Titel:

Zweckentfremdung durch Leerstand bei allenfalls gelegentlicher Nutzung

Normenketten:

ZwEWG Art. 1 S. 2 Nr. 4, 3 Abs. 2

ZeS § 4 Abs. 1 S. 2 Nr. 4, 13 Abs. 2

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1 Alt. 1

Leitsätze:

1. Für die Bewertung, ob eine Wohnnutzung stattfindet, können neben den behördlich festgestellten Tatsachen in einer Gesamtschau auch die für oder gegen eine Wohnnutzung sprechenden Umstände herangezogen werden. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Gegen eine Wohnnutzung spricht schon das Fehlen von Namensschildern an der Haupteingangstür sowie an der Wohnungstür. Es kommt nicht darauf an, ob eine Verpflichtung zur Namensnennung an der Haustüre existiert, sondern allein darauf, ob diese Angabe mit einer Wohnnutzung üblicherweise verbunden ist. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Auch die festgestellte Ausstattung der Wohnung kann ein deutlicher Hinweis auf eine fehlende Nutzung sein. Das Vorhandensein von Klappstühlen und eines Klappbettes sowie einer Schaumstoffmatratze bietet einen solchen Hinweis. Es wäre bei einer Wohnnutzung zu erwarten, dass zumindest ein richtiges Bett und ein Schrank für die Aufbewahrung von Kleidern vorgehalten wird. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
4. In der Gesamtschau spricht gegen eine zweckentfremdungsrechtlich zulässige Zweitwohnungsnutzung, dass diese nicht als Nebenwohnung angemeldet worden ist. Denn eine solche Nutzung hätte zumindest Anlass geboten, dass sich der Antragsteller bei der Meldebehörde über die Anforderungen an die Meldepflichten erkundigt. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wiederbelegungsanordnung, Leerstand, Keine ausreichende Darlegung einer Zweitwohnungsnutzung, Mitwirkungspflicht des Wohnungseigentümers, Zweckentfremdung, Wohnraum, vorgeschobene Nutzung, Wohnzwecke, Namensschild, Klingelschild, Möblierung, Zwangsgeldandrohung, Zweitwohnung, Nutzung, Gesamtschau, Indiz

Fundstelle:

BeckRS 2024, 34367

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 2.500.- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine zweckentfremdungsrechtliche Wiederbelegungsanordnung und die Androhung eines Zwangsgelds zur Durchsetzung dieser Anordnung.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer der Wohnung H. straße 2, 1. Obergeschoss rechts (WE-Nr. ...) (im Folgenden: streitgegenständliche Wohnung). Es handelt sich um eine Ein-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 30 m², die mit Baugenehmigung vom 18. Oktober 1965 zur Nutzung als Wohnraum genehmigt wurde.

3

Aufgrund eines Hinweises aus der Nachbarschaft, dass die Wohnung leer stehe, wurde der Antragsteller am 19. April 2023 gebeten, Auskunft über die Nutzung der Wohnung zu erteilen. Der Antragsteller teilte daraufhin schriftlich mit, dass die Wohnung nicht leer stehe, sondern von diversen „FreundInnen“ und ihm selbst unregelmäßig und unentgeltlich genutzt werde.

4
Nach Aufforderung durch die Antragsgegnerin, er möge einen Nebenwohnsitz im streitgegenständlichen Objekt anmelden, erwiderte der Antragsteller, dass kein Melderechtsverstoß vorliege, da er selbst die Nebenwohnung nicht länger als 6 Monate nutze.

5
Im Rahmen eines Ortstermins mit Bediensteten der Antragsgegnerin und dem Antragsteller am 8. November 2023 hielten die Bediensteten der Antragsgegnerin in einem Aktenvermerk fest, dass die betreffende Wohneinheit keinen dauerhaft bewohnten Eindruck erwecke. Im Flur hätten sich keinerlei Möbel bzw. persönliche Gegenstände befunden. Im Wohnzimmer seien lediglich ein Klappbett und eine zusammengerollte Schaumstoffmatte sowie 2 Klappstühle und ein kleiner Beistelltisch zu finden gewesen. Die Küche habe keinen häufig genutzten Eindruck gemacht. Im Badezimmer seien verschiedene Putzutensilien und Körperpflegeprodukte zu sehen gewesen. Der Strom sei in der ganzen Wohnung ausgestellt gewesen. Der Antragsteller habe angegeben, er habe Angst vor Strom und die Wohnung werde an mindestens 9 Monaten im Jahr bewohnt. Auf die bei dem Ortstermin gefertigten Fotos (vgl. Blatt 82-85 der Behördenakte) wird Bezug genommen.

6
Auf eine Anhörung der Antragsgegnerin zum beabsichtigten Anlass eines Bescheids mit Wiederbelegungsanordnung teilte der Antragsteller mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 mit, dass die vorhandene Wohnungsausstattung ausreichend sei, um den Begriff des Wohnens zu erfüllen. Bei einer Nebenwohnung, die nicht entgeltlich vermietet werde, sei keine üppige Ausstattung zu erwarten, da auch Besuchsgäste persönliche Gegenstände mitbringen würden und freien Platz benötigten. Der Strom sei sicherheitshalber abgeschaltet worden, um Ersatz für eine durchgebrannte Glühbirne zu beschaffen. Die Auswechslung sei vor dem Besichtigungstermin nicht gelungen. Eine Stromabschaltung zwischen zwei Wohnungsbelegungen müsse ohne rechtliche Nachteile möglich sein. Die Vorgaben des Melderechts seien in Bezug auf die Wohnung erfüllt, da sie von keinem ihrer Nutzer für länger als 6 Monate zum dauernden Aufenthalt bezogen worden sei. Es habe deshalb keine Meldepflicht bestanden. Eine Nutzung der Wohnung zu anderen als Wohnzwecken habe nicht stattgefunden.

7
Mit Bescheid vom 18. April 2024, zugestellt am 23. April 2024, wurde dem Antragsteller aufgegeben, die streitgegenständliche Wohnung unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen (Ziff. 1 des Bescheids). In Ziff. 2 des Bescheids wurde für den Fall, dass der Antragsteller der Anordnung unter Ziff. 1 des Bescheids nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Zustellung des Bescheids nachkommt ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR angedroht.

8
In den Gründen des Bescheids wurde ausgeführt, dass die streitgegenständliche Wohnung mindestens seit dem 8. Juni 2022 leer stehe, weshalb eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliege. Insbesondere die Ermittlungen und die Wohnungsbesichtigungen hätten ergeben, dass keine zulässige Nutzung als Zweitwohnung vorliege. Weder die angegebene Eigennutzung noch die Nutzung durch weitere Personen erfülle auch nur teilweise die Funktion des Wohnens, sondern erscheine unwesentlich. Aufgrund der Ausstattung der streitgegenständlichen Wohnung sei ein längerer Aufenthalt in der Wohnung nicht zu erwarten.

9
Mit Schriftsatz vom 23. Mai 2024, eingegangen beim Verwaltungsgericht München am gleichen Tag, hat der Antragsteller Klage erhoben und beantragt, den Bescheid der Antragsgegnerin vom 18. April 2024 aufzuheben (Verfahren M 8 K 24.2695). Über die Klage wurde bisher nicht entschieden.

10
Mit Schriftsatz vom 23. Mai 2024 beantragt der Antragsteller im vorliegenden Verfahren,

11

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 18. April 2024 anzuordnen.

12
Die Antragsgegnerin gehe zu Unrecht davon aus, dass keine Wohnnutzung erfolge. Auch Zweitwohnen erfülle den Tatbestand des Wohnens. Es würden insofern bereits sporadische Aufenthalte in der Zweitwohnung und Teilelemente des Wohnens genügen, es sei denn die Funktion des Wohnens sei nur marginal erfüllt oder erfolge gar zum Schein. Es seien keine konkreten und belastbaren Feststellungen getroffen worden, die das Fehlen eines tatsächlichen Zweitwohnens begründen könnten. Weder das Fehlen eines Klingelschildes noch ein fehlender Name an der Wohnungseingangstür lasse darauf schließen, dass die Wohnung leer stehe. Es bestehe keine rechtliche Verpflichtung, seinen Namen an der Wohnungseingangstür anzubringen. Die Antragsgegnerin habe zu Unrecht auf eine Meldepflicht des Antragstellers nach dem Gesetz über das Meldewesen verwiesen. Dieses sei bereits 2017 außer Kraft getreten. Der Antragsteller sei seiner melderechtlichen Verpflichtung nach § 21 Bundesmeldegesetz nachgekommen. Er sei nicht zu einer gesonderten Anmeldung in München verpflichtet, da er die Nebenwohnung nicht länger als 6 Monate im Jahr nutze. Die Art der Möblierung, die beim Ortstermin festgestellt worden sei, bestätige die fehlende Wohnnutzung nicht. Es sei Sache des Eigentümers und Wohnungsnutzers, welche Art der Möblierung er präferiere. Der Antragsteller habe auch dargelegt, weshalb im Zeitpunkt der Besichtigung der Strom ausgestellt gewesen sei. Eine inkonsistente Darstellung des Antragstellers sei nicht gegeben und könne auch nicht zur Feststellung einer fehlenden Wohnnutzung herangezogen werden.

13
Mit Schriftsatz vom 30. September 2024 beantragt die Antragsgegnerin,

14
den Antrag abzulehnen.

15
Es liege hier eine Zweckentfremdung im Form eines nicht gerechtfertigten Leerstands vor. Die Antragsgegnerin verkenne nicht, dass auch eine Zweitwohnungsnutzung eine Wohnnutzung darstelle. Der Vortrag des Antragstellers spreche jedoch gegen das Vorliegen einer solchen Zweitwohnungsnutzung. Der Antragsteller berufe sich auf § 27 Abs. 2 Bundesmeldegesetz und damit auf einen zeitlich begrenzten Aufenthalt in einer Wohnung von nicht mehr als 6 Monaten. Lege man dies zugrunde, so wäre nach dem Vortrag des Antragstellers zum jetzigen Zeitpunkt die Nutzung der Wohnung selbst bei einer angenommenen Nutzung zu Wohnzwecken bereits beendet. Die Gesamtschau der Ermittlungsergebnisse zeige, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht vorliege. Eine solche sei allenfalls marginal, vorgeschoben und zum Schein erfolgt. Hierfür spreche neben der Möblierung auch der verfahrensangepasste, teils widersprüchliche und lebensfremde Vortrag des Antragstellers. Ein alltägliches Wohnen bzw. eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit seien nicht erkennbar. Hierfür spreche auch, dass der Antragsteller vorgetragen habe, die Wohnung werde von diversen „FreundInnen und auch von ihm genutzt“. Es sei in den Behördenakten dokumentiert, dass weder am Hauseingang noch an der Haustüre eine Klingel mit dem Namen des Antragstellers angebracht sei. Auch dies sei ein Indiz für das Fehlen einer Wohnnutzung. Der Antragsteller habe der Antragsgegnerin mitgeteilt, dass am 22. Juli 2024 ein „Allein-Vermittlungsauftrag“ vom 3. Juni 2024 zum Nachweis von Verkaufsbemühungen zugesandt worden sei. Mit Schriftsatz vom 17. Oktober 2024 teilte die Antragsgegnerin ergänzend mit, dass sich aus Schreiben des beauftragten Maklerbüros vom 18. August 2024 und 21. Juli 2024 ergebe, dass keine ernsthaften Verkaufsbemühungen des Antragstellers stattfänden.

16
Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren und im Verfahren M 8 K 24.2695 Bezug genommen.

II.

17
Der zulässige Antrag gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO hat keinen Erfolg.

18

1. Im Rahmen einer Entscheidung über einen Antrag gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, welche Interessen höher zu bewerten sind – die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden Interessen. Dabei stehen sich das Suspensivinteresse des Antragstellers und das Interesse insbesondere der Antragsgegnerin, den Verwaltungsakt sofort vollziehen zu können, grundsätzlich gleichwertig gegenüber. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen. Fällt die Erfolgsprognose zu Gunsten des Antragstellers aus, erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt also nach summarischer Prüfung gegenüber dem Antragsteller als rechtswidrig, besteht in der Regel kein öffentliches Interesse an dessen sofortiger Vollziehung. Hat dagegen die Anfechtungsklage mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist das im Rahmen der vorzunehmenden Interessensabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes. Im Bereich des Zweckentfremdungsrechts ist wegen des hohen öffentlichen Interesses nur dann eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung angezeigt, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheids bestehen (vgl. BayVGH, B.v. 23.3.2022 – 12 CS 22.182 – juris Rn. 11)

19
Daran gemessen, kommt vorliegend die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den Bescheid vom 18. April 2024 nicht in Betracht. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage, § 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. Art. 3 Abs. 3 ZwEWG, § 13 Abs. 4 ZeS, Art. 21a Satz 1 VwZVG, gegen den zweckentfremdungsrechtlichen Grundbescheid (Wiederbelegungsanordnung) und die damit verbundene Zwangsgeldandrohung hat keinen Erfolg, da das öffentliche Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin das Aussetzungsinteresse des Antragstellers überwiegt. Nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung bestehen gegen den Bescheid keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

20
2. Rechtsgrundlage für die Wiederbelegungsanordnung (Ziff.1 des streitgegenständlichen Bescheids) ist Art. 3 Abs. 2 ZwEWG, § 13 Abs. 1 und 2 ZeS. Danach kann die Antragsgegnerin anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Dem Verfügungsberechtigten und dem Nutzer kann hierbei aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, § 13 Abs. 2 ZeS.

21
2.1 Die tatbestandlichen Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

22
Die streitgegenständliche Wohnung stellt geschützten Wohnraum i.S.d. § 3 Abs. 1 und 2 ZeS dar. Es handelt sich um Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind (§ 3 Abs. 1 Satz 1 ZeS). Die betroffene Wohnung wurde baurechtlich zum Wohnen genehmigt. Es ist weder ersichtlich noch vorgebracht, dass Zweifel an der Eignung als Wohnraum bestehen.

23
2.2 Der streitgegenständliche Wohnraum stand zu dem für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der zweckentfremdungsrechtlichen Grundverfügung nach § 13 Abs. 2 ZeS maßgeblichen Zeitpunkt des Bescheidserlasses (vgl. hierzu: BayVGH, B.v. 20.11.2023 – 12 ZB 22.80 – juris Rn. 21; B.v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1146 – juris Rn. 51, 55) seit mehr als drei Monaten leer und wurde damit im Sinne von Art. 1 Satz 2 Nr. 4 ZwEWG bzw. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ZeS zweckentfremdet.

24
Das Gericht teilt Auffassung der Antragsgegnerin, dass eine Wohnnutzung nicht stattfindet und die vom Antragsteller behauptete Nutzung allenfalls marginal oder sogar vorgeschoben ist. Dies ergibt sich nicht schon aus einer der von der Antragsgegnerin festgestellten Tatsachen allein, sondern aus der Gesamtschau der gegen eine Wohnnutzung sprechenden Umstände.

25

2.2.1 Zunächst vermittelt die Wohnung nach den Feststellungen der Antragsgegnerin und den in den Behördenakten befindlichen Fotos äußerlich den Eindruck, dass keine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgt. Hierfür spricht schon das Fehlen von Namensschildern an der Haupteingangstür sowie an der Wohnungstür. Üblicherweise wird die Wohnungstür sowie das Klingelbrett an der Haupteingangstür mit einem Namen versehen, um den jeweiligen Bewohner bei einem Mehrfamilienhaus mit zahlreichen Wohnungen – wie es hier vorzufinden ist – erreichen zu können. Dies gilt auch bei einer bloßen Zweitwohnungsnutzung, da das Bedürfnis zur Kenntlichmachung des (zeitweisen) Bewohners in gleicher Weise besteht. Es kommt nicht darauf an, ob eine Verpflichtung zur Namensnennung an der Haustüre existiert, sondern allein darauf, ob diese Angabe mit einer Wohnnutzung üblicherweise verbunden ist. Auch wenn die namentliche Bezeichnung der Wohnung nicht den Gepflogenheiten des Antragstellers entsprechen mag, weist das Fehlen des Namens gleichwohl auf eine zumindest seltene Anwesenheit eines Bewohners hin, da dieser von Besuchern ohne Namensangabe nicht gefunden werden kann.

26
In gleicher Weise ist auch die bei der Ortsermittlung durch die Antragsgegnerin festgestellte Ausstattung der Wohnung ein deutlicher Hinweis auf eine fehlende Nutzung. Das Vorhandensein von Klappstühlen und eines Klappbettes sowie einer Schaumstoffmatratze bietet keinen Anhaltspunkt für eine nachhaltige Wohnnutzung. Die vorgefundenen Möbel lassen sich sämtlich schnell für den zuvor angekündigten Ortstermin in die Wohnung schaffen und aufstellen. Es wäre bei einer Wohnnutzung zu erwarten, dass zumindest ein richtiges Bett und ein Schrank für die Aufbewahrung von Kleidern vorgehalten wird. Schon beim bloßen wiederholten Übernachten würde für eine derartige Ausstattung gesorgt werden, um ein Mindestmaß an Übernachtungskomfort sicherzustellen. Solche Möbelstücke waren beim Ortstermin indes nicht aufzufinden. Es spricht daher viel dafür, dass die Klappstühle und das Klappbett nur in die Wohnung verbracht wurden, um den Eindruck einer Wohnnutzung zu vermitteln.

27
2.2.2 Der Antragsteller hat eine von ihm angedeutete, zweckentfremdungsrechtlich zulässige Zweitwohnungsnutzung (vgl. BayVGH, B.v. 23.3.2022 – 12 CS 22.182 – juris Rn. 20) entgegen seiner Verpflichtung nicht angemeldet. Nach § 17 Abs. 1, §§ 20, 21 BMG wäre der Antragsteller verpflichtet, eine Nutzung als Nebenwohnung anzumelden. Soweit er vorträgt, dass eine Meldeverpflichtung nach § 27 Absatz 2 BMG nicht bestehe, trifft dies nicht zu. Schon aus dem Wortlaut von § 27 Absatz 2 BMG ist zu ersehen, dass eine Meldung als Nebenwohnung nur für die Frist von 6 Monaten ab dem erstmaligen Beginn einer solchen Nutzung von der Meldepflicht befreit ist. Die Sechs-Monats-Frist bezieht sich entgegen der wohl vom Antragsteller vertretenen Auffassung nicht auf den zeitlichen Umfang der Nutzung als Nebenwohnung pro Jahr. Nachdem der Antragsteller bereits am 8. Mai 2023 behauptet hat, dass die streitgegenständliche Wohnung gelegentlich von ihm selbst genutzt werde, hätte eine Meldepflicht jedenfalls spätestens im Jahr 2024 bestanden. Aus dem Umstand, dass der Antragsteller seiner Meldepflicht nicht nachgekommen ist lässt sich zwar nicht allein, jedoch in Gesamtschau mit den übrigen Indizien folgern, dass die behauptete Nutzung durch ihn selbst nicht stattfindet. Denn eine solche Nutzung hätte zumindest Anlass geboten, dass sich der Antragsteller bei der Meldebehörde über die Anforderungen an die Meldepflichten erkundigt.

28
2.2.3 Die Darstellung der ausgeübten Nutzung durch den Antragsteller spricht, neben der fehlenden Meldung als Nebenwohnung, nicht für das Bestehen einer zulässigen Zweitwohnungsnutzung. Seine Einlassungen geben vielmehr Anlass zur Annahme, dass der Leerstand verschleiert werden soll.

29
Durch die pauschale und nicht ins Detail gehende Darstellung der Nutzung der Wohnung durch den Antragsteller wird nicht hinreichend glaubhaft dargelegt, dass eine regelmäßige Nutzung zu Wohnzwecken stattfindet. Sowohl im behördlichen Verfahren als auch im gerichtlichen Verfahren erläutert der Antragsteller nicht genau, wie die Wohnung im Einzelnen genutzt wird. Er gibt lediglich an, dass die Wohnung sporadisch von ihm selbst sowie von „FreundInnen“ genutzt werde. Der Antragsteller trägt weder vor, welche konkreten Personen die Wohnung nutzen noch wie häufig oder zu welchen Anlässen dies geschieht. Vor allem hat er keine persönlichen Umstände genannt, die Anlass für eine derartige Nutzung sein könnten. Insbesondere bei einer Nutzung durch ihn selbst wäre der Antragsteller ohne Weiteres in der Lage klarzustellen, weshalb eine solche, trotz seines nicht in großer Entfernung zur streitgegenständlichen Wohnung befindlichen Hauptwohnsitzes, stattfinden sollte. Zu einer solchen Erläuterung hätte schon aufgrund des

Anhörungsschreibens zum beabsichtigten Erlass einer Wiederbelegungsanordnung vom 23. November 2023 Anlass bestanden, da die Antragsgegnerin ihre Zweifel an der behaupteten Nutzung deutlich zum Ausdruck gebracht hat. Den dann auch im streitgegenständlichen Bescheid enthaltenen Vorwurf, dass eine Wohnnutzung nur inszeniert gewesen sei, hätte der Antragsteller durch die Darlegung von Umständen, die seinen Aufenthalt in der Wohnung plausibel erscheinen lassen, ohne Weiteres entkräften können. Stattdessen hat er sich darauf beschränkt vorzutragen, dass die vorgefundene Ausstattung eine Bewohnbarkeit nicht ausschließe, eine Frage des Geschmacks sei und kein Melderechtsverstoß vorliege.

30
Es fehlen damit Anhaltspunkte dafür, dass das vorgegebene Nutzungskonzept des Antragstellers aufgrund persönlicher Gegebenheiten plausibel und damit trotz der gegen eine Wohnnutzung sprechenden äußerlichen Umstände eine nachvollziehbare Verwendung der streitgegenständlichen Wohnung sein könnte.

31
Während die Antragsgegnerin durch ihre Ermittlungen ihrer Feststellungslast zur Klärung eines Leerstands Genüge getan hat, hat der Antragsteller die in seiner Sphäre liegenden Umstände nicht in einer solchen Weise offengelegt, dass von Zweitwohnungsnutzung ausgegangen werden könnte, die anhand objektiver Kriterien nicht erkennbar ist. Das bloße Bestreiten der Beweiskraft der objektiv feststellbaren Umstände kann insoweit nicht genügen, als der Antragsteller aufgrund seiner Mitwirkungspflicht gem. § 12 Abs. 1 ZeS und der allgemeinen verfahrensrechtlichen Mitwirkungspflicht gem. Art. 26 Abs. 2 BayVwVfG zur Aufklärung der in seiner Sphäre liegenden Umstände verpflichtet ist (vgl. BayVGH, B.v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1153 – juris Rn. 40).

32
2.3 Die nur im Rahmen des § 114 VwGO überprüfbare, von der Antragsgegnerin getroffene Ermessensentscheidung ist nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin hat sich unter Berücksichtigung der Zweckrichtung des Zweckentfremdungsrechts und der angespannten Lage auf dem … Wohnungsmarkt mit den Umständen des Einzelfalls in angemessener und ausreichender Weise auseinandergesetzt.

33
3. Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohung (Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheids) bestehen nach summarischer Prüfung ebenfalls nicht (Art. 19 VwZVG i.V.m Art. 29 ff. VwZVG). Insbesondere ist weder die Höhe des angedrohten Zwangsgelds noch die gesetzte Frist zur Wiederbelegung zu beanstanden.

34
4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

35
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5, 56.6.3 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.