dusche genutzt. Dies sei jedoch derzeit nicht mehr möglich, nachdem auch dort ein Wasserschaden aufgetreten sei und die Dusche habe herausgerissen werden müssen. Darüber hinaus nutze der Antragsteller die Wohnung als Ausweichmöglichkeit, wenn seine Tochter Besuch habe. Ferner bereite er dort Mahlzeiten für sich zu und nehme diese ein. Seine Tochter nutze die Wohnung als häusliches Arbeits- und Studierzimmer. Außerdem diene die Wohnung als Gästezimmer für Familienangehörige und Freunde sowie zu weiteren Wohnnutzungen (z.B. Hobbyraum, zu

Hauswirtschaftszwecken). Da die volljährige Tochter aufgrund ihres Studiums zukünftig in … wohnhaft bleiben und ihren eigenen Hausstand gründen wolle, sei geplant, dass der Antragsteller das Erdgeschoss und die Tochter das erste Obergeschoss bezieht. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss solle weiterhin als Arbeits- und Studierzimmer für den Antragsteller und seine Tochter, als Gästezimmer für Familienangehörige und Freunde, als Hauswirtschaftsraum sowie zu weiteren Wohnnutzungen (z.B. als Hobbyraum) genutzt werden. Mithin liege eine Wohnnutzung vor und sei eine Zweckentfremdung von Wohnraum nicht gegeben. Die Wohnung diene dem Schlafen, der Pflege der Familiengemeinschaft, der Entfaltung der Geselligkeit sowie der Einnahme von Mahlzeiten und Freizeitgestaltung. Ferner würden auch Hauswirtschaftsräume sowie häusliche Studier- und Arbeitszimmer zur Häuslichkeit und zur Gestaltung der Haushaltsführung, des häuslichen Wirkungskreises, der Freiwilligkeit des Aufenthaltes und damit zur Führung des häuslichen Lebens gehören. Die Wohnung bleibe der Nutzung durch den Antragsteller und seiner Tochter vorbehalten. Dies scheine die Antragsgegnerin missverstanden zu haben. Unabhängig davon habe der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 24. März 2021 (12 ZB 19.369) entschieden, dass eine Zweckentfremdung dann nicht vorliege, wenn etwa eine für die eigene Pflegebedürftigkeit als Wohnraum für Dritte oder auch für den Besuch der eigenen (erwachsenen) Kinder vorgehaltene Wohnung, ansonsten als Zweitwohnung mit benutzter Einliegerwohnung eines selbstbenutzten Ein- und Mehrfamilienhauses für mehr als acht Wochen im Jahr zwischenvermietet wird. Folglich liege eine Zweckentfremdung erst recht dann nicht vor, wenn - wie vorliegend - sämtliche Wohnräume eines Mehrfamilienwohnhauses durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt und als Hauswirtschaftsräume, häusliches Arbeitszimmer, Gästezimmer für Besuch von Freunden und Familienangehörigen sowie für Hobby- und Freizeitgestaltung genutzt werden. Die Antragsgegnerin greife rechtswidrig in das Grundrecht auf Eigentum gemäß Art. 14 GG ein, indem sie den Antragsteller zwinge, die von ihm selbst genutzten Wohnräume im zweiten Obergeschoss zu vermieten.

43
Soweit die Antragsgegnerin darauf hingewiesen habe, dass die Ausnahme des § 3 Abs. 2 Nr. 1 ZwEVS schon deshalb nicht eingreife, da der Antragsteller von der Vermietung der Wohnung Abstand genommen habe, treffe dies zwar zu. Unzutreffend sei hingegen, dass die Bemühungen des Antragstellers nicht geeignet gewesen seien. Sowohl seine als auch die Bemühungen der Firma … Immobilien stellten geeignete Maßnahmen im Sinne der Vorschrift dar.

44
Ausdrücklich bestritten werde ferner, dass die Wohnung als Möbellager genutzt werde und der Antragsteller mehrfach versucht habe, den Leerstand zu umgehen. Die Möbel aus dem verkauften Anwesen … Straße … in … sowie aus der Erdgeschosswohnung seien in der Wohnung im zweiten Obergeschoss nur vorübergehend untergestellt, bis die Renovierungen abgeschlossen sind.

45
Im Übrigen seien vorliegend auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 und 3 ZwEVS gegeben, da eine Existenzgefährdung vorliege. Von 2013 bis 2020 habe der Antragsteller die drei Wohnungen in dem streitgegenständlichen Anwesen als Ferienwohnungen vermietet und damit seinen Lebensunterhalt bestritten. Soweit die Antragsgegnerin ausgeführt habe, dass der Antragsteller durch den Verkauf der Doppelhaushälfte einen Verkaufserlös erlangt habe und durch die Vermietung der Wohnungen in der … Straße … Mieteinnahmen erziele, treffe dies zwar zu. Allerdings sei der erhaltene Kaufpreis nicht unendlich und werde durch die umfangreichen Renovierungssowie Lebensunterhaltskosten aufgezehrt. Die Mieteinnahmen seien hierfür nicht ausreichend. Über weitere Einnahmen verfüge der Antragsteller nicht. Darüber hinaus seien schutzwürdige Belange im Sinne von Art. 14 GG gegeben. Hiervon sei nach oben genannter obergerichtlicher Entscheidung auszugehen, wenn der inmitten stehende Wohnraum vom Eigentümer, etwa außerhalb der beruflich bedingten Abwesenheitszeiten, als „alleinige“ Wohnung und somit zumindest zeitweise als „Heimstatt im Alltag“ genutzt werde. Vorliegend würden alle drei Wohneinheiten in dem streitgegenständlichen Anwesen von dem Antragsteller und seiner Tochter zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Entscheidung sei entgegen dem Vorbringen der Antragsgegnerin vorliegend auch einschlägig, da allgemeine Grundsätze aufgestellt worden seien, welche nicht nur im Einzelfall anzuwenden seien.

46
Nach alledem sei auch die Androhung des Zwangsgeldes nicht gerechtfertigt. Darüber hinaus sei das angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR pro Wohneinheit völlig überhöht. Nachdem die

Antragsgegnerin eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur für die Wohnung im zweiten Obergeschoss annehme, sei ein Zwangsgeld pro Wohneinheit nicht gerechtfertigt.

47
Ausweislich der zur Vorlage gebrachten Gewerbeummeldung vom 4. März 2015 für die Betriebsstätte … Straße … in … wurden die Tätigkeit „Werbe- bzw. Medienagentur“ abgemeldet und als neue Tätigkeit zum 1. März 2015 die Vermietung von Ferienwohnungen angegeben.

48
Vorgelegt wurde ferner eine Bestätigung der Tochter des Antragstellers, Bilder von häuslichen Baustellen, unter anderem in einem Badezimmer, sowie eine Druckansicht des Maklerbuches der Firma … Immobilien betreffend die inmitten stehende Wohnung über Eintragungen und Löschungen von Inseraten in verschiedenen Portalen, Anfragen von Interessenten u.ä.

49
Der Antragsteller beantragt,

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom 19. November 2021 gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 20. Oktober 2021 wird angeordnet.

50
Die Antragsgegnerin beantragt

51
Antragsablehnung.

52
Zur Begründung wird unter Ergänzung der Ausführungen in dem streitgegenständlichen Bescheid im Wesentlichen ausgeführt, dass der Antragsteller selbst vorgetragen habe, dass er die Wohnung im zweiten Obergeschoss des streitgegenständlichen Anwesens regelmäßig als Ferienwohnung vermietet habe. Damit liege unstreitig eine Zweckentfremdung vor. Umstritten sei lediglich, ob diese fortbestehe oder die Wohnung wieder Wohnzwecken zugeführt worden sei. Dies sei nicht der Fall. An die Stelle des Zweckentfremdungstatbestandes der Ferienwohnungsnutzung sei lediglich der des Leerstehens getreten. Der Antragsteller habe allenfalls untaugliche Versuche unternommen, um die Zweckentfremdung zu beenden. Die Klage- bzw. Antragsbegründung bestätige dies, nachdem dieser zu entnehmen sei, wie der Antragsteller die Wohnung konkret zu nutzen gedenke. So wolle er diese laut den Ausführungen auf Seite 9 des Antragsschriftsatzes offenbar weiter als Ferienwohnung nutzen. In Widerspruch hierzu stehe die Aussage, dass er und seine Tochter die Räume bewohnen würden. Der Antragsteller zeige erneut, dass er lediglich Umgehungsmöglichkeiten suche. Deutlich werde dies bereits dadurch, dass er sich auf angebliche Vermietungsbemühungen berufen habe, ohne in irgendeiner Weise darzulegen, weshalb diese erfolglos geblieben seien. Auch die Pläne zum Zusammenlegen der Wohnungen habe er durch die Antragsrücknahme schnell wieder aufgegeben. Der aktuelle Versuch, dennoch eine aus den beiden Wohnungen bestehende Einheit zu konstruieren, stelle einen weiteren Umgehungsversuch dar und erschöpfe sich in bloßen Behauptungen. Konkrete Umbaupläne oder -maßnahmen seien nicht erfolgt. Bezeichnend sei in diesem Zusammenhang, dass der Antragsteller sein Vorbringen gegenüber dem im Verwaltungsverfahren insbesondere hinsichtlich der Mahlzeiten und des Duschens in der Klage- bzw. Antragsbegründung modifiziert habe.

53
Eine gesamtobjektbezogene Betrachtung sei indes nicht anzustellen. Es handele sich in dem Gebäude um drei eigenständige Wohnungen, welche jeweils gesondert zu betrachten seien. Die Zweckentfremdung der Wohnung im ersten Obergeschoss sei durch den Einzug des Antragstellers sowie seiner Tochter beendet worden. Nach Außen ohne Weiteres erkennbare Maßnahmen seien für die Wohnung im zweiten Obergeschoss indes nicht erfolgt. Die behauptete ergänzende Nutzung der Wohnung durch den Antragsteller genüge nicht für die Beendigung des Leerstands sowie der sich hieraus ergebenden Zweckentfremdung. Im Hinblick auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 24. März 2021 verkenne der Antragstellervertreter, dass es dort um die Nutzung einer einzigen Wohnung gegangen sei, während vorliegend der Antragsteller bereits eine Wohnung nutze und mithin eine zweite Wohnung zu beurteilen sei. Weiterhin unterscheide sich die hier inmitten stehende Regelung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Satz 2 Nr. 3 ZwEVS von der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof geprüften

Satzungsregelung. Ferner sei Gegenstand dieser Entscheidung die Genehmigungsfähigkeit und nicht die Frage der Zweckentfremdungstatbestände gewesen. Der vorliegende Fall unterscheide sich grundlegend von dem entschiedenen Fall. Die Entscheidung sei maßgeblich darauf gestützt worden, dass die dortige Klägerin aufgrund ihrer berufsbedingten Situation besonders schutzbedürftig sei und ihr ein entsprechender Anspruch auf Heimstatt zustehe. Vorliegend stehe dem Antragsteller eine Heimstatt aber bereits mit der Wohnung im ersten Obergeschoss zur Verfügung. Das Verfassungsrecht gebiete es daher nicht, dass die der Erhaltung von Wohnraum dienenden gesetzlichen Regelungen zu seinen Gunsten einengend ausgelegt werden.

54
Die Voraussetzungen des § 4 seien hier nicht gegeben. Auf die Widersprüchlichkeit des Sachvortrages insoweit sei bereits hingewiesen worden. Ergänzend sei anzumerken, dass dem Geschäftsmodell der Ferienwohnungsvermietung die erforderliche Baugenehmigung fehle und der Antragsteller bereits aus diesem Grund nicht schutzwürdig sei. Außerdem könne der Antragsteller auch mit einer dem Zweckentfremdungsrecht entsprechenden Vermietung Einnahmen erzielen. Auch diesbezüglich sei der hier zu entscheidende Fall nicht mit dem der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vergleichbar.

55
Der Einwand, dass das Zwangsgeld zu hoch sei, da es pro Wohneinheit angedroht worden sei, gehe ins Leere. Aus Ziffer 2 des Bescheides ergebe sich unzweifelhaft, dass sich das Zwangsgeld ausschließlich auf die weitere Zweckentfremdung der streitgegenständlichen Wohnung im zweiten Obergeschoss beziehe. Aus dem Tenor sowie dem gesamten Bescheid sei ersichtlich, dass es sich nur um eine Wohneinheit handele und folglich im Falle eines Verstoßes auch nur ein einziges Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR fällig wäre.

56
Hierauf repliziert der Antragstellervertreter unter Ergänzung des bisherigen Vorbringens im Wesentlichen, dass die Zweckentfremdungsverbotssatzung der Antragsgegnerin erst am 30. Mai 2019 in Kraft getreten sei und bis dahin die Vermietung von Ferienwohnungen zulässig gewesen sei. Diese sei dem Antragsteller mit der Gewerbeummeldung der Antragsgegnerin vom 4. März 2015 auch gestattet worden. Nachdem dem Antragsteller die Ferienwohnungsvermietung untersagt worden sei, sei er dem sofort nachgekommen. Damit habe er die Wohnung nicht zweckentfremdet. Gegen die Zweckentfremdungssatzung der Antragsgegnerin habe er nicht verstoßen. Da die Wohnung möbliert sei und als Wohnraum genutzt werde, liege kein Leerstand vor. Die Zweckentfremdung sei durchaus beendet worden. Dies sei in der Antragsbegründung anschaulich bestätigt worden. Bestritten werde, dass Seite 9 des Antragsschriftsatzes zu entnehmen sei, dass der Antragsteller die Wohnung weiter als Ferienwohnung nutzen wolle. Auch suche er nicht nach Möglichkeiten, um die Zweckentfremdungssatzung zu umgehen.

57
Hinsichtlich der Vermietungsbemühungen sei auf das zur Vorlage gebrachte Maklerbuch mit 134 Einträgen sowie das Exposé der Firma … Immobilien verwiesen.

58
Unzutreffend sei ferner, dass der Antragsteller die Pläne zur Zusammenlegung der Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss schnell wieder aufgegeben habe. Die Bauantragsrücknahme sei letztlich erfolgt, da dem Antragsteller die von der Antragsgegnerin geforderten Maßnahmen für den bloßen Einbau einer Trockenbauwand im Treppenhaus unverhältnismäßig erschienen seien und nicht der mündlichen Zusage der Bauordnungsbehörde entsprochen hätten.

59
Im Übrigen habe der Antragsteller bereits im Verwaltungsverfahren ausgeführt, dass die streitgegenständliche Wohnung von ihm und seiner Tochter zu Wohnzwecken genutzt werde. Die Ausführungen hinsichtlich der Mahlzeiten sowie des Duschens seien lediglich Veranschaulichungen der Wohnnutzung gewesen.

60
Ferner seien die Ausführungen in der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 24. März 2021 auch vorliegend anzuwenden. Denn nichts anderes könne gelten, wenn sämtliche Wohnungen

eines Mehrfamilienhauses von dem Eigentümer und dessen Familie ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Übrigen seien dieser Entscheidung allgemeine Grundsätze, u.a. zu Art. 14 GG, zu entnehmen. Auch würden unterschiedliche Satzungsregelungen einer Berufung auf diese Entscheidung nicht entgegenstehen, nachdem sich die jeweiligen Regelungen vom Wortlaut her sehr ähnlich seien und zudem beide auf der Rechtslage des Art. 1 BayZwEWG beruhen würden.

61
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte verwiesen.

II.

62
Streitgegenstand des vorliegenden Eilverfahrens sind die sofortige Vollziehbarkeit der mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 20. Oktober 2021 angeordneten Rückführungsanordnung (Ziffer 1) sowie das insoweit angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR (Ziff. 2).

63
Der Antrag ist zwar zulässig, insbesondere statthaft nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Var. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. Art. 3 Abs. 3 ZwEWG sowie Art. 21a Satz 1 VwZVG, jedoch unbegründet.

64
In Fällen, in denen die gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO dem Grundsatz nach gegebene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage wie vorliegend durch Landesgesetz ausgeschlossen ist, kann das Gericht der Hauptsache gemäß § 80 Abs. 5 VwGO auf Antrag die aufschiebende Wirkung der innerhalb der Frist des § 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO rechtzeitig erhobenen Klage anordnen. Bei der Entscheidung hat das Gericht in einer den Charakter des summarischen Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO entsprechenden Weise die Interessen der Antragstellerseite und der Antragsgegnerin gegeneinander abzuwägen, wobei die bereits überschaubaren Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens zu berücksichtigen sind. Bei dieser Interessenabwägung ist insbesondere auch die gesetzliche Wertung des Art. 3 Abs. 3 ZwEWG zu beachten, welche einen effektiven Vollzug des Zweckentfremdungsrechts garantieren soll.

65
Hierzu führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 20. Oktober 2020, 12 CS 20.2141 Folgendes aus:

„Das Gesetz bewertet das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung zweckentfremdungsrechtlicher Anordnungen regelmäßig höher als das Interesse privater Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung ihres Rechtsbehelfs und dem damit verbundenen effektiven Rechtsschutz. Die Verwaltungsgerichte dürfen deshalb im Rahmen der gebotenen Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer sofortigen Vollziehung des streitgegenständlichen Bescheids und dem privaten Interesse der Antragsteller an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage die selbige grundsätzlich nur dann analog § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO anordnen, wenn insoweit ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides bestehen (vgl. BayVGH, Beschluss v. 9.1.2019 - 12 CS 18.2658 -, BayVBl. 2019, 384 [386] Rn. 47).“

66
Nach diesen Grundsätzen muss der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der von dem Antragsteller erhobenen Klage ohne Erfolg bleiben.

67
Bei summarischer Prüfung ist der angefochtene Bescheid der Antragsgegnerin formell und materiell rechtmäßig.

68
1. Die Anordnung unter Ziffer 1 findet, soweit sich dies im einstweiligen Rechtsschutzverfahren beurteilen lässt, ihre Rechtsgrundlage in Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.V.m. § 12 ZwEVS.

69
In einem Eilverfahren, in dem - wie bereits ausgeführt - nur eine überschlägige Prüfung der Sach- und Rechtslage stattfinden kann, ist von der Gültigkeit einer Norm auszugehen, wenn nicht ausnahmsweise Gründe, die die Annahme der Nichtigkeit rechtfertigen, offen zu Tage treten (ständige Rechtsprechung des

BayVGH, z.B. B.v. 4.6.1997 - 6 ZS 97.1305 - juris; B.v. 15.2.1999 - 6 ZS 99.84 - BeckRS; B.v. 28.11.2005 - 23 CS 05.1804 - juris).

70
In dem nur auf summarischer Überprüfung ausgerichteten Antragsverfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO ist in aller Regel kein Raum für eine inzidente Normenkontrolle. Etwas anderes mag - wie oben ausgeführt - dann gelten, wenn die betreffenden Satzungsregelungen bereits nach dem Ergebnis überschlägiger Prüfung mit Sicherheit oder aller Voraussicht nach unwirksam sind (vgl. z.B. OVG Saarland, B.v. 10.11.2006 - 3 W 5.06 - juris).

71
Vorliegend bestehen keine Zweifel an der Rechtswirksamkeit der hier einschlägigen Zweckentfremdungsverbotssatzung der Antragsgegnerin. Solch ausnahmsweise vorkommende Gründe, welche die Annahme der Nichtigkeit rechtfertigen könnten, sind nach Überzeugung der Kammer nicht offen zu Tage getreten.

72
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die streitgegenständliche Zweckentfremdungsverbotssatzung der Antragsgegnerin sowie überdies die im Wesentlichen deckungsgleiche Satzung der Stadt München (ZeS vom 11.12.2017 i.d.F. vom 4.11.2019, MüABl. S. 452) bereits in einer Reihe verwaltungsgerichtlicher Verfahren als Rechtsgrundlage inmitten standen, ohne dass Zweifel an ihrer Wirksamkeit aufgetreten sind (vgl. zur Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Nürnberg: BayVGH, B.v. 20.10.2020, a.a.O.; B.v. 31.8.2021 - 12 CS 20.2163 sowie zur Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt München etwa B.v. 20.5.2020 - 12 B 19.1648 - juris).

73
Insbesondere im Hinblick auf die Rechtsprechung, wonach zur Änderung der subjektiven Zweckbestimmung ein nach außen erkennbarer und auf Dauer angelegter Umwidmungsakt nötig ist (vgl. etwa BayVGH, B.v. 12.12.2004 - 24 ZB 04.941 - juris; B.v. 1.12.1997 - 24 B 95.3612 - juris; B.v. 25.4.1990 - 7 B 89.1121 - juris; VGH BaWÜ, B.v. 6.8.2020 - 3 S 1483/20 - juris), erscheint die in § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS enthaltene, der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dienende Konkretisierung des subjektiven Bestimmungsrechts des § 2 Abs. 2 ZwEVS noch vom Normzweck getragen und gedeckt und damit im hier vorliegenden summarischen Verfahren nicht zu beanstanden (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 20.10.2020, a.a.O.). Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des ausdrücklichen Willens des Landesgesetzgebers, wonach das Zweckentfremdungsrecht in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, einen effektiven Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung gewährleisten und damit der Erhaltung des Gesamtwohnraumangebotes dienen soll; dabei gebiete das den Gemeinden eingeräumte Selbstverwaltungsrecht, dass die Gemeinden den ihnen zukommenden eigenen wohnungspolitischen Gestaltungsspielraum eigenverantwortlich ausschöpfen dürfen (vgl. hierzu LT-Drs. 17/15781, S. 1 ff. und 7 sowie LT-Drs. 15/8369, S. 1 ff.).

74
2. Gemäß Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.V.m. § 12 ZwEVS kann die Antragsgegnerin anordnen, dass Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

75
Eine genehmigte oder genehmigungsfähige Zweckentfremdung von Wohnraum liegt hier nicht vor.

76
a) Das streitgegenständliche Objekt stellt Wohnraum im Sinne von Art. 1 Satz 1 ZwEWG, § 2 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 ZwEVS dar.

77
Nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 ZwEVS sind Wohnraum sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Objektiv geeignet sind Räume dann, wenn sie die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) treffen die Verfügungsberechtigten ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

78
aa) Nach der hier gebotenen summarischen Prüfung ist bei den streitbefangenen Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoss des Anwesens …Str. … in … von der objektiven Eignung zu Wohnzwecken erkennbar auszugehen. Die inmitten stehende Wohnung ist ausweislich der in der Behördenakte befindlichen Grundrisse und Lichtbildaufnahmen eindeutig für die Führung eines selbstständigen Haushalts geeignet.

79
bb) Darüber hinaus ist das streitgegenständliche Objekt auch subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, was sich bereits daraus ergibt, dass im Jahre 1971 eine entsprechende Baugenehmigung erteilt wurde, welche die Wohnnutzung der Räume zum Gegenstand hat.

80
Wie bereits ausgeführt, ergibt sich aus der Zusammenschau von § 2 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS, dass die nachträgliche Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Nutzung nur dann zu bejahen ist, wenn dieser Raum bereits vor dem 30. Mai 2019 baurechtlich zu anderen als einer Wohnnutzung genehmigt und ununterbrochen so genutzt wurde. Durch einfachen Sinneswandel, der nicht durch einen nach außen erkennbaren und auf Dauer angelegten Umwidmungsakt umgesetzt wird, ändert sich die subjektive Zweckbestimmung indes nicht.

81
Vorliegend war die - jedenfalls derzeit nicht mehr stattfindende - gewerbliche Nutzung (Vermietung als Ferienwohnung) des streitgegenständlichen Objektes im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Antragsgegnerin am 30. Mai 2019 nicht baurechtlich genehmigt, so dass die Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 3 Nr. 2 ZwEVS nicht zum Tragen kommt.

82
b) Nach der in dem vorliegenden Verfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage liegt in dem hier zu entscheidenden Fall aller Voraussicht nach jedenfalls eine Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne von Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZwEWG i.V.m. § 3 Abs. 1 ZwEVS vor.

83
Nach Überzeugung der Kammer liegt aufgrund der Gesamtschau der vorliegenden Umstände ein bereits länger als drei Monate andauernder Leerstand der inmitten stehenden Wohnung im zweiten Obergeschoss des Anwesens …Str. … vor, so dass der Regeltatbestand des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ZwEVS einschlägig ist.

84
Ein Leerstehenlassen im Sinne dieser Vorschriften liegt nur dann vor, wenn der Wohnzweck auf Dauer völlig aufgegeben wird (vgl. etwa BayVGH, B.v. 26.7.2021 - 12 B 21.913 -, juris Rn. 24 sowie B.v. 23.8.2021 - 12 N 21.1996 - juris Rn. 35, jeweils unter Verweis auf BayVGH, B.v. 29.09.1992 - 7 CS 92.2512 - ZMR 1993, 137). Entscheidend ist dabei ausschließlich, ob die Wohnräume tatsächlich bewohnt werden oder nicht. Die bloße Möblierung hingegen genügt für die Annahme einer auf Dauer angelegten Wohnnutzung nicht.

85
Zum Wohnen gehört die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushaltes verbundenen Tätigkeiten. Eine Wohnung dient zum Schlafen, zur Einnahme der Mahlzeiten, der Pflege der Familiengemeinschaft und zur Entfaltung der Geselligkeit sowie in vielfacher Beziehung zur Freiheitsgestaltung allgemein (BayVGH, B.v. 29.9.1992, a.a.O.). Der Wohnraum soll dem Inhaber das Heim bieten; die Wohnung soll Mittelpunkt seiner privaten Existenz sein, auf deren Gebrauch er zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen ist (BVerfG, B.v. 26.5.1993 - 1 BvR 208/93 - juris Rn. 21).

86
Aufgrund der Gesamtschau der vorliegenden Umstände ist die Kammer nicht davon überzeugt, dass die inmitten stehende Wohnung entweder als einheitliche Wohnung mit den Wohnräumen im ersten Obergeschoss und/oder Erdgeschoss (aa)) oder als Zweitwohnung (bb)) genutzt wird.

87

aa) Eine einheitliche Wohnnutzung mit den Wohnräumen im ersten Obergeschoss und/oder Erdgeschoss liegt hier entgegen dem Vorbringen des Antragstellers aller Voraussicht nach nicht vor. Es handelt sich hierbei ausweislich der vorliegenden Unterlagen, insbesondere der bauaufsichtlich genehmigten Grundrissplanungen, sowie auch der tatsächlich vorherrschenden baulichen Gegebenheiten um jeweils abgeschlossene, selbständige Wohneinheiten. Es erfolgte, anders als von dem Antragsteller ursprünglich beabsichtigt, auch im Nachhinein gerade keine Zusammenlegung der Wohneinheiten, etwa durch Umbauten im Treppenhaus. Der hierzu eingereichte Bauantrag wurde zurückgenommen, nachdem der Antragsteller nicht bereit war, unter anderem die Anforderungen der Bauvorlagenverordnung zu erfüllen. Würde der Antragsteller eine Zusammenlegung der Wohneinheiten und damit eine einheitliche Wohnnutzung ernsthaft verfolgen, hätte er den diesbezüglichen Bauantrag weiterverfolgt und bauliche Veränderungen vorgenommen.

88
bb) Nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung stellt auch das Zweitwohnen eine Nutzung zu Wohnzwecken dar (vgl. BVerfG, U.v. 4.2.1975 - 2 BvL 5/74 -, juris Rn. 54; BVerwG, U.v. 19.8.1988 - 8 C 117.86 -, juris Rn. 12; BVerwG, B.v. 9.1.1991 - BVerwG 8 B 167.90 - juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 29.9.1992, a.a.O., U.v. 24.1.1995 - 24 B 94.3202 - BeckRS 1995, 16813; OVG Lüneburg, B.v. 22.6.1995 - 1 M 1801.95 - juris Rn. 5). Zwar enthält die Zweckentfremdungsverbotssatzung der Antragsgegnerin - anders als etwa Satzungen anderer Gemeinden - insoweit keinen speziellen Ausnahmetatbestand in § 3 Abs. 2 ZwEVS. Gleichwohl wäre eine derartige Nutzung als Nutzung zu Wohnzwecken gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 ZwEVS zu subsumieren.

89
Die - zunächst vorrangig zu Haupt- bzw. Erstwohnungen entwickelten - obigen Grundsätze müssen für eine Zweitwohnung nicht im vollen Umfang erfüllt sein. Eine Zweitwohnung bildet gerade nicht den Mittelpunkt der Lebensführung. Der Wohnungsinhaber muss sich insbesondere dort nicht überwiegend aufhalten. Vielmehr genügt es, wenn er die Wohnung auch nur sporadisch benutzt und sein Aufenthalt nur in Teilen die genannten Merkmale des Wohnens erfüllt. So ist etwa auch eine Übernachtungsmöglichkeit nicht grundsätzlich erforderlich. Unschädlich ist ferner, wenn sich die Zweitwohnung lediglich wenige Kilometer von der Hauptwohnung entfernt befindet (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 29.9.1992, a.a.O. m.w.N.: dort eine Entfernung von lediglich circa 1 km). Entscheidend für die Abgrenzung der Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung gegenüber einem Leerstehenlassen ist, ob der Wohnzweck auf Dauer völlig aufgegeben wurde oder noch von einer Eigennutzung gesprochen werden kann, die wenigstens in Teilen die genannten Funktionen des Wohnens erfüllt. Auszugehen ist dabei regelmäßig von einem objektivierten, an äußeren und nachvollziehbaren Kriterien ausgerichteten Maßstab. Subjektive Erwägungen und Vorstellungen des Benutzers können diesen objektiven Eindruck zwar im Einzelfall ausräumen, treten aber sonst nur ergänzend hinzu (OVG Lüneburg, B.v. 22.6.1995 - 1 M 1801/95 - juris Rn. 5f.). Der Schutz der Zweitwohnung greift jedoch dann nicht mehr, wenn die Funktion des Wohnens ganz unwesentlich ist oder nur zum Schein erfolgt (vgl. u.a. BayVGH, B.v. 29.9.1992, a.a.O.; B.v. 24.3.2021 - 12 ZB 19.369 - juris Rn. 33).

90
Nach diesen Grundsätzen spricht bei der im Rahmen des § 80 Abs. 5 VwGO angebrachten summarischen Prüfung Überwiegendes für die Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Anordnung.

91
Die Nutzung der inmitten stehenden Wohnung als Zweitwohnung kommt nach Auffassung der Kammer vorliegend aller Voraussicht nach schon deshalb nicht in Betracht, da der Antragsteller im selben Haus derzeit im ersten Obergeschoss und in absehbarer Zeit nach Abschluss der Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss seine Hauptwohnung unterhält bzw. unterhalten wird. Eine Zweitwohnungsnutzung setzt schon begrifflich voraus, dass die Wohnung neben der Hauptwohnung einen von der Hauptwohnung abweichenden Aufenthalt zulässt. Zum gleichen Ergebnis führt auch ein Vergleich mit § 3 Abs. 2 Nr. 4 ZwEVS, der den Fall regelt, dass mehrere Wohnungen in einem Haus zusammengelegt oder geteilt werden. Ohne eine Verbindung zweier Wohnungen im gleichen Haus kann eine Zweckentfremdung durch Leerstand nicht vom Verbot ausgenommen werden (vgl. hierzu VG München, U.v. 24.9.2014 - M 9 K 13.5269 - juris Rn. 19f.)

92

Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass eine Zweitwohnung auch in dem selben Gebäude vorgehalten werden kann, ist die Kammer nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht davon überzeugt, dass vorliegend tatsächlich eine Zweitwohnungsnutzung seitens des Antragstellers oder dessen Tochter erfolgt. Der Vortrag insoweit erfolgte völlig unsubstantiiert sowie im Laufe des fortschreitenden Verfahrens in gesteigerter und nicht nachvollziehbarer Weise, sondern erschöpft sich überwiegend in floskelhaften Behauptungen in Gestalt der Wiedergabe von Leitsätzen der Rechtsprechung hierzu.

93
So wurde insbesondere nicht dargelegt, wann, wie oft und weshalb der Antragsteller in der streitgegenständlichen Wohnung isst oder schläft, obwohl in der Wohnung im zweiten Obergeschoss zwei Schlafzimmer sowie eine Küche vorhanden sind. Unklar blieb ferner, welche Art von Hobby-/Freizeitgestaltung dort durch wen stattfindet, inwiefern Geselligkeit entfaltet sowie die Familiengemeinschaft gepflegt werden und wie häufig welche Gäste dort übernachten. Nicht näher ausgeführt ist zudem, wie und wo genau die Nutzung als Hauswirtschaftsraum erfolgt und welche Arbeiten in welchem Raum von dem Antragsteller verrichtet werden und weshalb die Tochter ihre Studien nicht in ihrer Wohnung betreibt. Auf den vorliegenden Lichtbildaufnahmen ist ein Arbeitszimmer indes nicht erkennbar. Auch wenn es auf eine Bedürfnisprüfung wohl nicht ankommt und der Anlass für die Nutzung einer Zweitwohnung unerheblich ist (so etwa VG Berlin, U.v. 9.8.2016 - 6 K 91.16 - juris Rn. 32 m.w.N.), wäre insoweit ein substantiierter Vortrag gleichwohl - insbesondere im Hinblick auf die anzustellende Prüfung der (Un-)Wesentlichkeit der Wohnfunktion - erforderlich.

94
Des Weiteren erscheint fraglich, wie die nicht näher geltend gemachten Nutzungen erfolgen werden können, wenn zugleich in der rund 75 qm großen Wohnung im zweiten Obergeschoss zahlreiche Möbel (zwischen-)gelagert werden; dass eine Lagerung von Möbeln stattfindet, hat der Antragsteller indes gegenüber der Antragsgegnerin mehrfach selbst schriftlich vorgetragen und ist den vorliegenden Lichtbildaufnahmen vereinzelt auch zu entnehmen.

95
Auch wenn es - wie bereits ausgeführt - auf eine Bedürfnisprüfung wohl nicht ankommt, ist im Hinblick auf die Größe der Wohnungen nicht nachvollziehbar sowie nicht näher dargelegt worden, weshalb der Antragsteller und seine Tochter, die im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss jeweils über rund 100 qm große Wohnungen mit zwei Schlafzimmern sowie großzügigen Wohn-/Essbereichen verfügen (anders als etwa bei BayVGH, B.v. 29.9.1992, a.a.O., dem eine lediglich 30 qm großen Hauptwohnung sowie eine Zweitwohnung in einem Einfamilienhaus mit Garten zugrunde lagen), auf die Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoss angewiesen sein sollten, um dort zu essen, schlafen, arbeiten oder Freizeitaktivitäten - welcher Art auch immer - auszuüben. Spätestens bei Einzug des Antragstellers in das Erdgeschoss erscheint es lebensfremd, dass dieser oder seine Tochter auf die Wohnräume im zweiten Obergeschoss angewiesen sein sollten. Plausibel erschienen wäre es unter Umständen, wenn der Antragsteller etwa nicht übergangsweise bei seiner Tochter, sondern übergangsweise in der streitgegenständlichen Wohnung leben würde. Ebenfalls plausibel, jedoch - wie bereits ausgeführt - vorliegend ebenfalls nur völlig unsubstantiiert und nicht näher dargelegt, wäre gegebenenfalls die Nutzung als Gästezimmer für Verwandte und Freunde.

96
Fraglich ist im Hinblick auf den aktuellen Auszug der Internetpräsenz www. …, auf welcher auch nach wie vor Informationen über die streitgegenständlichen Wohnung dargestellt sind und wonach „derzeit keine Vermietung möglich“ ist, bereits, ob die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung als Ferienwohnung überhaupt tatsächlich dauerhaft aufgegeben wurde. Nachdem vorliegend keine Untersagung einer Ferienwohnungsnutzung inmitten steht, kann dies jedenfalls insoweit dahingestellt bleiben.

97
Letztlich deutet das obig Ausgeführte sowie nicht zuletzt der Vortrag des Antragstellers zu seinen entgangenen Einnahmequellen, die nach wie vor auf seiner Internetpräsenz - wenn auch derzeit nicht verfügbare - vorhandene Darstellung der streitgegenständlichen Wohnung sowie die Zurücknahme des Bauantrages darauf hin, dass dieser voraussichtlich langfristig beabsichtigt, die Wohnung wieder als Ferienwohnung zu nutzen und die geltend gemachte Wohnnutzung derzeit nur ganz unwesentlich oder sogar zum Schein erfolgt.

98
cc) Vorliegend liegt aller Voraussicht nach auch kein Fall des § 3 Abs. 2 ZwEVS vor. Insbesondere sind die Voraussetzungen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 ZwEVS hier voraussichtlich nicht erfüllt. Der Antragsteller konnte nicht glaubhaft darlegen, dass der streitgegenständliche Wohnraum trotz nachweislicher, geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht vermietet werden konnte.

99
Insofern wird auf die zutreffenden Ausführungen der Antragsgegnerin in dem angefochtenen Bescheid Bezug genommen, § 117 Abs. 5 VwGO analog.

100
Die Kammer ist nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht davon überzeugt, dass der Antragsteller ernsthaft und vor allem nachhaltig bemüht war bzw. ist, die Wohnung durch Vermietung dem Wohnungsmarkt als Wohnraum wieder zur Verfügung zu stellen. Hierfür bedarf es - entgegen dem Vorbringen des Antragstellers - indes sehr wohl im Einzelnen der Darlegung sowie auch Glaubhaftmachung konkreter Vermietungsbemühungen, insbesondere der Darlegung, welche konkreten Bemühungen die beauftragten Makler zur Vermietung der Wohnung im Einzelnen unternommen haben (OVG NRW, B.v. 28.2.1996 - 14 B 3227/95 - juris Rn. 13f. m.w.N.). Der insoweit erfolgte Vortrag begründet - auch unter Berücksichtigung des nunmehr übermittelten Maklerbuches - jedenfalls nicht die Annahme geeigneter Vermittlungsbemühungen. Dies gilt insbesondere bezüglich der in dem Exposé benannten Kaltmiete, die unter Berücksichtigung der Lage sowie Größe und Ausstattung der noch dazu ausschließlich vollmöbliert inserierten Wohnung völlig überzogen erscheint. Interessant ist insoweit auch, dass im Hinblick auf die Wohneinheiten in dem ebenfalls im Eigentum des Antragstellers stehenden Anwesen in der … Straße … - laut Exposé hierzu - Mieteinnahmen in Höhe von nur 2.300,00 EUR benannt wurden. Des Weiteren hat der Antragsteller lediglich einen Immobilienmakler beauftragt, was aus Sicht der Kammer nicht ausreichend ist. Es wäre zu erwarten gewesen, dass der Kläger sich nach erfolgloser Vermittlung durch die … Immobilien zumindest noch an einen weiteren Makler wendet.

101
Auch eine Zusammenlegung von Wohnraum und damit ein Fall des § 3 Abs. 2 Nr. 4 liegt hier, wie bereits ausgeführt, erkennbar nicht vor.

102
c) Gemäß § 4 Abs. 1 ZwEVS darf Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

103
Vorliegend ist die Zweckentfremdung des inmitten stehenden Wohnraumes in Gestalt des streitgegenständlichen Leerstandes der Wohnung im zweiten Obergeschoss nach dem Ergebnis überschlägiger Prüfung nicht genehmigungsfähig gemäß § 4 i.V.m. § 5 ZwEVS. Insoweit sind keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Auch in diesem Zusammenhang ist der Verweis auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 24. März 2021 nicht zielführend, nachdem der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt sich gänzlich von dem hier zu entscheidenden Fall unterscheidet. In dem dortigen Fall ging es um die einzige, wenngleich möglicherweise im Hinblick auf eine weitere Wohnung in Brasilien lediglich „zweitwohnungsartig“ genutzte, Wohnung einer Stewardess im Bundesgebiet. Auch liegt hier keine aufgrund von eigener Pflegebedürftigkeit für Dritte vorgehaltene Wohnung vor bzw. wurde ein vergleichbarer Sachverhalt seitens des Antragstellers geltend gemacht.

104
Gleiches gilt für den Fall, dass der Antragsteller den aktuellen Leerstand betreiben sollte, um die Wohnung wieder unkompliziert einer Ferienwohnungsnutzung zuführen zu können. Eine Genehmigung der Zweckentfremdung in Gestalt der Nutzung als Ferienwohnung steht hier nicht inmitten. Nur der Vollständigkeit wegen weist das Gericht gleichwohl darauf hin, dass auch insoweit die Voraussetzungen gemäß § 4 i.V.m. § 5 ZwEVS erkennbar nicht vorliegen.

105
aa) Nach § 4 Abs. 2 Alt. 2 i.V.m. § 5 Abs. 2 ZwEVS ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraumes durch vorrangige schutzwürdige private Interessen, welche insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben sind, überwogen wird. Dabei darf

die Existenzgefährdung nicht durch das Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt werden.

106
Vorliegend erfolgte im Hinblick auf eine etwaige Existenzgefährdung aufgrund des Entfallens der Einnahmequellen aus der Vermietung als Ferienwohnung seitens des Antragstellers weder ein substantiierter Vortrag, noch ist eine solche auch nur ansatzweise ersichtlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Antragsteller ohne Weiteres die Möglichkeit hat, die streitgegenständliche Wohnung dauerhaft als Wohnraum zu vermieten und damit regelmäßige sowie im Hinblick auf die in der Stadt … üblichen Mietzinsen nicht unerhebliche Einkünfte zu erzielen.

107
bb) Nachdem seitens des Antragstellers dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraumes durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 20.10.2020 a.a.O.), etwa durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung, nicht Rechnung getragen wurde, kommt des Weiteren vorliegend auch die Erteilung einer Genehmigung gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZwEWG i.V.m. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 6 und § 7 ZwEVS nicht in Betracht.

108
e) Gemäß § 12 ZwEVS steht die Anordnung einer Nutzungsuntersagung und Rückführung im Ermessen der Antragsgegnerin. Nach dem Ergebnis überschlägiger Prüfung erfolgten die streitgegenständlichen Anordnungen unter Ausübung ordnungsgemäßen Ermessens; Ermessensfehler gemäß § 114 Satz 1 VwGO sind nicht ersichtlich.

109
3. Auch die in Ziffer 2 des Bescheides verfügte Zwangsgeldandrohung erweist sich aller Voraussicht nach als rechtmäßig. Sie entspricht sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach den Vorschriften der Art. 29 ff. VwZVG. Insbesondere ist anhand der gebotenen Auslegung bei einer Gesamtschau der Tenorziffern sowie der Bescheidgründe klar erkennbar, dass sich das angedrohte Zwangsgeld lediglich auf eine Wohneinheit, nämlich die streitgegenständliche Wohnung im zweiten Obergeschoss, und nicht auf alle drei Wohneinheiten in dem Anwesen bezieht. Insoweit handelt es sich nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage um einen offensichtlichen Schreibfehler bzw. offensichtlich übernommenen Textbaustein aus einer anderweitigen Verfügung betreffend die Zweckentfremdung mehrerer Wohneinheiten.

110
Mithin kann der angegriffene Bescheid der Antragsgegnerin vom 20. Oktober 2021 insgesamt nicht beanstandet werden, so dass die hierzu noch anhängige Anfechtungsklage aller Voraussicht nach keinen Erfolg haben wird und demgemäß im Rahmen des vorliegenden Eilverfahrens auch kein überwiegendes Interesse des Antragstellers für eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung erkennbar ist. Im Übrigen wird zur Vermeidung von Wiederholungen insoweit auf den streitgegenständlichen Bescheid und seine Begründung Bezug genommen, § 117 Abs. 5 VwGO analog.

111
Nur der Vollständigkeit wegen weist die Kammer darauf hin, dass dem Antragsteller unter Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung nur aufgegeben wurde, die Wohnung im zweiten Obergeschoss wieder zu Wohnzwecken zu nutzen. Es verbleibt nach wie vor in der Entscheidungsfreiheit des Antragstellers, diese Wohnung tatsächlich - beispielsweise durch eine Zusammenlegung mit der Wohnung im ersten Obergeschoss - zu (eigenen) Wohnzwecken zu nutzen.

112
Nach alledem war der Antrag mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

113
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. § 52 Abs. 2 i.V.m. Ziffern 1.5, 56.6.3 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.