

Titel:

Erfolgreicher Rechtsschutz gegen Fälligestellung von Zwangsgeldern im Zusammenhang mit einem Auskunftsbegehren

Normenketten:

VwZVG Art. 19 Abs. 2, Art. 21, Art. 31 Abs. 3, Art. 36 Abs. 1, Abs. 6, Art. 38 Abs. 1, Abs. 3

BayZwEWG Art. 3 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Soll ein Auskunftsbegehren nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 ZwEWG iVm § 11 Abs. 1 ZwEVS durchgesetzt werden, ist die Anfechtungsklage der statthafte Rechtsbehelf. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen insb. des Art. 19 VwZVG müssen noch nicht bei Erlass der Androhung vorliegen, sondern erst bei Beginn der zur Erfüllung des Verwaltungsakts regelmäßig gesetzten Umsetzungsfrist nach Art. 36 Abs. 1 S. 2 bzw. Art. 19 Abs. 2 VwZVG. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die für die Zwangsgeldandrohung nach Art. 36 Abs. 1 S. 2 VwZVG grds. erforderliche Fristsetzung ist angemessen, wenn sie unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Umsetzung der behördlichen Anordnung dem Pflichtigen eine nach allgemeinen Lebensumständen erforderliche Zeit zur Umsetzung einräumt. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
4. Das Verfahren nach Art. 21 VwZVG ist auf Einwendungen gegen den Grundverwaltungsakt begrenzt, die erst nach dessen Erlass entstanden sind. (Rn. 30 – 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erneute Zwangsgeldanordnung ohne Fristsetzung, Rechtsschutz gegen Fälligestellung von Zwangsgeldern, Wohnraumzweckentfremdung, Zwangsgeld, Vollstreckungsandrohung, Erfüllung eines Auskunftsverlangens

Tenor

1. Die Klagen werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.
2. Die Bescheide der Beklagten vom 27.5.2021 (Az. ... und ...) werden in ihren jeweiligen Ziffern 1 und 2 aufgehoben. Im Übrigen werden die Klagen abgewiesen.
3. Die Kosten der Verfahren trägt die Klägerin zu 1/3 und die Beklagte zu 2/3.
4. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin und die Beklagte können jeweils die Vollstreckung durch Sicherheitsleitung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweils andere vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten über die Rechtmäßigkeit der Fälligestellung von zwei Zwangsgeldern sowie der Androhung zweier erhöhter Zwangsgelder im Zusammenhang mit einem Auskunftsbegehren wegen des Verdachts der Zweckentfremdung von Wohnraum für zwei Wohnhäuser (... und ...) in ... Die Klägerin hat ausweislich zweier von den Eigentümern vorgelegter Mietverträge die beiden eingangs genannten Immobilien seit dem 1. Juli 2019 zu Wohnzwecken angemietet. Die Mietverträge sehen das Recht der Untervermietung vor.

2

Aufgrund mehrerer Beschwerden von Anwohnern wegen Lärmbelästigung und „Vermüllung“ durch eine angeblich schnell wechselnde Mieterschaft in den eingangs genannten Immobilien regte sich bei der Beklagten der Verdacht der Zweckentfremdung des Wohnraums unter Verstoß gegen die von der Beklagten erlassenen Zweckentfremdungssatzung.

3

Die Beklagte erließ am 26. Februar 2021 zwei mittlerweile bestandskräftige Bescheide gegenüber der Klägerin. Diese enthalten unter anderem ein Auskunftsbegehren über die Personen und Zeiträume, für die eine Vermietung seit dem 31. Mai 2019 erfolgt, welche mit geeigneten Unterlagen zu belegen ist (etwa Mietverträge). Gleichzeitig wurde jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR für den Fall angedroht, dass eine solche Auskunft nicht binnen eines Monats nach Zustellung des Bescheides erfolgt.

4

Eine Reaktion der Klägerin hierauf erfolgte zunächst nicht.

5

Mit zwei Bescheiden vom 27. Mai 2021 wurden die jeweiligen Zwangsgelder aus den Bescheiden vom 26. Februar 2021 fällig gestellt. Daneben enthalten die neuen Bescheide unter ihrer jeweiligen Ziffer 1 folgende Regelung:

„Sollte die Klägerin erneut gegen Ziffer 1 des Bescheides vom 26. Februar 2021 verstoßen wird ein erhöhtes Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR fällig gestellt.“

6

Mit Schreiben vom 8. Juni 2021 antwortete der Geschäftsführer der Klägerin und gab an, bereits mit Schreiben vom 16. März 2021 dem Auskunftsbegehren nachgekommen zu sein. Dieses - in den Akten nicht befindliche - Schreiben vom 16. März 2021 wurde nochmals bei der Beklagten eingereicht. Darin äußerte sich die Klägerin dahingehend, dass die Häuser seit Januar 2020 an die ...GmbH vermietet sei. Weitere Auskünfte oder Unterlagen wurde nicht (auch nicht im weiteren Klageverfahren) eingereicht.

7

Mit Schriftsatz vom 25. Juni 2021 - hier eingegangen am gleichen Tag - ließ die Klägerin vertreten durch ihren Bevollmächtigten Klage gegen die Bescheide vom 27. Mai 2021 erheben. Zur Begründung ist ausgeführt, dass die Klägerin Verfügungsberechtigte (Zwischenmieterin) der betreffenden Immobilien sei. Die Klägerin habe mit Schreiben vom 16. März 2021 und nochmals mit Schreiben vom 8. Juni 2021 der Beklagten die gewünschten Auskünfte erteilt. Tatsache sei, dass die Räumlichkeiten aktuell von der Untermieterin der Klägerin als Wohnraum für ihre Mitarbeiter genutzt würden. Die Untermieterin sei als Firma im Bereich der Anlagentechnik überregional tätig und bedürfe der Unterkunftsmöglichkeiten für ihre Mitarbeiter wegen eines aktuell im Großraum ausgeführten Projekts. Sämtliche Mietverträge seien inzwischen sogar an die Beklagte übermittelt worden, damit sich diese auch insoweit ein Bild von der Richtigkeit der Darstellung der Klägerin machen könne. Im Zweifel könnten die Verträge auch in diesem Verfahren vorgelegt werden.

8

Die Klage sei begründet, weil die Bescheide rechtswidrig seien. Der Bescheid sei gegenüber der tatsächlichen Nutzerin zu erlassen, nicht jedoch gegenüber der Klägerin. Die Klägerin habe die Räumlichkeiten an Dritte vermietet. Die Beklagte müsse sich daher an den zuständigen tatsächlichen Nutzer wenden. Die Klägerin sei nicht vor Erlass des ersten Bescheides angehört worden (wird weiter ausgeführt). Es liege auch schon gar keine Zweckentfremdung vor (wird weiter ausgeführt). Die Verhängung eines Zwangsgeldes in Höhe von 1.000,00 EUR für einen erstmaligen Verstoß gegen ein Auskunftsbegehren sei unverhältnismäßig (wird weiter ausgeführt).

9

Mit Schriftsatz vom 14. September 2021 wurde dahingehend weiter vorgetragen, dass die Klägerin nicht die tatsächliche Nutzerin der Immobilien sei und insofern nur eingeschränkt Auskunft geben könne. Bestandskräftige Bescheide gegen falsche Adressaten könnten jedoch keine Rechtswirkungen entfalten. Die Klageanträge richteten sich im Zweifel gegen die gesamte Aufhebung des Bescheides. Nachdem es sich jedoch weitestgehend um Zwangsgeldbescheide handle, sei dies zunächst insoweit beschränkt worden. Hinsichtlich des Antrags auf Einstellung der Zwangsvollstreckung könne diese gemäß Art. 22 Nr. 1 VwZVG für unzulässig erklärt werden. Dies sei das Ziel des Antrags, da der zugrundeliegende Bescheid rechtswidrig sei.

10

Mit Schriftsatz vom 25. Juni 2021 beantragt die Klägerin (sinngemäß),

1. die streitgegenständlichen Bescheide der Beklagten vom 27. Mai 2021 aufzuheben.

2. die Zwangsvollstreckung aus den bestandskräftigen Bescheiden der Beklagten vom 26. Februar 2021 hinsichtlich der dort erlassenen Zahlung eines Zwangsgelds in Höhe von jeweils 1.000,00 EUR ohne Sicherheitsleistung, hilfsweise gegen Sicherheitsleistung einzustellen.

11

Mit Schreiben vom 29. Juli 2021 beantragt die Beklagte, die Klagen abzuweisen.

12

Zur Begründung führt die Beklagte an, dass die Klagen in jedem Fall unbegründet seien. Die Bescheide vom 26. Februar 2021 seien bestandskräftig. Die gegen die Auskunftspflicht gerichteten Einwendungen seien daher nicht statthaft. Die in den Bescheiden vom 26. Februar 2021 enthaltenen Zwangsgeldandrohungen seien ohne Erfolg geblieben. Die Beklagte habe daher gemäß Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG jeweils ein neues Zwangsgeld androhen dürfen. Ob der Beklagten das Schreiben der Klägerin vom 16. März 2021 vor dem Erlass der weiteren Zwangsgeldandrohungen zugegangen sei, könne offenbleiben, da die Klägerin in diesem Schreiben lediglich mitgeteilt habe, dass die Häuser seit Januar 2020 untervermietet seien. Das Auskunftersuchen sei damit bis heute nicht erfüllt. Die Klägerin habe insbesondere entgegen der in der Klagebegründung wiedergegebenen Behauptung keine Mietverträge vorgelegt. Für die Zeit vor Januar 2020 gebe es sogar überhaupt keine Auskünfte.

13

Mit Schreiben vom 14. September 2021 und vom 29. Juli 2021 erklärten Klägerin und Beklagte ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung.

14

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Über die Klagen konnte mit Einverständnis der Beteiligten gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden werden.

16

Die Klage (AN 3 K 21.01172) gegen die streitgegenständlichen Bescheide der Beklagten vom 27. Mai 2021 ist, soweit sie die darin geregelten Verwaltungsakte - insbesondere Vollstreckungsandrohungen - betrifft, zulässig und begründet (dazu 1.).

17

Die Klage (AN 3 K 21.01174) gegen die Anwendung (im Sinne einer Fälligkeitstellung) der bereits in den Bescheiden vom 26. Februar 2021 bestandskräftig angedrohten Zwangsgelder bzw. die auf „Einstellung der Vollstreckung“ aus diesen Bescheiden gezielte Klage ist teilweise unzulässig, jedenfalls aber unbegründet (dazu 2.).

18

1. Die Klage auf Aufhebung der Bescheide vom 27. Mai 2021 ist als Anfechtungsklage zulässig und begründet, da die in den Bescheiden erlassenen Verwaltungsakte rechtswidrig sind und die Klägerin in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

19

1.1 Nach Art. 38 Abs. 1 Satz 1 VwZVG sind gegen die Androhung von Zwangsmitteln diejenigen Rechtsbehelfe zulässig, die auch gegen den zu vollstreckenden Verwaltungsakt zulässig sind. Mithin ist die Anfechtungsklage statthaft, da hier ein Auskunftsbegehren nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZWEVG i.V.m. § 11 Abs. 1 ZWEVS der Beklagten durchgesetzt werden soll. Im Übrigen stellt die Androhung eines Zwangsmittels nach der Rechtsprechung ohnehin einen Verwaltungsakt dar (BVerwG, GB v. 26.6.1997 - 1 A 10/95 - juris Rn. 19 m.w.N. = NVwZ 1998, 393).

20

1.2 Nach Art. 38 Abs. 1 Satz 3 VwZVG kann eine selbstständige Vollstreckungsandrohung, wenn der zu vollstreckende Verwaltungsakt bestandskräftig geworden ist, nur noch insoweit angegriffen werden, als die

Androhung selbst eine Rechtsverletzung bewirkt. Die Rechtmäßigkeitsanforderungen an eine Vollstreckungsandrohung werden durch die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen festgelegt. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen insbesondere des Art. 19 VwZVG müssen noch nicht bei Erlass der Androhung vorliegen, sondern erst bei Beginn der zur Erfüllung des Verwaltungsakts regelmäßig gesetzten Umsetzungsfrist nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 bzw. Art. 19 Abs. 2 VwZVG (vgl. BayVGh, B.v. 16.2.2022 - 8 CS 21.2294 - juris Rn. 13 m.w.N.). Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzung ist nach ständiger Rechtsprechung nicht die Rechtmäßigkeit des Grundverwaltungsakts, sondern nur dessen Wirksamkeit (vgl. BVerwG, U.v. 25.9.2008 - 7 C 5/08 - juris Rn. 12 m.w.N. = NVwZ 2009, 122). Einwendungen gegen den Grundverwaltungsakt sind hierbei also ausgeschlossen (BayVerfGH, U.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05 - juris Rn. 53). Eine Rechtmäßigkeitsprüfung des Grundverwaltungsakts wird auch nicht über den Umweg der für den Erlass einer Zwangsmittelandrohung notwendigen Ermessensausübung (vgl. Art. 29 Abs. 1, Abs. 3 VwZVG) zur Vollstreckungsvoraussetzung (BayVGh, B.v. 24.3.2016 - 9 CE 16.63 - juris Rn. 25 m.w.N.).

21

Rechtsgrundlage für eine Zwangsgeldandrohung sind Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, Art. 31 Abs. 1 und Art. 36 Abs. 1 VwZVG. Die für die Zwangsgeldandrohung nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG grundsätzlich erforderliche Fristsetzung ist angemessen, wenn sie unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Umsetzung der behördlichen Anordnung dem Pflichtigen eine nach allgemeinen Lebensumständen erforderliche Zeit zur Umsetzung einräumt (BayVGh, B.v. 20.5.2020 - 8 CS 20.772 - juris Rn. 23 m.w.N.). Für die Höhe des Zwangsgeldes ist zu beachten, dass es einerseits eine effektive Beugewirkung für den Betroffenen entwickeln und sich im Übrigen nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG an dem wirtschaftlichen Interesse des Pflichtigen orientieren soll (vgl. BayVGh, B.v. 20.5.2020 - 8 CS 20.772 - juris Rn. 25 m.w.N.).

22

Nach diesen Grundsätzen sind die im streitgegenständlichen Bescheid geregelten Zwangsgeldandrohungen rechtswidrig.

23

Zu Recht hat die Beklagte zunächst darauf abgestellt, dass sie aufgrund Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG nach erfolgloser erster Zwangsgeldandrohung berechtigt ist, eine erneute Zwangsgeldandrohung zu erlassen. Erfolglosigkeit in diesem Sinne meint nicht, dass die vorausgegangene Zwangsmittelandrohung bereits angewendet sein müsste (BayVGh, B.v. 28.1.2022 - 15 CS 21.3273 - juris Rn. 17 m.w.N.). Vielmehr ist damit gemeint, dass der Handlungspflicht des zu vollstreckenden Grundverwaltungsakts nicht fristgemäß nachgekommen wurde. Dem war hier nicht so, da die Klägerin das Auskunftsbegehren der Bescheide vom 26. Februar 2021 nicht erfüllt hat. Zu Recht verweist die Beklagte darauf, dass die Schreiben des Geschäftsführers der Klägerin vom 16. März und (inhaltsgleich) vom 8. Juni 2021 zum einen keine Auskunft über den Zeitraum vor Januar 2020 geben und zum anderen auch insoweit unzureichend sind, als keine Belege für die unsubstantiierte Aussage einer Vermietung an die ... GmbH beigebracht wurden. Auch im hiesigen Klageverfahren wurden diese Unterlagen nicht bei Gericht eingereicht, weshalb das Auskunftsbegehren als nicht erfüllt anzusehen ist.

24

Dennoch sind die in den streitgegenständlichen Bescheiden unter ihren jeweiligen Ziffern 1 geregelten (erneuten) Zwangsmittelandrohungen rechtswidrig, da sie entgegen Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG keine Fristsetzung enthalten und sich eine Umsetzungsfrist auch nicht aus der Bescheidsbegründung oder anderen Umständen ermitteln lässt. In den Bescheiden wurde lediglich geregelt, dass ein erhöhtes Zwangsgeld fällig wird, wenn die Klägerin „erneut“ dem Auskunftsverlangen im Bescheid vom 26. Februar 2021 nicht nachkommt. Die Auskunftsanordnung selber enthält aber keine Fristbestimmung. Sinn und Zweck der Frist nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG ist es, dem Betroffenen die Möglichkeit einzuräumen, die Anwendung des Zwangsmittels abzuwenden. Vorliegend ist dem Betroffenen nicht klar, wie er sich verhalten soll, um die Anwendung des erhöhten Zwangsgelds abzuwenden, denn der „Verstoß“ gegen die Auskunftspflicht liegt schon im Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids vor, was die Konsequenz von Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG auslöst. Eine Ausnahme vom Erfordernis einer Fristsetzung ist nicht ersichtlich, da es sich nicht um eine reine Unterlassens- oder Duldungspflicht handelt (vgl. BayVGh, B.v. 24.4.2013 - 22 CS 13.590 - juris Rn. 14 m.w.N.). Eine Heilung durch Zeitablauf oder Erklärung der Beklagten ist nicht möglich (BayVGh a.a.O.).

25

Insofern sind die unter der jeweiligen Ziffer 1 in den streitgegenständlichen Bescheiden geregelten erhöhten Zwangsgeldandrohungen rechtswidrig und aufzuheben.

26

1.3 Gleiches gilt für die unter der jeweiligen Ziffer 2 geregelten Kostentscheidungen, da nach Art. 16 Abs. 5 KG Kosten nicht erhoben werden dürfen, wenn die zugrundliegende Amtshandlung (hier die erneuten Zwangsgeldandrohungen) rechtswidrig ist.

27

Das Gericht betont an dieser Stelle, dass damit zwar die Verwaltungsakte der streitgegenständlichen Bescheide vom 27. Mai 2021 aufgehoben wurden, die Anwendung der Zwangsgeldandrohungen aus den bestandskräftigen Bescheiden vom 26. Februar 2021 davon jedoch nicht betroffen ist (siehe sogleich).

28

2. Die Klage auf „Unzulässigkeitserklärung“ oder „Einstellung“ der Zwangsvollstreckung aus den Bescheiden vom 26. Februar 2021 ist teilweise unzulässig, jedenfalls aber unbegründet.

29

Soweit sich die Klägerin im Sinne einer „Vollstreckungsabwehrklage“ gegen die Zwangsvollstreckung wendet, ist diese Klage als Verpflichtungsklage gestützt auf Art. 21 VwZVG bereits unzulässig. Als alternativ denkbare allgemeine Feststellungsklage ist sie jedenfalls unbegründet.

30

2.1 Nach Art. 38 Abs. 3 VwZVG können förmliche Rechtsbehelfe gegen die Anwendung eines bereits angedrohten Zwangsmittels nur insoweit geltend gemacht werden, als die Anwendung eine selbstständige Rechtsverletzung darstellt. Die Anwendung eines Zwangsgeldes, zu welcher auch die Fälligestellung zu zählen ist (vgl. BayVerfGH, U.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05 - juris Rn. 48), stellt keinen Verwaltungsakt dar, der mit einer Anfechtungsklage angegriffen werden könnte (BayVGh, B.v. 21.10.2010 - 15 CS 10.1243 - juris Rn. 14 m.w.N.). Will sich ein Betroffener gegen die Anwendung eines Zwangsgeldes wehren, so kann er sich entweder auf Art. 21 VwZVG berufen oder eine allgemeine Feststellungsklage anstrengen (BayVerfGH, U.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05 - juris Rn. 46).

31

Das Verfahren nach Art. 21 VwZVG ist dabei auf Einwendungen gegen den Grundverwaltungsakt begrenzt, die erst nach dessen Erlass entstanden sind (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2021 - 9 ZB 19.322 - juris Rn. 9 ff.). Das Verfahren ist der zivilrechtlichen Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO nachgebildet. Seine Geltendmachung erfolgt im Wege der Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 VwGO (BayVGh, B.v. 18.10.2021 - 4 ZB 21.1406 - juris Rn. 16 = NVwZ-RR 2022, 12, B.v. 27.3.2012 - 6 CE 12.458 - juris Rn. 5), wofür schon spricht, dass ein vorheriger Antrag an die Anordnungsbehörde notwendig ist.

32

Die allgemeine Feststellungsklage gegen eine Fälligestellung eines bereits bestandskräftig angedrohten Zwangsgeldes wiederum betrifft nur die Frage, ob die Voraussetzungen der Fälligkeit nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG vorliegen, also ob die Verpflichtung rechtzeitig und vollständig erfüllt wurde (BayVerfGH, U.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05 - juris Rn. 48). Auch insofern sind jedoch Einwendungen betreffend die Rechtmäßigkeit des zu vollstreckenden Grundverwaltungsakts ausgeschlossen (BayVGh, B.v. 8.1.2021 - 9 ZB 19.322 - juris Rn. 8).

33

Die Klägerseite hat ihre Klageanträge insofern nicht präzisiert. Soweit die Klägerseite auf Art. 22 Nr. 1 VwZVG als Klageziel und Grundlage hingewiesen hat, ist anzumerken, dass die Norm die Unzulässigkeitserklärung voraussetzt, aber selbst keine Grundlage für eine solche bietet. Vielmehr knüpft die Norm Konsequenzen an eine erfolgte Unzulässigkeitserklärung.

34

Soweit man jedoch das Klagebegehren als Verpflichtungsklage mit dem Ziel des Erlasses eines begünstigen Verwaltungsakt nach Art. 21 VwZVG auslegen will (§ 88 VwGO), ist die Klage schon unzulässig. Die Klägerseite hat es versäumt, einen entsprechenden vorherigen Antrag bei der Beklagten zu stellen, weshalb ihrer unmittelbaren Anrufung des Gerichts das Rechtsschutzbedürfnis fehlt (vgl. BayVGh,

B.v. 18.10.2021 - 4 ZB 21.1406 - juris Rn. 17 = NVwZ-RR 2022, 12). Selbst wenn man dies anders sehen würde, wäre die Klage unbegründet, da sämtliche Einwendungen, die von der Klägerseite erhoben wurden, schon vor Erlass des Grundverwaltungsakts vorlagen (Art. 21 Satz 2 VwZVG).

35

Interpretiert man den klägerischen Antrag als allgemeine Feststellungsklage, so wäre jedenfalls kein entsprechendes Rechtsverhältnis gegeben (§ 43 Abs. 1 VwGO), da die Fälligkeit des Zwangsgeldes aus den jeweiligen Bescheiden vom 26. Februar 2021 mangels Erfüllung nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG eingetreten ist. Die Klägerin hat das Auskunftsbegehren der Beklagten lediglich mit den unsubstantiierten Schreiben vom 16. März 2021 und 8 Juni 2021 „beantwortet“. Weder wurden irgendwelche Nachweise (wie etwa der angebliche Mietvertrag) diesbezüglich vorgelegt, noch wurden - wie die Beklagte zu Recht moniert - Auskünfte über den Zeitraum vor dem Januar 2020 erstattet. Mit diesem Vortrag erfüllt die Klägerseite ihre Verpflichtung aus der bestandskräftigen Anordnung nicht.

36

Schon deswegen ist Klage unbegründet.

37

2.2 Der Vortrag der Klägerseite betrifft im Übrigen ausschließlich Rechtmäßigkeitsfragen der bestandskräftigen Bescheide, die in beiden Klageverfahren nicht Streitgegenstand sind. Dies betrifft insbesondere die Aspekte der mangelnden Anhörung, der angeblich nicht vorliegenden Zweckentfremdung, der „Unbestimmtheit“ des Auskunftsverlangens sowie der Verhältnismäßigkeit der Höhe des Zwangsgelds.

38

Soweit die Klägerseite unter dem Begriff „Passivlegitimation“ im Schriftsatz vom 25. Juni 2021 eine vorrangige Verpflichtung ihrer vorgeblichen Mieterin sieht, die im Bescheid geforderten Auskünfte zu geben, wendet sie sich in der Sache gegen die Störerauswahl und damit ebenfalls gegen die Rechtmäßigkeit der bestandskräftigen Auskunftsverlangen aus den Bescheiden vom 26. Februar 2021, die hier nicht Gegenstand der Prüfung sind.

39

Soweit die Klägerseite hierdurch eventuell anklingen lässt, dass ihr die Erfüllung des Auskunftsverlangens gar nicht möglich sei, weil Sie die Wohnungen (weiter-)vermietet hat und ihre Mieterin tatsächlich an weitere Personen (unter-)vermietet, kann damit keine Nichtigkeit nach Art. 44 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG angenommen werden (vgl. VGH München, B.v. 21.8.2017 - 1 ZB 17.926 - juris Rn. 6). Zum einen räumt die Klägerseite zumindest ein, dass sie Mietverträge zur (Haupt-)Mieterin vorlegen könnte, zum anderen zieht sie sich nur unsubstantiiert darauf zurück, dass sie „weitgehend“ keine Auskunft geben könne. Im Übrigen sei angemerkt, dass die Klägerin kraft Gesetzes nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ZwEWG verpflichtet ist, zur Prüfung der Voraussetzungen einer Zweckentfremdung notwendige Unterlagen bereit zu halten.

40

Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.