VG München, Beschluss v. 09.10.2024 – M 8 S 24.4056

Titel:

Erfolgloser Eilantrag gegen eine erneute Zwangsgeldandrohung zur Beendigung einer Zweckentfremdung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 88
BayVwZVG Art. 36 Abs. 6 S. 2, Art. 37 Abs. 1 S. 2
BayZwEWG Art. 3 Abs. 2

Leitsätze:

1. Bei der erneuten Androhung eines Zwangsgelds nach vorangegangener ergebnisloser Androhung ist die Verdopplung des ursprünglich angedrohten Zwangsgelds grundsätzlich zulässig (Fortführung von VG München BeckRS 2013, 56565). (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts ist die Überlassung von Wohnraum an Personen, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben (Anschluss an VG Berlin BeckRS 2005, 30936). (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ob die Wohnung seit deren Schaffung dem allgemeinen Mietmarkt zur Verfügung stand und es damit zu einem „Wohnraumverlust“ kam, ist keine Voraussetzung für die Anwendung des Zweckentfremdungsrechts (Fortführung von VG München BeckRS 2018, 396). (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtsschutz (abgelehnt), Zweckentfremdung von Wohnraum, Erneute Zwangsgeldandrohung, Fremdenbeherbergung, Zwangsgeld, erneute Androhung, Vollstreckungsvoraussetzungen, höhe des Zwangsgelds, Verdoppelung des angedrohten Zwangsgelds bei erneuter Androhung, Fremdbeherbergung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 3.750.- Euro festgesetzt

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich gegen die Androhung eines erneuten Zwangsgelds durch die Antragsgegnerin zur Durchsetzung einer zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung.

2
Der Antragsteller ist Eigentümer der Wohnung im Dachgeschoss des Anwesens K …straße 14 in M … (im Folgenden: streitgegenständliche Wohnung).

3
Nach den Ermittlungen der Antragsgegnerin wurde die streitgegenständliche Wohnung in den Jahren 2021, 2022 und 2023 regelmäßig auf dem Portal „...com“ als Ferienwohnung angeboten und vermietet. Ausweislich einer Abfrage beim Einwohnermeldeamt ist der Antragsteller in A … mit Hauptwohnsitz gemeldet. Einen Nebenwohnsitz in der streitgegenständlichen Wohnung hat er nicht angemeldet.

4
Mit Bescheid vom ... Dezember 2023 gab die Antragsgegnerin dem Antragsteller auf, die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung zu anderen als Wohnzwecken bzw. zum Zwecke der fremden Beherbergung unverzüglich zu beenden (Nr. 1 des Bescheids). In Nr. 2 des Bescheids wurde dem

Antragsteller aufgegeben, den streitgegenständlichen Wohnraum unverzüglich nach Beendigung der zweckfremden Nutzung wieder Wohnzwecken zuzuführen. Für den Fall, dass der Antragsteller der Anordnung unter Nr. 1 des Bescheids nicht innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids Folge leistet, wurde in Nr. 3 ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500 EUR angedroht. In Nr. 4 des Bescheids wurde ebenfalls ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500 EUR angedroht, sofern der Antragsteller der Anordnung unter Nr. 2 des Bescheids nicht innerhalb von drei Monaten ab Zustellung des Bescheids Folge leistet.

5
Zur Begründung führte die Antragsgegnerin aus, dass die Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung für Zwecke der Fremdenbeherbergung für mehr als 8 Wochen im Kalenderjahr eine Zweckentfremdung darstelle, die untersagt werden könne. Der Antragsteller stelle die streitgegenständliche Wohnung systematisch einem begrenzten Personenkreis, der sich aus beruflichen oder touristischen Gründen in M … aufhalte, zur Verfügung.

6
Mit Schriftsatz vom 18. Dezember 2023 hat der Bevollmächtigte des Antragstellers Klage erhoben und die Aufhebung des Bescheids vom ... Dezember 2023 beantragt (Verfahren M 8 K 23.6024). Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 11. April 2024 ausgeführt, es werde eingeräumt, dass der Antragsteller die streitgegenständliche Wohnung in unregelmäßigen Abständen für unregelmäßig lange Zeiträume selbst nutze und im Übrigen immer wieder befristet vermiete, beispielsweise als Handwerkerwohnung. Der Antragsteller habe die streitgegenständliche Wohnung geschaffen, um eine Übernachtungsmöglichkeit zu haben, wenn er dienstlich in M … sei. Eine dauerhafte Gebrauchsüberlassung an Dritte sei nie beabsichtigt gewesen. Deshalb sei der Wohnraum zu keinem Zeitpunkt dauerhaft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden. Der angegriffene Bescheid sei rechtsfehlerhaft, da er den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletze. Auch beim Unterliegen des Klägers im Klageverfahren werde der Wohnraum dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Allenfalls könne dieser dem Mieter des übrigen Doppelhauses zur Verfügung gestellt werden. Die private Lebensführung des Antragstellers werde über die Maßen eingeschränkt, da dieser zukünftig gezwungen sei, in Hotels zu übernachten, obwohl er über eigenen Wohnraum in M … verfüge. Darüber hinaus sei mit der Schwägerin des Antragstellers ein Mietvertrag vom ... November 2023 abgeschlossen worden, der einen Bezug der streitgegenständlichen Wohnung durch diese ab dem ... November 2024 vorsehe. Insofern werde von dem Antragsteller Unmögliches verlangt.

7
Im Verfahren M 8 K 23.6024 wurde bisher nicht entschieden.

8
Mit Schreiben vom … Juni 2024 (Ziffer I) teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit, dass das mit Bescheid vom … Dezember 2023 in Ziffer 3 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 7.500 EUR fällig geworden sei, da der Antragsteller der Verpflichtung zur Beendigung der Zweckentfremdung nicht nachgekommen sei. Bei Ortsermittlungen am … März 2024, … April 2024, … April 2024, … Juni 2024 und ... Juni 2024 habe sich ergeben, dass die Wohnung weiter zur kurzfristigen Vermietung über „...com“ genutzt werde. Insbesondere seien am ... Juni 2024 fünf Personen angetroffen worden, die angegeben hätten, dass sie für eine Handwerkerfirma auf einer Baustelle in M … eingesetzt seien. Die betreffende Wohnung sei von ihrem Arbeitgeber über „...com“ für den Zeitraum vom ... Juni 2024 bis ... Juni 2024 gebucht worden.

9
Mit Bescheid vom … Juni 2024 (Ziffer II des Schreibens vom … Juni 2024) drohte die Antragsgegnerin dem Antragsteller für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung in Ziffer 1 des Bescheids vom ... Dezember 2023 innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids ein Zwangsgeld in Höhe von 15.000 EUR an. Da die Anordnung zur Beendigung der Nutzung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung trotz angedrohtem Zwangsgeld nicht erfüllt worden sei, könne ein erneutes Zwangsgeld angedroht werden.

10
Mit Schriftsatz vom 25. Juni 2024 hat der Bevollmächtigte des Antragstellers Klage gegen die Antragsgegnerin erhoben und beantragt, den Bescheid der Antragsgegnerin vom … Juni 2024 aufzuheben (Verfahren M 8 K 24.3777). Zur Klagebegründung wurde auf den Schriftsatz vom 11. April 2024 im Verfahren M 8 K 23.6024 verwiesen. Im Verfahren M 8 K 24.3777 wurde bisher nicht entschieden.

11
Mit Schriftsatz vom 8. Juli 2024 beantragt der Antragsteller im vorliegenden Verfahren:

12
Die aufschiebende Wirkung der am 25. Juni 2024 im Verfahren 8 K 24.3777 gegen den Bescheid der … M … vom … Juni 2024 erhobenen Klage wird angeordnet.

13
Zur Begründung wurde auf die Klagebegründung im Verfahren M 8 K 23.6024 verwiesen. Die Antragsgegnerin habe mit Blick auf ihren ursprünglichen Bescheid, der im Verfahren M 8 K 23.6024 angefochten werde, Zwangsgelder verhängt. Ähnliches drohe nunmehr im hiesigen Verfahren. Die Antragsgegnerin versuche ihr rechtswidriges Ansinnen mittels wirtschaftlichem Druck durchzusetzen. Dem sei entgegenzutreten, da im Rahmen einer summarischen Prüfung ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Bescheids bestehen müssten.

14
Die Antragsgegnerin beantragt mit Schriftsatz vom 25. Juli 2024,

15
den Antrag abzulehnen.

16
Die aufschiebende Wirkung der Klage sei nicht anzuordnen, da die Klagen keinen Erfolg hätten. Die rechtliche Würdigung des Antragstellers sei in Gänze unzutreffend. Der Vortrag des Antragstellers, dass die dauerhafte Gebrauchsüberlassung an Dritte nie beabsichtigt gewesen sei, sei unbeachtlich, da auch ein Leerstand zweckentfremdungsrechtlich relevant sei. Der Antragsteller bestätige mit seinem Vortrag, dass das derzeitige Nutzungskonzept nur die Fremdenbeherbergung vorsehe. Auch die gelegentliche Nutzung durch ihn selbst sei dabei unbeachtlich, zumal er einwohnermelderechtlich nur in A … gemeldet sei. Er sei in der streitgegenständlichen Wohnung weder mit erstem noch zweitem Wohnsitz angemeldet. Der ab November 2024 gültige Mietvertrag mit einer Verwandten des Antragstellers ändere nichts an der Rechtmäßigkeit der Bescheide. Es sei nach dem Vortrag des Antragstellers nicht vorhersehbar, ob dieser Mietvertrag überhaupt vollzogen werde. Darüber hinaus sei auch in der Zwischenzeit eine Nutzung zu Fremdenbeherbergungszwecken nicht zulässig.

17
Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakten im vorliegenden Verfahren sowie den Verfahren M 8 K 23.6024 und M 8 K 24.3777 Bezug genommen.

II.

18
1. Im vorliegenden Verfahren wird nach dem unmissverständlichen Wortlaut des Antrags des anwaltlich bevollmächtigten Antragstellers ausschließlich die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die erneute Zwangsgeldandrohung im Bescheid der Antragsgegnerin vom … Juni 2024 (Ziffer II) im Verfahren M 8 K 24.3777 begehrt. Nachdem der Ausgangsbescheid vom ... Dezember 2023 und die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage im Verfahren M 8 K 23.6024 nicht von der Antragstellung umfasst wird, scheidet eine Auslegung des Antrags als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung dieser Klage aus. Das Gericht kann über das ausdrückliche Begehren nicht hinausgehen (§ 122 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 88 VwGO).

19
2. Der so zu verstehende Antrag ist zulässig, jedoch unbegründet.

20
2.1 Die Klage des Antragstellers gegen die erneute Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom … Juni 2024 hat gem. Art. 21a Satz 1 VwZVG keine aufschiebende Wirkung (vgl. § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Auf Antrag kann das Gericht gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs in diesen Fällen ganz oder teilweise anordnen. Dabei trifft das Gericht nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 VwGO eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob das öffentliche Interesse am Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts oder das Aussetzungsinteresse des Antragstellers höher zu bewerten

ist. Die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache sind als wesentliches, jedoch nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen. Ergibt sich bei der im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen aber auch ausreichenden summarischen Überprüfung, dass der Rechtsbehelf in der Hauptsache keinen Erfolg haben wird, weil sich der angegriffene Verwaltungsakt als rechtmäßig erweist, so überwiegt regelmäßig das Vollzugsinteresse. Stellt sich der Rechtsbehelf bei summarischer Überprüfung dagegen als erfolgreich dar, überwiegt regelmäßig das Suspensivinteresse des Antragstellers.

21
2.2 Dies zugrunde gelegt, überwiegt das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin, da der Bescheid vom … Juni 2024 nach summarischer Prüfung rechtmäßig ist und den Antragsteller daher nicht in seinen Rechten verletzt (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), sodass die Klage voraussichtlich ohne Erfolg bleiben wird. Die erneute Zwangsgeldandrohung kann sich in nicht zu beanstandender Weise auf Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG, Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG stützen. Danach können Zwangsmittel so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist und die vorausgegangene Zwangsgeldandrohung erfolgslos geblieben ist. Die Voraussetzungen für die Fortführung der Vollstreckung sind gegeben.

22
2.2.1 Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen vor.

23
Der Grundverwaltungsakt vom ... Dezember 2023, mit dem dem Antragsteller in Nr. 1 aufgegeben wurde, die zweckentfremdende Nutzung aufzugeben, ist sofort vollziehbar (vgl. Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG). Die Klage des Antragstellers hat hinsichtlich Nr. 1 des Bescheids vom ... Dezember 2023 gem. Art. 3 Abs. 3 ZwEWG, § 13 Abs. 4 ZeS keine aufschiebende Wirkung.

24
Die Verpflichtung zur Einstellung der Zweckentfremdung in Form der Fremdenbeherbergung wurde bislang nicht erfüllt, sodass das diesbezüglich angedrohte Zwangsgeld fällig geworden ist und die erneute Zwangsgeldandrohung zulässig ist (vgl. Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG). Ein Zwangsgeld wird nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG fällig, wenn die Handlung, Duldung oder Unterlassung bis zum Ablauf der Frist des Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG nicht erfüllt wird.

25
Dies ist hier der Fall, da der Antragsteller ausweislich der Feststellungen der Antragsgegnerin die streitgegenständliche Wohnung weiterhin zum Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt hat. Aus den Feststellungen der Antragsgegnerin, insbesondere die Befragung der am ... Juni 2024 angetroffenen polnischen Staatsangehörigen ergibt sich, dass der Antragsteller die streitgegenständliche Wohnung weiterhin auf dem Vermietungsportal „...com“ angeboten und vermietet hat. Die Vorkehrungen vor Ort zum Empfang der kurzfristigen Mieter wurden beibehalten (vgl. Bl. 251 der Behördenakte). Der Antragsteller hat dies auch nicht bestritten. Er hat das bisher ausgeübte Nutzungskonzept damit entgegen seiner Verpflichtung auch nach Ablauf der in der Zwangsgeldandrohung in Nr. 3 des Bescheids vom ... Dezember 2023 genannten Frist nicht aufgegeben. Die bereits in den Jahren 2021, 2022 und 2023 ausgeübte kurzfristige Vermietung wurde fortgesetzt (vgl. Bl. 124 ff. der Behördenakte).

26
Auf die Rechtmäßigkeit der Grundverfügung in Nr. 1 des Bescheids vom 7. Dezember 2023 kommt es dabei nicht an. Die vom Antragsteller hiergegen gerichteten Einwände in der Klagebegründung zur Klage im Verfahren M 8 K 23.6024 sind daher im vorliegenden Verfahren unbehelflich. Der anwaltlich vertretene Antragsteller hat seinen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ausdrücklich auf das Verfahren M 8 K 24.3777 beschränkt und damit nur die Rechtmäßigkeit der erneuten Zwangsgeldandrohung zur Grundlage der gerichtlichen Entscheidung gemacht. Diese erneute Zwangsgeldandrohung setzt gem. Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG nur die Vollziehbarkeit, nicht die Rechtmäßigkeit der zu vollstreckenden Anordnung in Nr. 1 des Bescheids vom ... Dezember 2023 voraus.

27
2.2.2 Zudem liegen auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen vor.

28
Die Antragsgegnerin hat für die Erfüllung der Verpflichtungen jeweils eine angemessene Frist bestimmt, Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG. Sie hat für jede Verpflichtung ein Zwangsgeld in bestimmter Höhe angedroht, vgl.

Art. 36 Abs. 5 VwZVG. Die Zwangsgelder sind in ihrer Höhe nicht zu beanstanden, Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG. Nach Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG beträgt das Zwangsgeld mindestens 15 Euro und höchstens 50.000 Euro. Das Zwangsgeld soll das wirtschaftliche Interesse, das der Pflichtige an der Vornahme oder am Unterbleiben der Handlung hat, erreichen, vgl. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG. Eine Begründung für die geschätzte Höhe des wirtschaftlichen Interesses ist regelmäßig nicht erforderlich (BayVGH, B.v. 16.9.2010 – 1 CS 10.1803 – juris). Gemessen an diesen Vorgaben ist die Zwangsgeldandrohung in Höhe von 15.000 Euro nicht zu beanstanden. Die Zwangsgelder sind, insbesondere im Hinblick auf die vorangegangene ergebnislose Androhung, nicht unangemessen. Eine Verdoppelung des Betrags ist in der Verwaltungspraxis nicht unüblich (VG München, U.v. 13.5.2013 – M 8 K 12.2500 – juris).

29
Der vom Antragsteller vorgelegte Mietvertrag mit Wirkung ab ... November 2024 führt entgegen seinem Vorbringen nicht zur Unmöglichkeit der Erfüllung der Anordnung. Vielmehr wäre die dauerhafte Vermietung gerade die Erfüllung des Bescheids, sofern sie tatsächlich auf Dauer erfolgt, was zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts noch nicht absehbar ist.

30
3. Zur Vermeidung eines weiteren gerichtlichen Verfahrens mit dem Ziel der Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage im Verfahren M 8 K 23.6024, weist das Gericht darauf hin, dass sich auch die Grundverfügungen in Ziff. 1 und 2 des Bescheids der Antragsgegnerin vom … Dezember 2023 voraussichtlich als rechtmäßig erweist.

31
Rechtsgrundlage für die Anordnungen in Nr. 1 und 2 ist Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.V.m. § 13 Abs. 1 und 2 ZeS. Hiernach kann die Antragsgegnerin anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung (in angemessener Frist) beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Diese Voraussetzungen liegen vor.

32
Die streitgegenständliche Wohnung stellt einen geschützten Wohnraum i.S.d. § 3 Abs. 1 und 2 ZeS dar, der zu anderen als Wohnzwecken überlassen wurde, ohne dass hierfür eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung vorläge. Das Nutzungskonzept des Antragstellers zielt auf eine dauerhafte Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung zur Fremdenbeherbergung ab.

33
Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts stellt dabei die Überlassung von Wohnraum an Personen dar, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben (vgl. VG Berlin, U.v. 16.8.2005 – 10 A 119.00 – juris Rn. 30). Prägend hierfür ist ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunktes. In inhaltlicher Hinsicht ist für den Nachweis einer Nutzung für Zwecke der Fremdbeherbergung entscheidend auf das Nutzungskonzept abzustellen. Auf Dauer angelegt ist die Nutzung von Wohnraum, wenn sie entweder zeitlich unbefristet beabsichtigt wird oder wenn die Beendigung zwar von vornherein zeitlich oder in Abhängigkeit von bestimmten Umständen absehbar ist, jedoch eine gewisse Mindestdauer vorgesehen ist. An der beabsichtigten Dauerhaftigkeit fehlt es jedenfalls, wenn eine Überlassung tage- oder wochenweise erfolgt (BayVGH, B.v. 4.9.2013 – 14 ZB 13.6 – juris Rn. 16).

34
Eine solche Fremdenbeherbergung liegt vor. Dies zeigen die Ermittlungen der Antragsgegnerin. Die für die Jahre 2021, 2022 und 2023 festgestellte Belegung dokumentiert eine kurzfristige Vermietung durch wechselnde Gäste (vgl. Bl. 124 ff. der Behördenakte). Das Nutzungskonzept des Antragstellers ist daher augenscheinlich auf eine kurzzeitige und flexible Überlassung des Wohnraums gerichtet und nicht auf die Begründung einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit. Der Antragsteller ist dieser Feststellung auch nicht entgegengetreten – vielmehr ist unstrittig, dass der Antragsteller die Wohnung zu Zeiten, in denen er sie nicht selbst nutzt, zur Fremdenbeherbergung anbietet.

35
Die Anordnungen in Nr. 1 und 2 des Bescheids vom ... Dezember 2023 Bescheid weisen auch keine gerichtlich überprüfbaren (vgl. § 114 Satz 1 VwGO) Ermessensfehler auf.

36

Auch bei Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichthofs (Beschluss vom 24. März 2021 – 12 ZB 19.369 – juris) bestehen insbesondere keine überwiegenden schutzwürdigen privaten Belange des Antragstellers i.S.v. § 6 Abs. 2 ZeS, die die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung gebieten und die Untersagung der Nutzung ausschließen würden. Der Antragsteller nutzt die Wohnung nicht selbst zum Wohnen, sondern will diese nach eigenen Angaben nur für kurzfristige Aufenthalte vorhalten. Er hat weder einen Haupt- noch einen Nebenwohnsitz im streitgegenständlichen Objekt angemeldet. Eine nur mögliche, sporadische und vom Antragsteller in keiner Form nachgewiesene Eigennutzung ist nicht geeignet, ein überwiegendes privates Interesse des Antragstellers an dem festgestellten Nutzungskonzept zu begründen. Das Nutzungskonzept ist vielmehr auf eine Maximierung des Ertrags für die dem Dauerwohnen entzogene Wohnung ausgerichtet (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2021 -12 ZB 19.369 – juris Rn. 40).

37
Es kommt auch nicht darauf an, ob der Antragsteller seine Wohnung künftig separat oder zusammen mit der übrigen Doppelhaushälfte vermieten wird. Das Zweckentfremdungsrecht dient dem Erhalt von Wohnraum zur Nutzung als Dauerwohnung. Solange dies sichergestellt ist, schadet eine Zusammenlegung von Wohnungen nicht (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 4 ZeS). Ob die Wohnung seit deren Schaffung dem allgemeinen Mietmarkt zur Verfügung stand und es damit zu einem „Wohnraumverlust“ kam, ist keine Voraussetzung für die Anwendung des Zweckentfremdungsrechts (VG München, U.v. 17.1.2018 – M 9 K 17.3111 – juris).

38
4. Der Antragsteller trägt gem. § 154 Abs. 1 VwGO als unterliegende Partei die Kosten des Verfahrens.

39
Der Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 2 GKG.