

Titel:

Erneutes Zwangsgeld, Zweckentfremdung, Keine Wohnnutzung

Schlagworte:

Erneutes Zwangsgeld, Zweckentfremdung, Keine Wohnnutzung

Fundstelle:

BeckRS 2021, 56113

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.
- III. Der Streitwert wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen die Androhung eines weiteren Zwangsgelds wegen Verstoß gegen eine zweckentfremdungsrechtliche Nutzungsuntersagung.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung 1. OG links, Wohnung Nr. 1 in der D. ... Straße 2. Diese und weitere Wohnungen im 2. bis 5. Obergeschoss des Gebäudes hat der Antragsteller über die von ihm betriebene Hausverwaltung F. ... GmbH gewerblich am 18. März 2015 an eine Vermietungsgesellschaft B. ... A. GmbH vermietet, die unter der dortigen Adresse bereits seit (spätestens) 2013 nach Umbauten das B.hotel betreibt (Stand 21.12.2021).

3

Ausweislich der Baugenehmigung vom 21. Juni 1871, zuletzt geändert mit Bescheid vom 3. Februar 2011, handelt es sich baurechtlich um Wohnraum, 3-Zimmer, Küche, Bad, WC, ca. 128,59 qm groß. Eine Baugenehmigung vom 13. November 2012 betraf die Nutzungsänderung des 4. OG und des 5. OG von Büro zur Kurzzeitwohnung.

4

Für die hier verfahrensgegenständliche Wohnung wurde ausweislich der Akten trotz eines entsprechenden Schriftwechsels und mehrfacher Aufforderungen zu keinem Zeitpunkt schlüssig vorgetragen oder ein Nachweis dafür vorgelegt, dass bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweckentfremdungsrechts im Jahre 1972 die Wohnnutzung nicht durchgehend bestanden hatte. Der Antragsteller legte im Rahmen der Anhörung am 24. Juli 2020 den Kaufvertrag vor, wonach er ein komplett vermietetes Wohnhaus mit Laden gekauft hatte und die Mietverhältnisse ihm als Käufer im Einzelnen bekannt waren.

5

Seit Mai 2013 hat nach Aktenlage keine Wohnnutzung mehr stattgefunden, da das B. ...- ...-Hotel im 1. bis 3. OG eröffnet wurde. Ausweislich einer Überprüfung durch Augenschein am 24. März 2016, nochmals überprüft am 29. März 2016, wurde die Wohnung im 1. OG rechts bewohnt. In der hier verfahrensgegenständlichen Wohnung im 1. OG links (Whg. 1) befanden sich nach Umbau die Rezeption, ein Wäscheraum sowie drei Hotelzimmer. In der Folgezeit fand ein umfangreicher Schriftwechsel mit dem Antragsteller sowie seinem Mieter statt. Die Sach- und Rechtslage wurde unter verschiedenen zweckentfremdungsrechtlichen Gesichtspunkten erörtert und verschiedene Anträge und Nachweise angekündigt und ergebnislos angefordert. Frühere Bewohner wurden befragt, Baugenehmigungen geprüft und Besichtigungen in Anwesenheit des Antragstellers und des Geschäftsführers der Mieterin durchgeführt. Ausweislich einer Besichtigung am 14. Juli 2020 befinden sich im 1. OG, Wohnung links (Whg. 1) die 3 Hotelzimmer 14, 15 und 16 sowie die Rezeption. Die Zimmerausstattung sei hoteltypisch mit Bett,

Fernseher, Tisch, Kühlschrank, Küchenzeile, Bad/WC. Als bauliche Änderungen seien unter anderem Nasszellen, auch auf der ehemaligen Balkonfläche, geschaffen worden. Nach den Angaben des Geschäftsführers der Mieterin würden die Räume als Personalräume genutzt. Der Bevollmächtigte der Mieterin hat in der Folgezeit mit Schreiben vom 29. August 2020 die gewerbliche Nutzung der Whg.1 eingeräumt.

6

Mit Bescheid vom 21. September 2020 wurde der Antragsteller als Eigentümer verpflichtet, die Überlassung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden (Nr. 1). Ihm wurde aufgegeben, den Wohnraum 1. OG links, Wohnung Nr. 1, unverzüglich nach Beendigung der Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung wieder Wohnzwecken zuzuführen (Nr. 2). Unter Fristsetzung von drei Monaten ab Zustellung wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000 Euro für den Fall der Nichtbefolgung der Untersagung in Ziff. 1 des Bescheids angedroht (Nr. 3) und unter Fristsetzung von sechs Monaten ab Zustellung ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000 Euro für den Fall der Nichtbefolgung der Anordnung zur Wiederbelegung aus Ziff. 2 (Nr. 4). Der Bescheid ist bestandskräftig; auf die umfangreiche Begründung wird verwiesen.

7

Mit Datum vom 10. September 2020 hat auch die B. ... A. GmbH als Mieterin einen entsprechenden Bescheid erhalten.

8

In der Folgezeit fanden weitere Ortsermittlungen durch die Antragsgegnerin statt. Bei einer Ortsbesichtigung am 19. März 2021 (Blatt W1/244 Behördenakte) wurde in der hier verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. 1 ein Bewohner des Zimmer 14 angetroffen, der mitteilte, dass er seit ca. 1 Woche bis voraussichtlich April 2021 das Zimmer nutze. Das Zimmer werde von zwei Personen genutzt. Er arbeite auf einer Baustelle für eine portugiesische Firma, die das Zimmer bezahle und angemietet habe; es handele sich um die Firma „C.“. Er und sein Mitbewohner seien portugiesische Staatsangehörige. Bei einer Ortseinsicht am 20. Mai 2021, die aufgrund eines Hinweises durchgeführt wurde (Blatt W1/287 Behördenakte), wurde niemand angetroffen; ausweislich des Fotos stehen auf dem Briefkasten neben dem B. ...-Apart-Hotel B. ... vier weitere Namen. Bei einer Ortsbesichtigung am 26. Mai 2021 wurden in Zimmer 14 wieder die beiden portugiesischen Staatsangehörigen angetroffen, die angaben, dass sie in zwei Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten nach Portugal zurückkehren würden und dass weitere Mitarbeiter der „C. ...“ auf dem 2. und 3. Stockwerk untergebracht seien (Blatt W1/289 Behördenakte). Bei einer Ortseinsicht am 16. Juli 2021 (Blatt W1/314 Behördenakte) wurde niemand angetroffen. Die Rezeption war geschlossen, jedoch der Wäscheraum mit Waschmaschine und Trockner zugänglich. Ein Ortstermin am 6. Juli 2021 (Blatt W1/313) war ergebnislos. Ebenso eine Ortsbesichtigung am 4. Oktober 2021 (Blatt W1/336). Am 7. Oktober 2021 (Blatt W1/337 Behördenakte) fand ein Ortstermin nach vorheriger Vereinbarung mit den Inhabern, Frau und Herr A., des B. Hotels statt. Diese teilten mit, dass die Rezeption im 1. Stock, Wohnung links, weiterhin bestehe, jedoch nicht genutzt werde. Das Ein-/Auschecken und die Schlüsselübergabe erfolgten nach telefonischer Vereinbarung. Das im Plan 1 (Blatt W1/337d) eingezeichnete Personalzimmer sei weiterhin so wie dargestellt eingerichtet. Die Wohnung sei der Zweitwohnsitz des Hotelbetreibers und werden von ihnen beiden privat genutzt. Ein weiterer Ortstermin am 7. Dezember 2021 ergab, dass dort mittlerweile die portugiesischen Staatsangehörigen Herr S. und Herr J., nicht verwandt, nach eigenen Angaben seit sieben Monaten ein Zimmer teilten und beide auf einer Baustelle für eine portugiesische Firma arbeiteten, die auch den Mietvertrag für das Zimmer habe. Herr S. gab an, dass er Mitte Dezember 2021 zu seiner Familie nach Portugal fahre.

9

Nach Erlass des Grundbescheids wurde Zi.14 der Whg. 1 mit Mietvertrag vom 1. März 2021 von der F. ... GmbH an die D. ... GmbH vermietet. Nach den Unterlagen und den Schreiben in der Behördenakte ist der Antragsteller Geschäftsführer der F. GmbH & Co. KG, D. ... straße 19 in B., die als Hausverwaltung des Antragstellers als Eigentümer und als Vermieterin gegenüber der D. ... GmbH, P. ... Straße 16a in G. ..., tätig wurde. Die D. ... GmbH hat ausweislich des Handelsregistrauszugs (Blatt W1/248 Behördenakte) die Vermietung eigener und fremder Immobilien, Erwerb, Verwaltung, Veräußerung von Immobilien und Grundstücken zum Geschäftsgegenstand; Geschäftsführer sind Frau ... K. und Herr ... T. Die D. ... GmbH hat ihrerseits an die portugiesische Baufirma C. ... S.A. (nachfolgend: C.) vermietet, die in den angemieteten Zimmern ihre Arbeiter für die Dauer des Arbeitseinsatzes in München untergebracht hat. Die

D. ... GmbH hat nach dem Wohnraummietvertrag mit der F. ... GmbH (Blatt W1/274h Behördenakte) die Wohnungen im 1. OG links und rechts sowie das 2. und 3. OG bis zum Ablauf des 28. Februar 2022 angemietet; § 10 dieses Mietvertrags bestimmt, dass eine Untervermietung ausschließlich dauerhaft zu Wohnzwecken entsprechender Untermieter (Mindestmietdauer im Untermietverhältnis von sechs Monaten) und bezogen auf die gegenständlichen Wohnungen an eine Anzahl von Personen zulässig ist, die einer Wohnnutzung entspricht und die es den Untermietern ermöglicht, sich in ausreichender Form zurückzuziehen. Der Wohnraummietvertrag zwischen der D. ... GmbH und der C. ... regelt als Mietgegenstand, dass zu Wohnzwecken für die Mitarbeiter Zimmer Nr. 14 und weitere 9 Zimmer einschließlich der Möblierung vermietet werden. Die Pauschalmiete beinhalte Möblierung, Betten, Kühlschränke, Bettwäscheservice (2-Wochen-Rhythmus), Hausmeisterservice, W-LAN, TV und alle Nebenkosten (§ 3 des Mietvertrags). Die Rezeption, Zi.15 und die Waschküche in Whg. 1 hat die F. ... GmbH des Antragstellers nach Kündigung des Gewerbemietvertrags mit der B. GmbH mit neuem Mietvertrag zum 1. Januar 2021 an den Betreiber des von der B.GmbH betriebenen Boardinghouses vermietet.

10

Aufgrund des Ergebnisses der Ortsermittlung vom 19. März 2021 stellte die Antragsgegnerin mit Schreiben/Bescheid vom 12. April 2021 das mit Bescheid vom 21. September 2020 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000 Euro zur Zahlung fällig (Ziff. I) und drohte ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 20.000 Euro für den Fall der Nichterfüllung der in Ziff. 1 des Bescheids vom 21. September 2020 angeordneten Verpflichtung binnen 4 Wochen ab Zustellung des Bescheids an (Ziff. II). Bei der Ortsermittlung am 19. März 2021 sei festgestellt worden, dass das Zimmer Nr. 14 in der hier verfahrensgegenständlichen Wohnung von zwei Bauarbeitern für die Dauer der Bauarbeiten in M. ... genutzt werde. Die Nutzungsuntersagung im Bescheid vom 21. September 2020 sei bestandskräftig und die Verpflichtung zur Beendigung der Nutzung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung sei nicht erfüllt worden. Der Wohnraum werde als Arbeiterunterkunft genutzt und die Anforderung für eine nachhaltige Wohnnutzung seien nicht erfüllt. Eine eigenständige Gestaltung der Haushaltsführung sei nicht möglich, da ein einzelnes Zimmer mit zwei Personen belegt werde und weitere Aufenthaltsräume nicht zur Verfügung ständen. Wegen der Einzelheiten wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die ausführliche Begründung des Bescheids Bezug genommen.

11

Der Bevollmächtigte des Antragstellers erhob mit Schriftsatz vom 11. Mai 2021 Klage (M 9 K 21.2670) und beantragte gemäß § 80 Abs. 5 VwGO:

12

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom 11. Mai 2021 gegen die Ziff. II des Bescheids der Antragsgegnerin vom 12. April 2021 wird angeordnet.

13

Der Bescheid verletze den Antragsteller in eigenen Rechten, weshalb das öffentliche Vollzugsinteresse nicht überwiege. Der zweckentfremdungsrechtliche Tatbestand einer Fremdenbeherbergung sei nicht erfüllt. Das Gesamtanwesen befinde sich in einem Kerngebiet, in dem Wohnen nur ausnahmsweise zulässig sei. Der Antragsteller sei der falsche Adressat, da in Abkehr des Grundbescheids vom 21. September 2020 die Überlassung der Flächen nicht in der dort festgestellten Form fortgesetzt wurde und der Antragsteller den Anordnungen des Grundbescheides offensichtlich nachgekommen sei. Die D. ... GmbH als Mieterin habe die Fläche für einen festbestimmten Personenkreis aus Portugal wegen einem langwierigen Großbauvorhaben angemietet und damit anders als in vorher angemieteten Hotelzimmern als dauerhafte Nutzung. Es läge keine Fremdenbeherbergung vor, da die Mitarbeiter der Baufirma mehrere Jahre in M. ... verbringen werden. Es bestehe eine Heimstatt im Alltag, ebenso wie bei Studenten. Die Nachhaltigkeit des Aufenthalts sei dadurch geprägt, dass die Entfernung zu weiteren Wohnorten allein durch die Nutzung eines Flugzeuges zu überwinden sei. Das Nutzungskonzept des Antragstellers sei, Personen die Möglichkeit zur Einnahme eines Lebensmittelpunktes eine Wohnung zu gewähren und an Menschen zu vermieten, die sich dauerhaft in München aufhalten wollen. Es läge eine Wohngemeinschaft von portugiesischen Mitarbeitern eines einzelnen Unternehmens vor und keine Zwangs-WG. Fremdenverkehrstypische Serviceleistungen würden nicht angeboten und es bestehe keine flexible, vorübergehende Unterkunft. Der Antragsteller sei auch kein Zustandsstörer, da er durch die Vermietung zum 1. März 2021 an die D. ... GmbH den Grundbescheid vom 21. September 2020 befolgt und von einer Vermietung der Fläche als Gewerbefläche

abgesehen habe; das dem Grundbescheid zugrundeliegende Nutzungskonzept habe er damit aufgegeben. Der Antragsteller sei auch kein Handlungsstörer, da ein entsprechendes unmittelbar gefahrbegründendes Verhalten durch die Vermietung an D. ... GmbH nicht erkennbar sei; der Antragsteller habe durch die mietvertragliche Regelung dafür Sorge getragen, dass keine zweckwidrige Nutzung erfolge und ihm sei nicht bewusst gewesen, dass sein Mieter die Flächen in einer Form vermieten wollte, die eine zweckwidrige Nutzung darstellten. Der Gewerberaummietvertrag mit der B. ... *. GmbH sei gekündigt und die verfahrensgegenständliche Fläche sei tatsächlich zurückgegeben worden, weshalb eine ausreichend ernsthafte Anstrengung gemacht worden sei, die den Bescheid vom 21. September 2020 zugrundeliegende Zweckentfremdung zu beenden. Die erneute Androhung eines Zwangsmittels sei deshalb auch rechtswidrig.

14

Die Antragsgegnerin beantragte,

15

Antragsablehnung.

16

Bereits im Jahr 2011 habe es ein zweckentfremdungsrechtliches Verwaltungsverfahren im Hinblick auf umfassenden Leerstand gegeben. Die F. GmbH als Hausverwaltung des Antragstellers und durch den Antragsteller als Geschäftsführer habe die verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten zunächst an die Vermietungsgesellschaft B. ... *. GmbH vermietet und diese habe unter dem Namen B. Hotel ein Boarding House für Medizintouristen aus dem arabischen Kulturraum betrieben. Die verfahrensgegenständliche Wohneinheit mit 128,59 qm sei in drei Hotelzimmer, einen verkürzten Flur, eine Abstellkammer, einen Wäscheraum und ein WC unterteilt worden (Blatt 337d Behördenakte). Bauliche Veränderungen hätten stattgefunden (Küchenzeile, Nasszelle, WC). Aufgrund eines Mietvertrags zwischen der F. ... GmbH des Antragstellers und der B. ... *. GmbH sei die Rezeption des B. ... Apart Hotels sowie das Zimmer 15 der verfahrensgegenständlichen Wohnung zum 1. Januar 2021 von dieser angemietet worden. Sowohl die Nutzung als Rezeption als auch die Nutzung als Arbeiterunterkunft verstößen gegen Zweckentfremdungsrecht. Entgegen dem Vortrag der Antragstellerseite gäbe es keinen weiteren Aufenthaltsraum im 1. OG, der als Aufenthaltsraum zur Verfügung stehe. Das Zimmer 14, belegt mit zwei Personen, verfüge darüber hinaus auch nicht über den baulichen Standard für eine dauerhafte Wohnnutzung, da es dort keine Kochmöglichkeit gebe und das ehemalige Badezimmer sowie die ehemalige Küche mittlerweile als separate Unterkunft bzw. als Waschraum des Hotelbetriebs im 4. und 5. Obergeschoss genutzt werde. Die Nutzer hätten auch keine eigenen Mietverträge. Auch das Zimmer Nr. 15 in der verfahrensgegenständlichen Wohnung werde nicht zu Wohnzwecken, sondern gewerblich genutzt; der Geschäftsführer der B. GmbH, seine Ehefrau und sein Sohn hätten bei mehreren Gesprächen mitgeteilt, dass sie das Zimmer nutzten, um auf späte oder frühe Gäste des Boardinghouse-Betriebs im 4. und 5. Obergeschoss zu warten. Die Vermietung an den Geschäftsführer persönlich anstelle der ursprünglichen Vermietung an die GmbH mit Gewerbemietvertrag bis zum 1. März 2021 sei pro forma erfolgt. Die Nutzung zu Wohnzwecken sei auch unter Berücksichtigung der Regelung des § 3 Abs. 3 Ziff. 2 ZES durchgehend gewesen. Dies ergebe ich aus den Angaben ehemaliger Mieter/innen, den Bauakten und dem Kaufvertrag vom 9. Juli 2002, Erwerb durch den Antragsteller. Der Bescheid sei daher rechtmäßig.

17

Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

II.

18

Der Antrag hat keinen Erfolg.

19

Nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO erforderlichen und ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage, bestehen gegen die Androhung eines erneuten Zwangsgeldes mit Bescheid vom 12. April 2021 (Ziff. 2) keine rechtlichen Bedenken. Ausweislich der Stellungnahmen der Beteiligten, der vorgelegten Unterlagen und insbesondere der Ortsbesichtigungen der hier verfahrensgegenständlichen Wohnung 1. OG links, Whg. 1, wird diese Wohnung weiterhin nicht zu Wohnzwecken, sondern bis heute unverändert sowohl als Rezeption und Personalunterkunft für das Hotel

als auch als Arbeiterunterkunft genutzt. Der Antragsteller hat seine Verpflichtung aus dem bestandskräftigen Grundbescheid vom 21. September 2020 durch die jeweiligen neuen Mietverträge nicht erfüllt.

20

Das Zimmer 14 wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Ungeachtet der Bestandskraft des Grundbescheides stellt es keine Wohnnutzung im Sinne eines selbstbestimmten Lebens, der Möglichkeit der Eigenversorgung und eines Rückzugsraumes dar, wenn Zimmer mit mehr als einer Person belegt werden. Im vorliegenden Fall kommt dazu, dass es für dieses Zimmer weder einen Aufenthaltsraum noch eine Kochgelegenheit gibt; ausweislich der Angaben über die Besichtigung steht dort lediglich ein Kühlschrank und das WC ist im Gang. In der gesamten Whg. 1 befindet sich nach dem Grundriss und den Angaben der Familie des Geschäftsführers des Boardinghauses kein Aufenthaltsraum und keine Küche. Damit ist ungeachtet der Unterbringung mehrerer Personen in einem Mehrbettzimmer eine Wohnnutzung im Sinne einer Heimstatt im Alltag ausgeschlossen, da die Mindestanforderungen an eine Wohnung fehlen. Es handelt sich hier vielmehr um die Nutzung als Arbeiterunterkunft und damit um eine gewerbliche Unterbringung.

21

Das Zimmer 15 dient dem Hotelbetrieb als Aufenthaltsraum für die Betreiber und damit ebenfalls nicht zu Wohnzwecken. Das Vorbringen, es handele sich bei diesem Zimmer um den zweiten Wohnsitz des Geschäftsführers, führt nicht zu einem anderen Ergebnis. Es handelt sich vielmehr offensichtlich um eine Schutzbehauptung, da der Geschäftsführer und seine Familie dort arbeiten und es deshalb schlüssig ist, dass sie ein Personalzimmer zu Aufenthaltszwecken, nicht jedoch zum Wohnen benötigen. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich in der hier verfahrensgegenständlichen Wohnung nach wie vor die Rezeption befindet, ist die Änderung des Gewerbemietvertrags mit Wirkung zum 1. März 2021 in einen Wohnungsmietvertrag mit dem Geschäftsführer des Hotels nur eine Änderung der Form, nicht jedoch des Inhalts. Als Personalzimmer und Aufenthaltsraum für den Hotelbetreiber handelt es sich nicht um Wohnraum, da die Familie dort arbeitet, aber nicht dort lebt.

22

Der als Rezeption genutzte Raum ist kein Wohnraum, sondern ebenso wie das Personalzimmer dem Hotelbetrieb zuzuordnen. Der Umstand, dass bei einem angemeldeten Besuch die Rezeption unbesetzt und der Raum abgesperrt war, ändert nichts daran, dass weiterhin bereits aufgrund der unveränderten Einrichtung kein Wohnen stattfindet. Für eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Rezeption genügt es nicht, den Raum abzusperrern oder neue Verträge mit den Hotelbetreibern als Privatperson und nicht mehr mit der GmbH abzuschließen.

23

Nach dieser Sachlage hat der Antragsteller seine Verpflichtung aus Ziff. I des Grundbescheids vom 21. September 2020, die Nutzung zu Fremdenverkehrszwecken zu beenden, nicht fristgerecht erfüllt.

24

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 hier der Fall, da zum hier maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses der weiteren Zwangsgeldandrohung durch den hier verfahrensgegenständlichen Bescheid die Antragsgegnerin zutreffend davon ausgegangen ist, dass der Antragsteller seiner Verpflichtung nicht nachgekommen war. Es ist nicht ansatzweise erkennbar, dass der Antragsteller sein Nutzungskonzept der Kurzzeitvermietung aufgegeben hat, da die Wohneinheit 1. OG links, Whg 1, weiterhin nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

25

Der Antragsteller wurde zurecht in Anspruch genommen. Die Neu- bzw. Weitervermietung durch die F. ... GmbH ist keine Aufgabe des Nutzungskonzepts und dem Antragsteller als Eigentümer der Wohnung und Geschäftsführer der Hausverwaltung zuzurechnen. Die Vermietung von Zi.15 sowie Rezeption und Wäscheraum bleibt gewerblich, auch wenn der Betreiber und nicht die GmbH des Boardinghouses jetzt Mieter ist. Rezeption, Personalzimmer und Wäscheraum sind zweifelsfrei dem Gewerbebetrieb zuzuordnen und bereits von der Funktion her kein Wohnraum. Die Vermietung von Zi.14 und weiterer Wohneinheiten geschah unverändert als möblierte Arbeiterunterkunft. Bereits die Ausstattung mit Doppelbett ohne Aufenthaltsraum oder Kochmöglichkeit zeigt, dass der Antragsteller dieses Konzept und seine Beibehaltung durch die eingeschalteten gewerblichen Zwischen- und Untervermieter kannte und durch die Wahl des

Zwischenvermieters und der Formulierung des Mietvertrags nach Aktenlage wohl auch billigte. Bis heute besteht ausweislich der Ortseinsichten die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken fort.

26

Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen vor. Der Grundverwaltungsakt ist bestandskräftig, Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 BayVwZVG. Zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses, dem hier maßgeblichen Zeitpunkt, hat der Antragsteller seine Verpflichtung nicht erfüllt, Art. 19 Abs. 2 BayVwZVG und bis heute nicht dargelegt, dass die Wohnung einer Wohnnutzung in irgendeiner Form zugeführt wurde.

27

Auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen für die erneute Androhung eines Zwangsgeldes liegen vor, Art. 31, 36 VwZVG. Ermessensfehler bei der Androhung des Zwangsmittels sind nicht ersichtlich oder vorgetragen. Die Höhe des Zwangsgeldes orientiert sich am wirtschaftliche Interesse, Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG und die Verdoppelung sowie die Höhe sind angemessen.

28

Der Antrag war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Streitwertkatalog.