VGH München, Beschluss v. 23.02.2023 – 12 ZB 22.2541

Titel:

Fälligkeit eines angedrohten Zwangsgeldes

Normenkette:

BayVwVZG Art. 31 Abs. 3 S. 3, Art. 37 Abs. 4, Art. 38 Abs. 3

Leitsätze:

1. Bei der Mitteilung der Fälligkeit eines angedrohten Zwangsgelds handelt es sich nicht um einen mittels Anfechtungsklage angreifbaren Verwaltungsakt, sondern um die Mitteilung eines Bedingungseintritts (vgl. VGH München BeckRS 2021, 33337 Rn. 36). (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bringt der Betroffene gegenüber einer Fälligkeitsmitteilung vor, er brauche seine Verpflichtung aus dem Grundverwaltungsakt aufgrund nachträglich eingetretener Umstände nicht zu erfüllen, ist er auf das Verfahren nach Art. 21 BayVwZVG zu verweisen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

zweckentfremdungsrechtliche Nutzungsuntersagung, Fälligstellung des Zwangsgeldes, isolierte Androhung eines weiteren Zwangsgeldes, Einwendungen nach Bestandskraft der Grundverfügung, Einwendungen nach Bescheiderlass, Vorliegen einer Wohnnutzung, Änderung des Nutzungskonzepts, mietvertragliche Regelung, Arbeiterunterkunft, Zwangsgeld, Fälligkeit des Zwangsgeldes, Fälligkeitsmitteilung, Zwangsgeldandrohung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 19.09.2022 – M 8 K 21.2670

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 20.000,- € festgesetzt.

Gründe

1
Der Kläger verfolgt mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung seine gegen die mit Bescheid vom 12. April 2021 erklärte Fälligkeit eines Zwangsgeldes gerichtete Feststellungsklage und die gegen die Androhung eines weiteren Zwangsgeldes im gleichen Bescheid gerichtete Anfechtungsklage weiter.

I.

2
1. Er ist Eigentümer der Immobilie D.-Straße 2 in M.. Mit Bescheid vom 21. September 2020 gab ihm die Antragsgegnerin auf, die Überlassung der Wohnung Nr. 1, 1. Obergeschoss links, für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden und die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen. Unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,- € wurde ihm für die Beendigung der gewerblichen Nutzung eine Frist von drei Monaten ab Zustellung des Bescheids gesetzt. Der zweckentfremdungsrechtliche Grundbescheid erwuchs, da der Kläger gegen diesen keine Rechtsmittel eingelegt hat, in der Folge in Bestandskraft. Zum Zeitpunkt der Nutzungsuntersagung bestand die streitgegenständliche „Wohnung Nr. 1“ aus drei (Hotel-)Zimmern (Nummern 14, 15 und 16) sowie der Rezeption des in der D.-Straße 2 betriebenen B. Hotels. Sie war zunächst an die B.A. GmbH als Betreiberin des B. Hotels vermietet, gegen die mit Bescheid vom 10. September 2020 ebenfalls eine zweckentfremdungsrechtliche Nutzungsuntersagung erging. Mit Änderungsmietvertrag vom 1. Januar 2021 wurde das Mietverhältnis mit der B.A. GmbH auf die Räumlichkeiten im 4. und 5. Obergeschoss des Hauses D.-Straße 2 beschränkt.

3

2. Bei einer Ortsermittlung trafen Mitarbeiter der Beklagten am 19. März 2021 im Zimmer Nr. 14 der Wohnung Nr. 1 einen portugiesischen Bauarbeiter an, der angab, das von seiner Firma gemietete und bezahlte Zimmer zusammen mit einem weiteren Kollegen bis voraussichtlich April 2021 zu nutzen. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung am 26. Mai 2021 wurden in Zimmer 14 wiederum zwei portugiesische Staatsangehörige angetroffen, die nunmehr erklärten, dass sie in zwei Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten nach Portugal zurückkehren würden. Weitere Arbeiter der Baufirma seien im 2. und 3. Stockwerk des Hauses untergebracht. Im Rahmen eines weiteren vereinbarten Ortstermins am 4. Oktober 2021 bekundeten die Inhaber des B. Hotels, dass die Rezeption im 1. Stock in der Wohnung links weiterhin bestehe, jedoch nicht mehr genutzt werde. Weitere Zimmer der Wohnung Nr. 1 würden von ihnen als Zweitwohnsitz privat bewohnt. Schließlich befanden sich bei einer weiteren Ortseinsicht am 7. Dezember 2021 im Zimmer Nr. 14 wiederum zwei portugiesische Staatsangehörige, die erklärten, seit sieben Monaten das Zimmer zu teilen und auf einer Baustelle für eine portugiesische Baufirma zu arbeiten. Einer der beiden gab weiter an, Mitte Dezember zu seiner Familie nach Portugal zu reisen.

4
3. Aus den Behördenakten ergibt sich ferner, dass die vom Kläger als Hausverwalter beauftragte F. GmbH & Co. KG das Zimmer Nr. 14 mit Mietvertrag vom 1. März 2021 an die D. GmbH vermietet hat, die es ihrerseits an die portugiesische Baufirma C. S.A. untervermietet hat, die wiederum in diesem und weiteren Zimmern ihre Arbeiter während des Arbeitseinsatzes in M. unterbringt. § 10 des Mietvertrags zwischen der F. GmbH & Co. KG und der D. GmbH bestimmt, dass eine Untervermietung ausschließlich dauerhaft zu Wohnzwecken entsprechender Untermieter bei einer Mindestmietdauer von sechs Monaten und bezogen auf die jeweilige Wohnung an eine Anzahl von Personen zulässig sei, die einer Wohnnutzung entspreche und die es den Untermietern erlaube, sich in ausreichender Form zurückzuziehen. Nach dem Mietvertrag zwischen der D. GmbH und der C. S.A. wird u.a. das Zimmer Nr. 14 einschließlich der Möblierung zu Wohnzwecken vermietet, wobei die Pauschalmiete Möblierung, Betten, Kühlschränke, Bettwäscheservice (2-Wochen-Rhythmus), Hausmeisterservice, W-LAN, TV und alle Nebenkosten beinhaltet. Die „Rezeption“, das Zimmer Nr. 15 und die „Waschküche“ in der streitgegenständlichen Wohnung Nr. 1 hat die F. GmbH & Co. KG mit Mietvertrag vom 1. Januar 2021 an den Geschäftsführer des von der B.A. GmbH betriebenen B. Hotels, Herrn B. A. vermietet.

5
4. Aufgrund des Ergebnisses der Ortsbegehung vom 19. März 2021 stellte die Beklagte im Rahmen des vorliegend streitgegenständlichen Bescheids vom 12. April 2021 das im Bescheid vom 21. September 2020 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € fällig und drohte dem Kläger zugleich ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 20.000,- € für den Fall an, dass er die zweckwidrige Nutzung der Wohnung Nr. 1 nicht binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheids beende. Der Kläger habe seine Verpflichtung zur Beendigung der Nutzung des Wohnraums für Zwecke der Fremdenbeherbergung nicht erfüllt. Der Wohnraum werde vielmehr als Arbeiterunterkunft genutzt. Eine nachhaltige Wohnnutzung sei nicht gegeben. Eine eigenständige Haushaltsführung erweise sich als unmöglich, da ein einzelnes Zimmer mit zwei Personen belegt werde und weitere Aufenthaltsräume nicht zur Verfügung stünden.

6
Mit weiterem Bescheid vom 3. Mai 2021 forderte die Beklagte den Kläger auf, u.a. die für die streitgegenständliche Wohnung ab dem 1. Januar 2021 abgeschlossenen Mietverträge vorzulegen, insbesondere den Mietvertrag zwischen der F-GmbH & Co. KG und der D-GmbH. Daraufhin übermittelte der Kläger mit Schreiben vom 12. Mai 2021 die von der Hausverwaltung mit der D.-GmbH und Herrn B.A. abgeschlossenen Mietverträge. Am 5. Juli 2021 schloss die Hausverwaltung ferner mit der C. S.A. selbst einen Mietvertrag über das „Zimmer Nr. 14“ ab, der durch Kündigung des Klägers zum 31. Januar 2022 beendet wurde.

7
5. Gegen den Bescheid vom 12. April 2021 ließ der Kläger mit Schriftsatz vom 11. Mai 2021 Klage erheben und zugleich gegen die erneute Zwangsgeldandrohung die Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 5 VwGO beantragen. Die Gewähr vorläufigen Rechtsschutzes hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 22. Dezember 2021 (Az. M 9 S 21.4724), die hiergegen eingelegte Beschwerde der Senat mit Beschluss vom 2. Mai 2022 (Az.: 12 CS 22.243) zurückgewiesen. Auf den Inhalt des Senatsbeschlusses wird Bezug genommen.

8
Mit nunmehr streitgegenständlichem Urteil vom 29. September 2022 wies das Verwaltungsgericht auch die Klage gegen den Bescheid vom 12. April 2021 ab. Das dem Kläger im zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid vom 21. September 2020 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € sei fällig geworden, sodass die hiergegen zulässigerweise erhobene Feststellungsklage ohne Erfolg bleibe. Der bestandskräftige Ausgangsbescheid vom 21. September 2020 könne nicht mehr mit Rechtsbehelfen angegriffen werden. Demgemäß bilde die Mitteilung der Fälligkeit des angedrohten Zwangsgeldes nach Art. 38 Abs. 3 BayVwZVG nur insoweit einen Gegenstand gerichtlicher Kontrolle, als geltend gemacht werden könne, dass in der Fälligkeitsmitteilung selbst eine Rechtsverletzung liege. Diesbezüglich kämen nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungseintritt nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 BayVwZVG in Betracht, insbesondere die Frage, ob der Pflichtige die ihm auferlegte Verpflichtung rechtzeitig und vollständig erfüllt hat. Materielle Einwendungen gegen die ursprüngliche zweckentfremdungsrechtliche Verpflichtung als Vorfrage der Mitteilung der Fälligkeit des Zwangsgeldes seien wegen der Unanfechtbarkeit der durchzusetzenden Grundverfügung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit der Kläger daher wiederholt vortrage, dass es sich bei der „Wohnung 1“ nicht um zweckentfremdungsrechtlich geschützten Wohnraum handele, erweise sich dieses Vorbringen als unbehelflich.

9
Fällig werde ein angedrohtes Zwangsgeld, wenn während der Erfüllungsfrist im Sinne von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG alle Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen und bei Ablauf der Erfüllungsfrist die durch die Grundverfügung auferlegte Pflicht nicht oder nicht vollständig erfüllt sei, Art. 31 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 1 BayVwZVG. Im Falle der Nutzungsuntersagung zweckentfremdeten Wohnraums seien für die Pflichterfüllung nicht allein die Inhalte etwaiger Mietverträge, sondern vielmehr das tatsächlich praktizierte Nutzungskonzept sowie die objektiven Nutzungsgegebenheiten der in Rede stehenden Räumlichkeiten maßgeblich. Gemessen hieran sei der Kläger seiner Pflicht, die zweckwidrige Nutzung der „Wohnung 1“ bis spätestens 28. Dezember 2020 vollständig zu beenden, nicht nachgekommen. Diese zeige sich an den während des Ortstermins am 19. März 2021 hinsichtlich der Vermietung des „Zimmers Nr. 14“ an portugiesische Bauarbeiter gewonnenen Erkenntnissen. Da ein Zwangsgeld nach Art. 31 Abs. 1, Abs. 3 Satz 3 BayVwZVG auch dann fällig werde, wenn die Pflicht nicht vollständig erfüllt sei, komme es auf die Nutzung der weiteren Teile der Wohnung Nr. 1 nicht an. Ebenso wenig würden nach Ablauf der Erfüllungsfrist eingetretene Umstände – im vorliegenden Fall nach Bedingungseintritt abgeschlossene bzw. gekündigte Mietverträge – die Rechtmäßigkeit der Fälligstellung des Zwangsgeldes tangieren. Hinzu komme, dass das „Zimmer Nr. 14“, das der D.-GmbH mit einer detaillierten Regelung zur Untervermietung „zur Benutzung als Wohnung“ überlassen worden sei, aufgrund seiner Beschaffenheit nicht zur Wohnnutzung geeignet gewesen sei. Die erforderliche objektive Eignung der Räumlichkeiten zu einer dauerhaften Wohnnutzung verlange als Mindestausstattung einen Kochraum mit Entlüftungsmöglichkeit, Wasserzapfstelle, Spülbecken und Anschlussmöglichkeiten für einen Gas- oder Elektroherd, ferner eine Toilette und ein Bad. Nach den Feststellungen des Beklagten habe das „Zimmer Nr. 14“ insbesondere nicht über eine Kochgelegenheit verfügt.

10
Auch die erneute Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom 12. April 2021 erweise sich als rechtmäßig. Nach Art. 38 Abs. 1 Satz 3 BayVwZVG könne die Androhung eines Zwangsmittels, wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht mit dem zugrundeliegenden Verwaltungsakt verbunden und der Grundverwaltungsakt unanfechtbar geworden sei, nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet werde. Die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen der zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung seien vorliegend weiterhin gegeben. Dies gelte auch, soweit der Kläger vortrage, die Beklagte habe nunmehr durch Übernahme der Unterbringungskosten für ukrainische Flüchtlinge sein Nutzungskonzept akzeptiert, da er der Grundverfügung nachgekommen sei. Dem sei die Beklagte in der mündlichen Verhandlung entgegengetreten. Überdies hätte die Befolgung des Gebots aus der Grundverfügung lediglich zur Folge, dass die Vollstreckung gegen den Kläger einzustellen wäre, wobei nach Art. 37 Abs. 4 Satz 2 BayVwZVG insoweit zu beachten sei, dass ein bereits fällig gewordenes Zwangsgeld, mit dem eine Unterlassungspflicht durchgesetzt werden solle, grundsätzlich noch beizutreiben sei.

11

Ferner greife der Einwand des Klägers, er sei nicht (mehr) Störer und die Beklagte müsse zweckentfremdungsrechtlich vorrangig gegen die Mieter vorgehen, nicht durch. Der Umstand, dass die „Wohnung Nr. 1“ teilweise vermietet gewesen bzw. vermietet sei, hindere die Vollstreckung gegen den Kläger nicht. Seine Inanspruchnahme aus dem bestandskräftigen Grundverwaltungsakt sei weder ermessensfehlerhaft noch unverhältnismäßig. Vollstreckungsschuldner sei ausschließlich der Inhaltsadressat des Grundverwaltungsakts. Auch die Störerauswahl sei dem Grundverwaltungsakt zuzuordnen. Mit dem Vortrag, er sie zu Unrecht als Adressat einer zweckentfremdungsrechtlichen Anordnung in Anspruch genommen worden, könne der Kläger daher nicht mehr gehört werden.

12
6. Mit seinem gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil gerichteten Antrag auf Zulassung der Berufung lässt der Kläger nunmehr ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO sowie deren grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO geltend machen. Demgegenüber verteidigt die Beklagte das angegriffene Urteil.

13
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die dem Senat vorliegenden Gerichts- und Behördenakten verwiesen, ferner auf den Beschluss des Senats vom 2. Mai 2022 im Beschwerdeverfahren 12 CS 22.243. Mit weiterem, hier nicht streitgegenständlichen Bescheid vom 27. Mai 2021 hat die Antragsgegnerin nunmehr auch das mit Bescheid vom 12. April 2021 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 20.000,- € fällig gestellt und dem Antragsteller ein nochmals erhöhtes Zwangsgeld in Höhe von 40.000,- € angedroht.

II.

14
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, da die vom Kläger geltend gemachten Zulassungsgründe – sofern überhaupt den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechend dargelegt – nicht vorliegen.

15
1. Die Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils ist auch unter Berücksichtigung des Vorbringens des Klägers im Zulassungsverfahren nicht im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ernstlich zweifelhaft.

16
1.1 Bei der Mitteilung der Fälligkeit eines angedrohten Zwangsgelds handelt es sich nicht um einen mittels Anfechtungsklage angreifbaren Verwaltungsakt, sondern um die Mitteilung eines Bedingungseintritts (hierzu und zum Folgenden BayVGH, B.v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1243 – BeckRS 2021, 33337 Rn. 35 ff.; vgl. ferner grundlegend BayVerfGH, B.v. 24.1.2007 – Vf. 50-VI-05, Vf. 50-VI/05 – BeckRS 2007, 23711). Nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayVwZVG liegt bereits in der Androhung eines bestimmten Zwangsgeldes ein nach Maßgabe des Art. 23 Abs. 1 BayVwZVG vollstreckbarer, aber aufschiebend bedingter Leistungsbescheid. Wird die sich aus dem Grundbescheid ergebende Pflicht daher nicht innerhalb der Handlungsfrist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG erfüllt, wird die Zwangsgeldforderung gemäß Art. 31 Abs. 3 Satz 3 BayVwZVG kraft Gesetzes zur Zahlung fällig. Gegen die Mitteilung dieses Bedingungseintritts, also die Fälligkeitsmitteilung, kann sich ein Betroffener mit einer Feststellungsklage nach § 43 VwGO zur Wehr setzen und damit gerichtlich klären lassen, ob der Verwaltungsakt im Hinblick auf eine eventuell rechtzeitige Erfüllung noch vollstreckbar ist.

17
Bringt der Betroffene gegenüber einer Fälligkeitsmitteilung vor, er brauche seine Verpflichtung aus dem Grundverwaltungsakt aufgrund nachträglich eingetretener Umstände nicht zu erfüllen, ist er auf das Verfahren nach Art. 21 BayVwZVG zu verweisen. Demgegenüber bestimmt Art. 38 Abs. 3 BayVwZVG, dass förmliche Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen der Vollstreckungsbehörde bei der Anwendung eines Zwangsmittels insoweit zulässig sind, als geltend gemacht werden kann, dass die Maßnahmen eine selbständige Rechtsverletzung darstellen. Nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3, Art. 37 Abs. 1 Satz 1 BayVwZVG gehört die Fälligkeitsmitteilung zur Anwendung des Zwangsmittels Zwangsgeld. In dem gegen die Fälligkeitsmitteilung gerichteten Verfahren nach § 43 VwGO kommen als Rechtsverletzung im Sinne des

Art. 38 Abs. 3 BayVwZVG daher nur Umstände im Zusammenhang mit dem Bedingungseintritt nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 BayVwZVG in Betracht.

18
Dass die Verpflichtung, deren Umsetzung die Zwangsgeldandrohung dient, innerhalb der Frist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG vom Pflichtigen erfüllt worden ist, muss entweder für die Anordnungsbehörde selbst ersichtlich, mithin offenkundig sein, oder aber vom Pflichtigen bis zum Ablauf der Frist gegenüber der Anordnungsbehörde substantiiert geltend gemacht werden (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 2.12.2019 – 9 ZB 19.999 – BeckRS 2019, 32339 Rn. 8 ff.). Insoweit gilt Art. 26 Abs. 2 Satz 1, 2 BayVwVfG, wonach die Beteiligten bei der Ermittlung des Sachverhalts mitwirken, insbesondere ihnen bekannte Tatsachen und Beweismittel angeben werden sollen. Damit trifft auch im vorliegenden Verfahren den Kläger als Adressat der Zwangsgeldandrohung die vorstehend aufgezeigte verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 2.12.2019 – 9 ZB 19.999 – BeckRS 2019, 32339 Rn. 9). Wirkt ein Betroffener an der Kenntniserlangung der Anordnungsbehörde von der Erfüllung der zwangsgeldbewehrten Pflicht, obwohl dies in seinem eigenen Interesse liegt, nicht innerhalb der gesetzten Frist mit, ist es regelmäßig nicht zu beanstanden, wenn die Anordnungsbehörde nach den ihr vorliegenden Erkenntnismitteln entscheidet und möglicherweise bereits erfolgte Handlungen zur Pflichterfüllung auf Seiten des Pflichtigen nicht berücksichtigt. Das Risiko, dass sich die Unkenntnis der Behörde von Tatsachen, die in die Sphäre des Pflichtigen fallen, zu Lasten des Pflichtigen auswirken, trägt nach der Risikoverteilung des Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG der Pflichtige (BayVGH, a.a.O.).

19
Legt der Pflichtige nach Ablauf der Frist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG dar, er habe nunmehr seine Pflicht erfüllt, gilt Art. 37 Abs. 4 BayVwZVG. Handelt es sich danach bei der zwangsgeldbewehrten Pflicht um eine Handlungspflicht, so ist ab dem Zeitpunkt der nachgewiesenen Pflichterfüllung nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayVwZVG die Anwendung des Zwangsmittels einzustellen. In diesem Fall dürfte demnach auch eine Fälligkeitsmitteilung nicht mehr ergehen. Demgegenüber ist ein angedrohtes Zwangsgeld nach Art. 37 Abs. 4 Satz 2 BayVwZVG weiter beizutreiben, wenn der Pflichtige einer Duldungs- oder Unterlassungspflicht zuwidergehandelt hat, deren Erfüllung durch die Androhung des Zwangsgeldes erreicht werden sollte. Sind weitere Zuwiderhandlung in diesem Fall nicht mehr zu befürchten, kann lediglich aus Härtefallgründen von der Beitreibung des Zwangsgeldes abgesehen werden, Art. 37 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbs. BayVwZVG. Nach Ergehen der Fälligkeitsmitteilung zur Pflichterfüllung vorgetragenen Umstände können für die Beurteilung von deren Rechtmäßigkeit im Rahmen der Feststellungsklage nicht mehr herangezogen werden.

20
1.2 Im vorliegenden Fall geht das Verwaltungsgericht zutreffend davon aus, dass die zweckentfremdungsrechtliche Grundverfügung vom 21. September 2020, mit der dem Kläger unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,- € aufgegeben wurde, die Überlassung der „Wohnung Nr. 1“ im 1. Obergeschosses des Hauses D.-Straße 2 in M. für Zwecke der Fremdenbeherbergung innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Zustellung des Bescheids zu beenden, mangels Einlegung von Rechtsbehelfen bestandskräftig geworden ist. Nach dem vorstehend dargelegten rechtlichen Maßstab sind dem Kläger daher, was die die materielle Richtigkeit der zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung und damit insbesondere auch die Störerauswahl betrifft, diesbezügliche Einwendungen abgeschnitten. Der streitgegenständlichen Fälligkeitsmitteilung im Bescheid vom 12. April 2021 könnte der Kläger daher nur entgegensetzen, er habe die Pflicht zur Beendigung der zweckwidrigen Nutzung der „Wohnung Nr. 1“ vollständig innerhalb der bis zum 28. Dezember 2020 laufenden Frist erfüllt. Da es sich bei der Aufgabe der zweckwidrigen Nutzung einer Wohnung um eine Unterlassungspflicht handelt, würde die Darlegung der Pflichterfüllung im Zeitraum zwischen dem 28. Dezember 2020 und dem Ergehen der Fälligkeitsmitteilung am 12. April 2021 auch nicht zu einer Einstellung der Vollstreckung und damit zur Feststellung der Rechtswidrigkeit der Fälligkeitsmitteilung führen.

21
Soweit der Kläger daher vorträgt, er sei der zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung durch den Abschluss der Mietverträge mit Herrn B.A. ab 1. Januar 2021 und der D.-GmbH ab 1. März 2021 jeweils über einzelne Räumlichkeiten der „Wohnung Nr. 1“ nachgekommen, kann er sich damit weder gegen die Fälligkeitsmitteilung noch gegen die erneute Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom 12. April 2021 wenden, da er diese Mietverträge der Beklagten erst auf ausdrückliche Aufforderung am 12. Mai 2021

vorgelegt hat. Demzufolge konnte und durfte sich die Beklagte bei der Fälligkeitsmitteilung und der erneuten Zwangsgeldandrohung allein an dem Kenntnisstand orientieren, den sie durch den Ortstermin am 19. März 2021 gewonnen hatte. Aufgrund des in „Zimmer Nr. 14“ angetroffenen Bauarbeiters und dessen Schilderung der Nutzung der Räumlichkeit war davon auszugehen, dass der Kläger das Zimmer Nr. 14 als Teil der Wohnung Nr. 1 nach wie vor gewerblich, nämlich zum Zwecke der Fremdenbeherbergung als Arbeiterwohnheim nutzt, mithin sein bisheriges Nutzungskonzept nicht aufgegeben hat.

22
Im maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheiderlasses, also am 12. April 2021, lagen des Weiteren auch die Vollstreckungsvoraussetzungen für den Grundbescheid vom 21. September 2020 weiterhin vor, sodass die Beklagte – mangels vom Kläger nachgewiesener Erfüllung der zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung bzw. deren Offensichtlichkeit – eine erneute, erhöhte Zwangsgeldandrohung aussprechen durfte. Etwaige nach dem 12. April 2021 liegende Erfüllungshandlungen tangieren die Rechtsmäßigkeit der Zwangsgeldandrohung nicht mehr. Sie wirken sich – wie bereits dargelegt – allenfalls dahingehend aus, dass weitere Vollstreckungshandlungen nicht mehr zulässig sind. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird insoweit auf den Beschluss des Senats vom 2. Mai 2022, 12 CS 22.243, im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes verwiesen.

23
1.3 Der vom Verwaltungsgericht richtigerweise zugrunde gelegten Rechtslage, auf die der Senat bereits im Beschluss vom 2. Mai 2022 im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes hingewiesen hat, hat der Klägerbevollmächtigte mit seinem Zulassungsvorbringen keine durchgreifenden Argumente entgegengesetzt.

24
1.3.1 Als unbehelflich erweisen sich insoweit angesichts der im Vollstreckungsverfahren geltenden, vorstehend unter 1.1. dargelegten Rechtslage die Ausführungen des Klägers zur angeblich fehlenden „Bestandskraft“ des Grundbescheids vom 21. September 2020. Es mag insoweit zutreffen, dass er diesbezüglich einen Antrag auf Wiederaufgreifen des Verfahrens an die Beklagte gestellt hat. Nachdem diesem Antrag bislang nicht stattgegeben und der Bescheid vom 21. September 2020 nicht aufgehoben wurde, weiterhin auch keine Anhaltspunkte für eine eventuelle Nichtigkeit des Grundbescheids vorliegen, der Kläger ferner keine Rechtsmittel gegen den Bescheid vom 21. September 2020 eingelegt hat, ist nach wie vor von einer bestandskräftigen und vollziehbaren zweckentfremdungsrechtlichen Grundverfügung auszugehen. Der Kläger ist im streitgegenständlichen Vollstreckungsverfahren daher mit Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit dieser Grundverfügung ausgeschlossen. Insoweit verkennt er mit seinem Zulassungsvorbringen die gesetzliche Systematik des Vollstreckungsrechts nach dem Bayerischen Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz. Sein Versuch, die unterbliebene Anfechtung der Grundverfügung vom 21. September 2020 nunmehr im Vollstreckungsverfahren gewissermaßen nachzuholen, geht ersichtlich fehl. Weiter verkennt der Kläger auch den Rechtscharakter der sog. Fälligkeitsmitteilung im Zusammenhang mit einer Zwangsgeldandrohung. Auch insoweit kann auf die Ausführungen sub. 1.1. verwiesen werden.

25
1.3.2 Als nicht nachvollziehbar erweisen sich weiterhin die Darlegungen des Klägers zur „Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit im Rahmen des allgemeinen Beschränkungsverbots“. Auch insofern verkennt er die Systematik des Zweckentfremdungsrechts. Eine Wohnnutzung bestimmter Räumlichkeiten liegt danach dann vor, wenn die „Wohnung“ für den Bewohner eine „Heimstatt im Alltag“ darstellt. Dies ist jedoch dann nicht der Fall, wenn der Nutzer der Räumlichkeiten über eine weitere „Hauptwohnung“ als Heimstatt im Alltag verfügt und sich in der streitgegenständlichen „Wohnung“ nur übergangsweise, zum Beispiel als Bauarbeiter für die Abwicklung eines Bauprojekts, aufhält. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Bauarbeiter wie im vorliegenden Fall aus Portugal, oder aber aus einer anderen bayerischen Stadt wie Nürnberg oder Ingolstadt kommt. Ein Arbeiterwohnheim bildet demzufolge regelmäßig keine Heimstatt im Alltag und stellt eine gewerbliche Nutzung der entsprechenden Immobilie dar. Inwieweit diese Rechtssituation von der in Art. 56 ff. AEUV garantierten Dienstleistungsfreiheit tangiert werden soll, legt der Kläger weder nachvollziehbar dar noch ist es sonst ersichtlich.

26

2. Entgegen der Auffassung des Klägers weist die vorliegend streitgegenständliche Rechtssache auch keine besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO auf.

27
Soweit der Kläger zunächst im Zulassungsverfahren nicht klärungsfähige Rechts- bzw. Tatsachenfragen in der Beurteilung der Aufgabe des Nutzungskonzepts, in der Reichweite der Bestandskraft des Ausgangsbescheids, in einer Heranziehung des Klägers als Zustandsstörer trotz eines angeblich „geänderten Sachverhalts“ sowie der Gewähr effektiven Rechtsschutzes nach Art. 19 Abs. 4 GG erblickt, kann er damit besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten nicht begründen. Es wird insoweit nicht hinreichend, auch nicht durch den Verweis auf die Ausführungen zu den behaupteten ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, dargelegt, welche besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art sich bei der „Beurteilung der Aufgabe des ursprünglichen Nutzungskonzepts“ denn stellen sollen. Es ist vielmehr in der Rechtsprechung des Senats hinreichend geklärt, dass allein durch die mietvertragliche Vereinbarung einer „Wohnnutzung“ auch der Eigentümer der streitbefangenen Räumlichkeiten einer zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung nicht nachkommt, wenn sich die tatsächliche (Unter-)Vermietung als gewerbliche Fremdenbeherbergung darstellt (vgl. hierzu die Entscheidungen des Senats vom 28.10.2021 – 12 BV 20.1148 u.a. – BeckRS 2021, 33388, BeckRS 2021, 33337, BeckRS 2021, 33410, BeckRS 2021, 33401). Worin diesbezüglich im vorliegenden Fall die tatsächlichen bzw. rechtlichen Schwierigkeiten liegen sollen, legt der Kläger auch nicht im Ansatz dar. Die vom Kläger bereits unter dem Berufungszulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ausführlich thematisierte Frage nach der „Reichweite der Bestandskraft“ des Bescheids vom 21. September 2020 stellt sich, wie vorstehend dargelegt, im vorliegenden Verfahren nicht, ebenso wenig die Frage nach der Garantie effektiven Rechtsschutzes nach Art. 19 Abs. 4 GG. Der Kläger muss sich auch diesbezüglich vorhalten lassen, dass er effektiven Rechtsschutz gegen den Grundbescheid vom 21. September 2020 nicht wahrgenommen hat und daher im vorliegenden Verfahren allein vollstreckungsrechtliche Einwendungen geltend machen kann, die indes nicht durchgreifen.

28
Soweit der Kläger des Weiteren die Frage für tatsächlich bzw. rechtlich besonders schwierig erachtet, „ob die Beklagte ihr Ermessen korrekt ausgeübt hat“, legt er bereits nicht dar, welche konkrete Ermessensausübung der Beklagten sich als besonders schwierig erweisen soll. Auch der Ansatz, dass das „reine Abstellen auf einen Ausgangsbescheid, dem ein vollständig anderer Sachverhalt im Rahmen der Heranziehung eines Zustandsstörers zugrunde lag“, besonders schwierig sein soll, wird nicht ansatzweise nachvollziehbar erläutert. Die Zulassung der Berufung wegen besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Schwierigkeiten der Rechtssache kann der Kläger mit seinem Vorbringen daher nicht erwirken.

29
3. Entgegen der Auffassung des Klägers weist die vorliegende Streitsache auch keine grundsätzliche Bedeutung auf, die die Zulassung der Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO erfordert.

30
Soweit der Kläger „bezüglich der Beurteilung des Festhaltens an einem Nutzungskonzept“ die Frage der „Behandlung bei einem vollständig abweichenden Sachverhalt“, ferner die Frage „der Reichweite der Bestandskraft eines Ausgangsbescheides“ unter dem Blickwinkel der Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 GG für grundsätzlich klärungsbedürftig erachtet, legt er schon keine sich im vorliegenden Verfahren stellende Rechtsfrage nachvollziehbar dar.

31
Dies gilt gleichermaßen, soweit er „die Frage der Ermessensausübung“ grundsätzlich geklärt wissen möchte, wobei zu berücksichtigen sein soll, „ob die vollständige Untersagung des Anwesens zur gewerblichen Nutzung, obgleich es sich um eine Liegenschaft innerhalb eines Kerngebiets handelt, verhältnismäßig ist“ und „dass sich der zugrundeliegende Sachverhalt im Verhältnis zu dem Ausgangsbescheid wesentlich verändert hat“.

32
4. Der Kläger trägt nach § 154 Abs. 2 VwGO die Kosten des Zulassungsverfahrens. Der Streitwert bestimmt sich vorliegend nach §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Ziffer 1.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des

Verwaltungsgerichts München nach § 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO rechtskräftig. Dieser Beschluss ist nach § 152 Abs. 1 VwGO unanfechtbar.