VG München, Urteil v. 16.05.2022 – M 8 K 20.3375

Titel:

Zweckentfremdung einer Wohnung zur Fremdenbeherbergung: Fälligstellung eines angedrohten Zwangsgelds

Normenketten:

VwGO § 43
BayVwZVG Art. 31 Abs. 1, Abs. 3 S. 3, Art. 37 Abs. 1 S. 1, Art. 38 Abs. 3

Leitsätze:

1. Gegen die Fälligstellung eines Zwangsgelds ist die Feststellungsklage gem § 43 VwGO statthaft. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Nach Art. 38 Abs. 3 BayVwZVG sind förmliche Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen der Vollstreckungsbehörde bei der Anwendung eines Zwangsmittels insoweit zulässig, als geltend gemacht werden kann, dass diese Maßnahmen eine selbständige Rechtsverletzung darstellen. Die Fälligkeitsmitteilung zählt zur Anwendung des Zwangsmittels Zwangsgeld (vgl. Art. 31 Abs. 3 S. 3, Art. 37 Abs. 1 S. 1 BayVwZVG). (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Fälligstellung eines angedrohten Zwangsgelds, bestandskräftige Grundverfügung: Wiederzuführung zu Wohnzwecken, Keine Erfüllung der Verpflichtung innerhalb der Frist, Wohnung, Fremdenbeherbergung, Scheinmietverhältnis, Zwangsmittel, Zwangsgeld, Fälligstellung, Feststellungsklage

Tenor

I. Die Verfahren M 8 K 20.3375 und M 8 K 20.5164 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Soweit die Verfahren übereinstimmend für erledigt erklärt worden sind, werden die Verfahren eingestellt. Im Übrigen werden die Klagen abgewiesen.

III. Die Klägerin hat die Kosten der Verfahren zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich mit ihrer Klage gegen die Fälligkeitsmitteilungen angedrohter Zwangsgelder zur Durchsetzung der Verpflichtung der Wiederzuführung der Wohnung Nr. 12, … straße 16, … zu Wohnzwecken.

2
Die Klägerin war Eigentümerin der Wohnung. Die Wohnung wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 16. Februar 2021 verkauft.

3
In einem zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid der Beklagten vom 16. August 2017 wurde die Klägerin als damalige Eigentümerin der Wohnung Nr. 12 zur Beendigung der Überlassung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verpflichtet (I.) und ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500 € angedroht für den Fall, dass die Beendigung nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung des Bescheides erfolgt (III.). Zudem wurde die Klägerin verpflichtet, die Wohnung unverzüglich nach Beendigung der Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung wieder Wohnzwecken zuzuführen (II.). Für den Fall, dass dieser Verpflichtung nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung Folge geleistet werde, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500 EUR angedroht (IV.). Die gegen den Bescheid erhobene Klage wurde abgewiesen (VG München, U.v. 17.1.2018 - M 9 K 17.4360). Die Zulassung der Berufung wurde mit

Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 23. März 2020 abgelehnt (BayVGH, B.v. 23.3.2020 - 12 ZB 18.706).

4
Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der Vorgeschichte und des zugrundeliegenden Sachverhalts des Grundbescheids auf o.g. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und das o.g. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München Bezug genommen.

5
Am 27. und 28. Mai 2020 wurden Ortsermittlungen an der verfahrensgegenständlichen Wohnung durch die Beklagte durchgeführt, bei denen niemand in der Wohnung angetroffen wurde. Die Beschriftung des Klingelschildes und an der Wohnungstür zeigte den Namen der Geschäftsführerin der Klägerin, wie dies bereits bei vorherigen Ortsermittlungen der Fall gewesen war (Bl. 375 f. BA).

6
Daraufhin teilte die Beklagte mit Schreiben vom 22. Juni 2020 mit, dass das im Grundbescheid vom 16. August 2017 angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 7.500 Euro zur Zahlung fällig geworden sei (I.), da die Wohnung bislang Wohnzwecken nicht wieder zugeführt worden sei. Zudem wurde weiteres Zwangsgeld i.H.v. 15.000 Euro für den Fall, dass die Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheids wieder Wohnzwecken zugeführt werde, angedroht (II.).

7
Mit Schriftsatz vom 27. Juli 2020 erhob die Klägerin durch ihren Bevollmächtigte Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München (M 8 K 20.3375). Sie beantragt zuletzt,

8
Es wird festgestellt, dass entgegen zu Ziffer I des Bescheids der Beklagten vom 22.06.2020, betreffend Wohnraum …str. 16/RGB, 4. OG - Whg. 12, … …, Az: … … das zu Ziffer 2 und 4 des Bescheids vom 16.08.2017 festgesetzte Zwangsgeld von EUR 7.500,00 nicht zur Zahlung fällig ist.

9
Nachdem auch bei Ortsermittlungen am 1. und 2. September 2020 (Bl. 384 f. BA) in der streitgegenständlichen Wohnung niemand angetroffen werden konnte und sich die Beschriftungen von Klingel und Wohnungstür weiterhin unverändert zeigten, teilte die Beklagte mit Schreiben vom 10. September 2020 mit, dass das mit Bescheid vom 22. Juni 2020 angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 15.000 Euro fällig geworden sei (I.). Zudem drohte die Beklagte ein weiteres Zwangsgeld i.H.v. 30.000 Euro für den Fall an, dass die Klägerin die Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheids Wohnzwecken zuführe (II. 1.).

10
Am 15. Oktober 2020 erhob die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München (M 8 K 20.5164) und beantragt zuletzt,

11
Es wird festgestellt, dass entgegen zu Ziffer I des Bescheids der Beklagten vom 10.09.2020, betreffend Wohnraum …str. 16/RGB, 4. OG - Whg. 12, … …, Az: … …, das zu Ziffer 1 des Bescheids vom 22.06.2020 festgesetzte Zwangsgeld von EUR 15.000,00 nicht zur Zahlung fällig ist.

12
Zur Begründung beider Klagen führte die Klägerin im Wesentlichen aus, dass die Wohnung seit 1. November 2018 von der Geschäftsführerin der Klägerin als Zweitwohnsitz bewohnt werde. Die Geschäftsführerin habe ihren zweiten Lebensmittelpunkt in … und befinde sich - insbesondere in den Zeiten vor Ausbruch der Corona-Pandemie - regelmäßig in … Nach Ausbruch der Pandemie habe sie ihre Wohnnutzung massiv einschränken müssen. An den beiden Tagen der Ortseinsicht im Mai 2020 sei die Geschäftsführerin in … gewesen, sei aber aus terminlichen Gründen nicht in der Wohnung anzutreffen gewesen. Die Klägerin habe am 9. April 2020 einen Makler mit der Vermittlung eines Erwerbsvertragsabschlusses hinsichtlich der Wohnung beauftragt. Der Verkauf oder die Vermietung der Wohnung sei innerhalb der gesetzten Fristen nicht möglich gewesen. Der beauftragte Makler führe dies auf die Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere den derzeitigen Einstellungsstopp von Firmen und den Entlassungen bei der W. AG zurück. Die Wohnung sei aufgrund ihres Schnitts, der hohen Miete und der

Tatsache, dass sie nicht barrierefrei sei und keinen Garagenplatz habe, nicht „vermietbar“ gewesen. Dies zeige die lange Interessentenliste. Die Gründe, aus denen die Interessenten abgesagt hätten, seien nicht bekannt. Die Geschäftsführerin wäre auch weiterhin auf einen Zweitwohnsitz in … angewiesen. Eine Mitteilung durch die Beklagte, dass die Aussetzung der Vollziehung des Bescheids mit Erlass des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 2020 beendet worden sei, sei nicht erfolgt.

13
Die Beklagte beantragt,

14
die Klagen abzuweisen.

15
Zur Begründung führte die Beklagte aus, dass die Beklagte seit Abschluss des Mietvertrages der Klägerin mit deren Geschäftsführerin zehn Ortsermittlungen durchgeführt habe, im Rahmen derer die Geschäftsführerin nie angetroffen worden sei. Anlässlich der Ortsermittlungen hätten mehrere Anwohner mitgeteilt, dass die Wohnung seit längerer Zeit leer stünde. Es werde darauf hingewiesen, dass beim Vergleich zwischen den mit Mietvertrag zwischen der Klägerin und ihrer Geschäftsführerin und den nunmehr angesetzten Betriebskosten eine Differenz von 358 EUR auffalle. Die Antragsgegnerin gehe daher mit dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass es sich um ein Scheinmietverhältnis handle. Trotz ausdrücklicher gerichtlicher Aufforderung habe die Antragstellerin keinerlei Nachweise über etwaige Mietzahlungen erbracht. Sie habe erst am 16. September 2020 und damit vor der Erklärung, dass die angedrohten Zwangsgelder fällig geworden seien, von dem Umstand, dass die Klägerin ein Maklerbüro beauftragt habe, erfahren. Die Fälligstellung und erneute Zwangsgeldandrohung sei daher geboten gewesen. Die Bemühungen seien aufgrund des deutlich überhöhten Verkaufs- bzw. Mietpreises als nicht ernsthaft zu betrachten.

16
Nachdem die Wohnung mit notariellem Kaufvertrag vom 16. Februar 2021 verkauft wurde und die neuen Eigentümer die Wohnung nach dem Ergebnis einer Ortsermittlung der Beklagten zu Wohnzwecken nutze, erklärte die Klägerin mit Schriftsätzen vom 29. März 2021 die Klage hinsichtlich der erneuten Zwangsgeldandrohungen in den Bescheiden vom 22. Juni 2020 und 10. September 2020 für erledigt. Die Beklagte stimmte der Hauptsacherledigung mit Schriftsätzen vom 22. April 2022 zu.

17
Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Behördenakten und das Protokoll der mündlichen Verhandlung am 16. Mai 2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
1. Die beiden anhängigen Verfahren konnten gemäß § 93 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden, da die beiden Streitgegenstände im Zusammenhang stehen (vgl. zu den Voraussetzungen des § 93 VwGO: Rennert in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 15. Auflage 2019, § 93 Rn. 2).

19
2. Hinsichtlich der Zwangsgeldandrohungen vom 22. Juni 2020 und 10. September 2020 wurde die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Verfahren sind deswegen insoweit in entsprechender Anwendung des § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen. Bei einer nur teilweisen Einstellung der Hauptsache kann diese Entscheidung im Urteil getroffen werden (BVerwG, U.v. 6.2.1963 - V C 24/61, NJW 1963, 923).

20
3. Im Übrigen bleiben die zulässigen Klagen in der Sache ohne Erfolg.

21
Die Klagen sind zulässig. Gegen die Fälligstellung des Zwangsgelds ist die Feststellungsklage gem. § 43 VwGO statthaft (vgl. BayVGH, B. v. 27.9.2010 - 1 CS 10.1389 - juris). Die Feststellungsklagen sind jedoch

nicht begründet, da sowohl das mit Bescheid vom 16. August 2017 als auch das mit Bescheid vom 22. Juni 2020 angedrohte und mit Schreiben vom 22. Juni 2020 und 10. September 2020 fällig gestellte Zwangsgeld in Höhe von 7.500 EUR (M 8 K 20.3375) und 15.000 EUR (M 8 K 20.5164) im Sinne von Art. 23 Abs. 1 Nr. 2, Art. 31 Abs. 3 Satz 3 Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) fällig geworden sind, da die Klägerin der Verpflichtung, die Wohnung Wohnzwecken zuzuführen, im jeweils maßgeblichen Zeitpunkt nicht erfüllt hat.

22
Nach Art. 38 Abs. 3 VwZVG sind förmliche Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen der Vollstreckungsbehörde bei der Anwendung eines Zwangsmittels insoweit zulässig, als geltend gemacht werden kann, dass diese Maßnahmen eine selbständige Rechtsverletzung darstellen. Die Fälligkeitsmitteilung zählt zur Anwendung des Zwangsmittels Zwangsgeld (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 3, Art. 37 Abs. 1 Satz 1 VwZVG) (vgl. BayVGH, B.v. 12.4.2010 - 10 ZB 09.2097 - juris Rn. 7; B.v. 24.1.2011 - 2 ZB 10.2365 - juris Rn. 3). Gem. Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG wird ein Zwangsgeld fällig, wenn die Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen und die nach Art. 31 Abs. 1 VwZVG festgesetzte Pflicht nicht bis zum Ablauf der nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG bestimmten Frist erfüllt wird. Die Fälligkeitsmitteilung der Behörde hat dabei aufgrund der Regelung des Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG insoweit nur deklaratorischen Charakter. Als selbstständige Rechtsverletzung im Sinn des Art. 38 Abs. 3 VwZVG kommen nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungseintritt nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG in Betracht. Vorliegend liegen die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen vor. Von Bedeutung ist daher die Frage, ob die Betroffene die ihr auferlegte Verpflichtung rechtzeitig und vollständig oder genügend erfüllt hat.

23
3.1. Das mit Bescheid vom 16. August 2017 angedrohte Zwangsgeld i.H.v. 7.500 EUR ist fällig geworden (M 8 K 20.3375).

24
Das Vorbringen der Klagepartei, die Geschäftsführerin der Klägerin habe die Wohnung seit 1. November 2018 als Zweitwohnung genutzt und die Wohnung damit Wohnzwecken zugeführt, verfängt nicht. Der Nachweis, dass die Geschäftsführerin der Klägerin in der streitgegenständlichen Wohnung gewohnt hat, wurde nicht geführt. Die Vorlage des Mietvertrags, der Zweitwohnungssteuerbescheid und der Nachweis über die Bezahlung desselben genügt nicht, um darzulegen, dass die Wohnung Wohnzwecken zugeführt worden ist. Es fehlt der Nachweis, dass das Mietverhältnis tatsächlich durchgeführt worden ist. Belege über Mietzinszahlungen konnten auch in der mündlichen Verhandlung nicht vorgelegt werden. Dies wäre nach Auffassung der Kammer notwendig gewesen, um berechtigte Zweifel an der Annahme des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs im Beschluss vom 23. März 2020 (12 ZB 18.706) und des Bayerischen Verwaltungsgerichts München im Beschluss vom 4. März 2021 (M 9 S 20.5892) entstehen zu lassen, dass es sich bei dem Mietvertrag um ein bloßes „Scheinmietverhältnis“ handelt. Die Kammer schließt sich daher der Beurteilung der 9. Kammer des Verwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in den vorgenannten Entscheidungen an und geht davon aus, dass eine tatsächliche Wohnnutzung im Rahmen des behaupteten Mietverhältnisses nicht stattgefunden hat. Auf die den Parteien bekannten Gründe der Beschlüsse wird verwiesen.

25
3.2. Zudem ist auch das im Bescheid vom 22. Juni 2020 angedrohte Zwangsgeld fällig geworden. Die Klägerin hat die Verpflichtung, die streitgegenständliche Wohnung unverzüglich Wohnzwecken zuzuführen, nicht innerhalb der im Bescheid vom 22. Juni 2020 gesetzten Frist von zwei Monaten ab Zustellung des Bescheids erfüllt. Der Bescheid wurde dem Bevollmächtigten der Klägerin ausweislich einer Postzustellungsurkunde in den Behördenakten am 25. Juni 2020 zugestellt (Bl. 374 BA). Die Verpflichtung war deswegen bis zum 25. August 2020 zu erfüllen.

26
Hinsichtlich des Vorbringens der Klagepartei, die Wohnung sei in dieser Zeit von der Geschäftsführerin der Klägerin als Zweitwohnung genutzt worden, wird - zur Vermeidung von Wiederholungen - nach oben verwiesen.

27
3.3. Die Klagepartei kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Vermietung bzw. der Verkauf an Dritte innerhalb der gesetzten Frist(en) unmöglich war.

28
Die Behauptung der Klägerin, dass sie sich erfolglos um die Vermietung bemüht habe, kann nur dann Berücksichtigung finden und Einfluss auf das Fälligwerden der Zwangsgelder haben, als die Erfüllung der bestandskräftigen Verfügung unmöglich gewesen wäre. Nur in einem solchen Fall würde eine allgemeine Vollstreckungsvoraussetzung im Zeitpunkt des Fälligwerdens fehlen (BayVGH, B.v. 11.7.2001 - 1 ZB 01.1255 - juris). Demgegenüber bleibt es ohne Bedeutung, ob die Klägerin der Auffassung ist, sie habe das Erforderliche getan. Die zu erfüllende, bestandskräftige Pflicht ist die (vollendete) Zuführung der Wohnung zu Wohnzwecken, nicht das Bemühen um Vermietung. Im Rahmen der Vollstreckung ist nicht darüber zu entscheiden, ob eine weniger belastende Maßnahme in Form von Vermietungsbemühungen zu treffen gewesen wäre (Art. 38 Abs. 3 VwZVG).

29
Die Vorlage des Maklervertrags genügt nicht, um davon auszugehen, dass es unmöglich wäre, die Wohnung zur Wohnnutzung zu vermieten. Pauschale Ausführungen des Maklers, weswegen ihm eine Vermittlung der Wohnung zu den vorgegebenen Konditionen nicht möglich war, haben keine Auswirkungen auf die allein maßgebliche Frage, ob die Erfüllung der Verpflichtung objektiv möglich war. Daran ändert auch die Vorlage der Interessentenliste von ImmobilienScout24 nichts. Diese gibt lediglich Kontaktanfragen von Interessenten wieder, ohne Anhaltspunkte dafür zu liefern, dass die Wohnung nicht vermietbar war. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch diese Interessentenliste Kontaktanfragen jeweils nur für einen auf wenige Tage begrenzten Zeitraum in den Monaten Mai, Juni, August, Oktober und November (gehäuft) darstellt. Eine Aussage dazu, dass die Wohnung über den gesamten Zeitraum angeboten wurde, lässt sich daraus nicht ableiten. Auch wäre es, um annehmen zu können, dass die Verpflichtung nicht erfüllt werden konnte, erforderlich gewesen, die Höhe des Mietzinses (bzw. Kaufpreises) entsprechend anzupassen, um die Vermittlungschancen zu erhöhen.

30
4. Die Kostenentscheidung beruht, soweit das Verfahren streitig entschieden wurde, auf § 154 Abs. 1 VwGO. Soweit der Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, entscheidet das Gericht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes über die Kosten (vgl. § 161 Abs. 2 VwGO). Es entspricht billigem Ermessen die Kosten des für erledigt erklärten Teils ebenfalls der Klägerin aufzuerlegen. An der Rechtmäßigkeit der erneuten Zwangsgeldandrohungen bestehen keine Bedenken.

31
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).