

Titel:

Zweckentfremdung, Bestandskräftige Anordnung zur Unterlassung der Zweckentfremdung, (wiederholte) Zwangsgeldandrohung, Feststellung der Fälligkeit des Zwangsgelds, Fortsetzung des Nutzungskonzepts

Normenketten:

VwGO § 43

VwZVG Art. 31, 36, 38

Schlagworte:

Zweckentfremdung, Bestandskräftige Anordnung zur Unterlassung der Zweckentfremdung, (wiederholte) Zwangsgeldandrohung, Feststellung der Fälligkeit des Zwangsgelds, Fortsetzung des Nutzungskonzepts

Tenor

I. Die Verfahren M 8 K 21.3503 und M 8 K 21.6280 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Klagen werden abgewiesen.

III. Der Kläger hat die Kosten der Verfahren zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen Zwangsgeldandrohungen sowie die Fälligestellung von Zwangsgeldern zur Durchsetzung einer zweckentfremdungsrechtlichen Anordnung vom ... Juni 2020.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung Nr. 10 im Anwesen T. ...straße 63, 3. Obergeschoss. Diese Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 80 m² und ist baurechtlich als Wohnraum genehmigt.

3

Mit Datum vom ... Juni 2020 erließ die Beklagte einen Bescheid gegenüber dem Kläger bezüglich des Wohnraums T. ...straße 63, 3. OG, Wohnung 10, ... M. ... In Ziffer 1 des Bescheides wurde dem Kläger aufgegeben, die Nutzung des vorgenannten Wohnraums zur Nutzung zu anderen als Wohnzwecken unverzüglich zu beenden. In Ziffer 2 wurde dem Kläger aufgegeben, den genannten Wohnraum unverzüglich nach Beendigung der zweckfremden Nutzung zu anderen als Wohnzwecken wieder Wohnzwecken zuzuführen. In Ziffer 3 wurde für den Fall, dass der Kläger der Anordnung unter Ziffer 1 des Bescheids nicht innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Bescheids Folge leistet, ein Zwangsgeld in Höhe von 9.000.- EUR angedroht. In Ziffer 4 des Bescheids wurde für den Fall, dass der Kläger der Anordnung unter Ziffer 2 des Bescheids nicht innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung des Bescheids Folge leistet, ebenfalls ein Zwangsgeld in Höhe von 9.000.- EUR angedroht.

4

Die vom Kläger gegen den Bescheid vom ... Juni 2020 zunächst erhobene Anfechtungsklage (M 9 K 20.3528) wurde zurückgenommen. Das Verfahren wurde mit Beschluss des erkennenden Gerichts vom 30. Oktober 2020 eingestellt.

5

Im Bescheid vom ... Mai 2021 führte die Beklagte zunächst unter Ziffer I. aus, dass der Kläger der Verpflichtung in Ziffer 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 bislang nicht nachgekommen sei. Die genannten Räume würden weiterhin zweckfremd genutzt. Deshalb sei das in Ziffer 3 des Bescheids vom ... Juni 2020

angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 9.000.- EUR zur Zahlung fällig geworden. Unter Ziffer II. erließ die Beklagte einen „Bescheid“, in dem für den Fall, dass der Kläger der Anordnung in Ziffer 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 nicht innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung des Bescheids Folge leistet, ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 18.000.- EUR angedroht wurde. In den Gründen wurde ausgeführt, dass bei einer Ortsermittlung am ... April 2021 festgestellt worden sei, dass die Wohnung in einem Zeitraum vom ... März bis ... April 2021 über das Portal „Wunderflats“ vermietet worden sei. Dies stelle einen Verstoß gegen die Verpflichtung in Ziffer 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 dar, weshalb ein erneutes Zwangsgeld angedroht werden könne.

6

Ausweislich einer in den Behördenakten befindlichen Postzustellungsurkunde wurde der Bescheid vom ... Mai 2021 dem Kläger am ... Mai 2021 zugestellt.

7

Mit Schreiben vom 30. Juni 2021, in den Nachtbriefkasten des Verwaltungsgerichts München am 1. Juli 2021 eingeworfen, erhob der Kläger Klage gegen den „Bescheid der Landeshauptstadt München vom ... Mai 2021 (zugestellt am ... Mai 2021)“ (Verfahren M 8 K 21.3503).

8

Mit Schriftsatz vom 12. Januar 2024 beantragt der Bevollmächtigte des Klägers im Verfahren M 8 K 21.3503:

9

I. Es wird festgestellt, dass das Zwangsgeld in Höhe von 9.000 EUR gemäß Fälligkeitsmitteilung der Landeshauptstadt München im Schreiben vom ...05.2021 nicht fällig geworden ist.

10

II. Der Bescheid der Landeshauptstadt München vom ...05.2021 (Zwangsgeldandrohung über 18.000 EUR) wird aufgehoben.

11

Mit Schreiben/Bescheid vom ... August 2021 erklärte die Beklagte gegenüber dem Kläger unter Ziffer I., dass das mit Bescheid vom ... Mai 2021 angedrohte Zwangsgeld zur Zahlung fällig geworden sei, da die streitgegenständliche Wohnung weiterhin zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt worden sei. In Ziffer II. erließ die Beklagte eine erneute Zwangsgeldandrohung. Für den Fall, dass der Kläger die Anordnung in Ziffer 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 wiederum nicht erfüllt, wurde ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 36.000 EUR angedroht.

12

In den Gründen des Schreibens/Bescheids wurde ausgeführt, dass am ... Juli 2021 bei einer Ortsermittlung eine Person angetroffen worden sei, die angegeben habe, die Wohnung für ca. 4 Wochen über das Portal „Wunderflats“ gebucht zu haben. Außerdem werde die Wohnung auf diversen Internetportalen (u. a. „Wunderflats“, „Airbnb“) weiterhin zu anderen als Wohnzwecken bzw. zum Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten. In Anbetracht der erfolglosen vorangegangenen Zwangsmittellandrohungen und des wirtschaftlichen Interesses an der Fortdauer der Zweckentfremdung werde ein erneutes Zwangsgeld angedroht, dessen Höhe in Anbetracht der Erfolglosigkeit der vorhergehenden Androhungen und des wirtschaftlichen Interesses an der Fortdauer der Zweckentfremdung angemessen sei.

13

Gegen den Bescheid der Beklagten vom ... August 2021 hat der Kläger keine Rechtsbehelfe ergriffen.

14

Mit Schreiben/Bescheid vom ... Oktober 2021 (zugestellt per Postzustellungsurkunde am ... November 2021) stellte die Beklagte gegenüber dem Kläger in Ziffer I fest, dass das mit Bescheid vom ... August 2021 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 36.000 EUR fällig geworden sei. In Ziffer II wurde dem Kläger für den Fall, dass er der Anordnung in Ziffer 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 weiterhin nicht nachkomme ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 50.000 EUR angedroht.

15

In den Gründen wurde ausgeführt, dass am ... September 2021 in der betreffenden Wohnung keine Personen hätten angetroffen werden können. Die Nachbarn hätten indes angegeben, dass dort ein reger Wechsel herrsche. Bei einer weiteren Ortsermittlung am ... Oktober 2021 seien zwei Personen angetroffen worden, die angegeben hätten, die Wohnung für eine Woche über das Portal „Airbnb“ gemietet zu haben. Die Verpflichtung aus dem Bescheid vom ... Juni 2020 sei deshalb entgegen des Eindrucks aus der Ortsermittlung vom ... November 2020, der nur eine Momentaufnahme darstelle, nicht erfüllt worden. In Anbetracht der Erfolglosigkeit der vorhergehenden Zwangsmittellandrohung und des wirtschaftlichen Interesses an der Fortdauer der Zweckentfremdung, sei ein erneutes Zwangsgeld in der Höhe von 50.000 EUR gerechtfertigt.

16

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2021, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am 3. Dezember 2021 hat der Kläger Klage gegen „die Bescheide der Landeshauptstadt München vom ... Oktober 2021“ erhoben (Verfahren M 8 K 21.6280). Der Klageschrift war das Schreiben/Bescheid der Beklagten vom ... Oktober 2021 in Kopie beigelegt.

17

Mit Schriftsatz vom 12. Januar 2024 beantragt der Bevollmächtigte des Klägers im Verfahren M 8 K 21.6280:

18

I. Es wird festgestellt, dass das im Schreiben der Landeshauptstadt München vom ...10.2021 Az.: mitgeteilte Zwangsgeld in Höhe von € 36.000,00 nicht fällig geworden ist.

19

II. Der Bescheid der Landeshauptstadt München vom ...10.2021, Az.: ZE20-2041 (Zwangsgeldandrohung über ein Zwangsgeld in Höhe von € 50.000,00) wird aufgehoben.

20

Zur Begründung der Klagen wurde in den Verfahren M 8 K 21.3503 und M 8 K 21.6280 vorgetragen, dass die Beklagte im Schreiben vom ... Mai 2021 die Fälligkeit eines Zwangsgeldes in Höhe von 9.000 EUR mitgeteilt habe. Dies setze einen Verstoß des Klägers gegen die Zweckentfremdungssatzung der Beklagten voraus. Das sei dann nicht der Fall, wenn der Wohnraum etwa außerhalb beruflich bedingter Abwesenheiten vom Eigentümer als alleinige Wohnung und somit zeitweise als Heimstatt im Alltag genutzt werde. In der Fälligkeitsmitteilung vom ... Mai 2021 sei mitgeteilt worden, dass bei den Ortsermittlungen vom ... August 2020 und ... Oktober 2020 niemand in der Wohnung angetroffen worden sei. Von einer Fremdvermietung könne dementsprechend zu diesem Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Erst bei einer Ortsbesichtigung am ... April 2021 sei festgestellt worden, dass die Wohnung fremdvermietet worden sei. Es handele sich dabei jedoch nicht um die Änderung des Nutzungskonzepts dahingehend, dass die Wohnung fremdvermietet wurde. Die Fremdvermietung sei ausschließlich in Zeiten der Abwesenheit des Klägers erfolgt. Dieser habe der Beklagten anlässlich der Ortsbesichtigung am ... November 2020 mitgeteilt, die Fremdvermietung in beendet zu haben und das Nutzungskonzept dahingehend geändert zu haben, dass er die Wohnung selbst bewohne. Das Konzept des Klägers im Anschluss an den Bescheid vom ... Juni 2020, die Wohnung nur noch dann für kurzfristige Vermietungen zur Verfügung zu stellen, wenn er selbst nicht anwesend war, zeige, dass diese Wohnung für ihn eine „Heimstatt im Alltag“ gewesen sei. Die Zwangsgeldandrohung in Höhe von 50.000 EUR sei darüber hinaus unverhältnismäßig, da damit keineswegs nur Mieteinnahmen aus kurzfristiger Fremdvermietung abgeschöpft würden. Die stetige Erhöhung des Zwangsgelds ohne ausreichende Veranlassung führe mittlerweile dazu, dass die Beklagte die Zwangsversteigerung der verfahrensgegenständlichen Wohnung betreibe, was im Ergebnis zum Entzug des Eigentums des Klägers führen werde.

21

Ergänzend führte der Kläger in Schriftsätzen vom 18. Januar 2024 und 15. Februar 2024 aus, dass es bereits an einem wirksamen und damit vollstreckungsfähigen Grundverwaltungsakt fehle. Der Bescheid vom ... Juni 2020, der der streitgegenständlichen Androhung des Zwangsgelds zugrunde liege, sei nichtig, da der Verwaltungsakt aus tatsächlichen Gründen von niemandem ausgeführt werden könne. Weder für den Kläger noch für einen Außenstehenden sei die auferlegte Beendigung einer Wohnfremdnutzung ausführbar gewesen, da die Wohnung zum Erlasszeitpunkt bereits ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt worden sei. Jedenfalls ab Juli 2019 sei die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken durch den Kläger

selbst genutzt worden. Eine zweckentfremdungsrechtlich relevante Vermietung habe zu keinem Zeitpunkt mehr stattgefunden. Etwas Gegenteiliges ergebe sich auch nicht aus der Behördenakte. Der Grundverwaltungsakt sei quasi auf anonymen Hinweis „ins Blaue hinein“ erlassen worden. Die am ... April 2021 festgestellte Vermietung an eine französische Familie sei keine Fortsetzung eines bisherigen Nutzungskonzepts. Vielmehr sei die Familie seit März 2021 in München einwohnerrechtlich gemeldet, für mindestens drei Jahre fest nach München gezogen und habe einen beruflichen Aufenthaltsgrund gehabt. Eine touristische Vermietung sei im April 2021 aufgrund der Beschränkungen wegen der Corona-Pandemie verboten gewesen.

22

Die Beklagte beantragt in beiden Verfahren,

23

die Klage abzuweisen.

24

Die Behauptung des Klägers, dass niemals eine Zweckentfremdung vorgelegen habe, treffe nicht zu. Die Beklagte habe bei zahlreichen Ortsermittlungen und sonstigen Recherchen nachweisen können, dass das Nutzungskonzept der streitgegenständlichen Wohnung dahingehend ausgestaltet sei, dass die Wohnung zu anderen als zu Wohnzwecken in Form der Fremdenbeherbergung genutzt werde. Im Einzelnen seien folgende Feststellungen zur streitgegenständlichen Wohnung getroffen worden:

25

- Online-Meldung vom ...04.2021; Bl. 3 d.A.

26

- OE am ...04.2021: Touristen angetroffen, Aufenthalt vom ...04.2021 bis zum

27

08.06.2021; Bl. 6 d.A.

28

- OE am ...07.2021, Aussage Anwohner, dass sich der Kläger selbst kaum im Anwesen aufhalte; Bl. 24 d.A.

29

- OE am ...07.2021: Touristen angetroffen, Aufenthalt für drei Monate; Bl. 26 d.A.

30

- OE am ...10.2021: Touristen angetroffen, viertägiger Aufenthalt; Bl. 66 d.A.

31

- OE am ...12.2021: Touristen angetroffen, Aufenthalt vom ...11.2021 bis zum ...01.2022

32

- OE am ...08.2022, Touristen angetroffen, Aufenthalt vom ...08.2022 bis zum

33

...08.2022; Bl. 129 d.A.

34

Der Kläger habe in der streitgegenständlichen Wohnung auch nicht seine „Heimstatt im Alltag“. Zwar trage er immer wieder vor, dass er beide Wohnungen, die ihm in dem Anwesen gehörten, selbst bewohnen würde. Seine Vorträge diesbezüglich seien jedoch völlig widersprüchlich und in sich nicht konsistent oder schlüssig. Der Beklagten liege ein Schreiben vom ... September 2023 eines anderen, vorangegangenen Klägervertreters in einem Verfahren beim Amtsgericht München vor, in dem behauptet wird, dass die streitgegenständliche Wohnung seit dem ... Februar 2020 an die Mutter des Klägers vermietet gewesen sei und er selbst die Wohnung Nr. 13 bewohne. Auch die Angaben der Bewohner des Hauses würden den Schluss zulassen, dass sich der Kläger selbst nicht überwiegend in dem Anwesen aufhalte.

35

Mit Beschluss vom 23. März 2022 hat das erkennende Gericht einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz gegen den Bescheid der Beklagten vom ... Mai 2021 abgelehnt (Verfahren M 8 S 21.5585). Der vorliegende

Rechtsstreit wurde in beiden Verfahren mit Beschlüssen der zuständigen Kammer vom 7. September 2023 auf den Einzelrichter übertragen.

36

In der mündlichen Verhandlung vom 22. Januar 2024 hat die Beklagte der Klageänderung in Form der Erweiterung durch die Feststellungsanträge zugestimmt. Der Vertreter der Beklagten erklärte darüber hinaus, dass nach einer Ortsbesichtigung am ... Dezember 2023 davon ausgegangen werde, dass für die Wohnung kein Anlass mehr für ein zweckentfremdungsrechtliches Einschreiten gegen den Kläger bestehe. Sie sei nach dem Ergebnis der Ermittlungen mittlerweile längerfristig vermietet.

37

Beide Parteien haben im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 22. Januar 2024 auf eine weitere mündliche Verhandlung verzichtet und einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt. Gespräche der Parteien über eine vergleichsweise Einigung führten im Nachgang der mündlichen Verhandlung nicht zum Erfolg.

38

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakten in den Verfahren 8 K 21.3503, M 8 K 21.6280 und M 8 K 21.6335 sowie M 8 S 21.5585 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

39

Die nur zum Teil zulässigen Klagen sind im Übrigen unbegründet.

40

1. Die Entscheidung konnte vorliegend ohne mündliche Verhandlung ergehen, da die Beteiligten auf eine weitere mündliche Verhandlung verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

41

Die beiden anhängigen Verfahren konnten gemäß § 93 VwGO zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden, da die beiden Streitgegenstände im Zusammenhang stehen.

42

2. Die Klageänderung in Form der Klageerweiterung in beiden Verfahren durch die mit Schriftsatz vom 12. Januar 2024 gestellten Feststellungsanträge ist gemäß § 91 Abs. 1 VwGO zulässig, da die Beklagte dieser Klageänderung in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich zugestimmt hat. Streitgegenstand des verbundenen Verfahrens sind deshalb jeweils die Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohung in den Bescheiden vom ... Mai 2021 (vgl. Nr. 3.1) und vom ... Oktober 2021 (vgl. Nr. 6) sowie die Feststellungsanträge, dass Zwangsgelder in Höhe von 9.000 EUR aus der Androhung vom ... Juni 2020 (vgl. Nr. 4) und von 36.000 EUR aus der Androhung vom ... August 2021 (vgl. Nr. 5) nicht fällig geworden sind.

43

3.1 Die Klage gegen die Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom ... Mai 2021 ist bereits unzulässig, da die Klagefrist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO versäumt wurde.

44

Der streitgegenständliche Bescheid vom ... Mai 2021 ist in Ziffer II. (erneute Androhung eines Zwangsgeldes) mit Ablauf der Klagefrist am ... Juni 2021 bestandskräftig geworden. Nach § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO muss die Klage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsakts erhoben werden. Der Bescheid wurde dem Antragsteller ausweislich der Postzustellungsurkunde vom ... Mai 2021 und seinen eigenen Angaben in der Klageschrift am ... Mai 2021 zugestellt. Die Klagefrist begann am 1. Juni 2021 zu laufen und endete mit Ablauf des 30. Juni 2021, § 57 VwGO i.V.m §§ 222 ZPO, 187 ff. BGB. Die Klageschrift wurde erst am 1. Juli 2021 in den Nachtbriefkasten des Verwaltungsgerichts eingeworfen (vgl. Eingangsstempel des Gerichts, Bl. 1 der Gerichtsakte im Verfahren M 8 K 21.3503) und ging somit nach Ablauf der Klagefrist bei Gericht ein.

45

3.2 Die Klagen sind im Übrigen zulässig.

46

3.2.1 Hinsichtlich der Klage gegen die Zwangsgeldandrohung in Ziffer II. des Bescheids vom ... Oktober 2021 fehlt dem Kläger nicht das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Zwar hat die Beklagte mittlerweile erklärt, dass sie davon ausgehe, die streitgegenständliche Wohnung werde nicht mehr zweckentfremdet. Gleichwohl bildet die Zwangsgeldandrohung vom ... Oktober 2021 die Grundlage für das bereits fällig gestellte Zwangsgeld. Da es sich bei der zu vollstreckenden Pflicht um ein Unterlassen handelt, ist ein angedrohtes Zwangsgeld gemäß Art. 37 Abs. 4 Satz 2 VwZVG weiter beizutreiben. Eine Einstellung der Anwendung der Zwangsmittel wegen Erfüllung der Verpflichtung gemäß Art. 37 Abs. 4 Satz 1 VwZVG scheidet damit aus (BayVGH, B.v. 23.2.2023 – 12 ZB 22.2541 – BeckRS 2023, 2747 Rn. 19, 20).

47

3.2.2 Soweit sich der Kläger gegen Fälligkeit der Zwangsgelder in Höhe von 9.000 EUR und von 36.000 EUR wendet, ist die Feststellungsklage die statthafte Klageart, nachdem es sich bei der Mitteilung über die Fälligkeit des Zwangsgelds nicht um einen Verwaltungsakt handelt, der mit der Anfechtungsklage angegriffen werden kann.

48

Die Mitteilung der Zwangsgeldfälligkeit stellt – weil das Zwangsgeld mit Bedingungseintritt entsteht und fällig wird, es hierzu also keiner weiteren Maßnahme der Behörde bedarf (Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG) – keinen Verwaltungsakt dar, sondern lediglich eine behördliche Information über den nach deren Auffassung erfolgten Bedingungseintritt und kann folglich auch nicht mit der Anfechtungsklage angegriffen werden. Statthaft ist insoweit die Feststellungsklage nach § 43 VwGO (vgl. BayVerfGH, E.v. 24.1.2007 – Vf. 50-VI-05 – juris Rn. 46; BayVGH, B.v. 17.2.2023 – 12 ZB 22.2541 – juris Rn. 16; B.v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1153 – juris Rn. 38; B.v. 27.9.2010 – 1 CS 10.1389 – juris Rn. 17).

49

Die Klagen sind auch zulässig, insbesondere besteht ein Feststellungsinteresse des Klägers, da die Beklagte weiterhin auf der Beitreibung der Zwangsgelder besteht und der Kläger nur auf diesem Wege Rechtsschutz wegen Einwänden gegen die Fälligkeit bzw. den Bedingungseintritt erlangen kann.

50

4. Die Klage im Verfahren M 8 K 21.3503 auf Feststellung, dass das Zwangsgeld aus der Androhung im Bescheid vom ... Juni 2020 in Höhe von 9.000 EUR nicht fällig geworden ist, ist unbegründet. Das in Ziffer 3 des Bescheids vom ... Juni 2020 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 9.000 EUR ist fällig geworden.

51

Fällig im Sinne von Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG wird ein angedrohtes Zwangsgeld, wenn während der Erfüllungsfrist im Sinne von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG bzw., sofern es eine solche nicht gibt, bereits bei Erlass der Zwangsgeldandrohung alle Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen und bei Ablauf der Erfüllungsfrist die durch die Grundverfügung auferlegte Pflicht nicht oder nicht vollständig erfüllt ist (Art. 31 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 1 VwZVG; vgl. BayVGH, B.v. 11.7.2001 – 1 ZB 01.1255 – juris Rn. 14 f.; B.v. 24.2.2005 – 1 ZB 04.276 – juris Rn. 42; VG München, U.v. 19.9.2022 – M 8 K 21.2670 – juris Rn. 30).

52

4.1 Es lag (und liegt) in dem Gebot, die Nutzung des Wohnraums T. ...straße 63, 3. OG Whg. 10) zu anderen als Wohnzwecken unverzüglich zu beenden (Bescheid vom ... Juni 2020, Ziffer 1.) ein wirksamer, vollstreckungsfähiger Grundverwaltungsakt vor (vgl. Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG, Art. 3 Abs. 3 ZWEG; im Folgenden: „Grundverwaltungsakt“). Der Bescheid ist zudem nach Rücknahme der hiergegen gerichteten Klage (Verfahren M 9 K 20.3528) bestandskräftig.

53

Der Grundverwaltungsakt ist entgegen der Auffassung des Klägers gem. Art. 44 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG nicht nichtig. Die Annahme des Klägers, dass die Verpflichtung zur „Beendigung“ der Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung zu anderen als Wohnzwecken tatsächlich nicht ausgeführt werden könne, da eine Zweckentfremdung nicht vorliege, beruht auf einem Missverständnis sowohl des Inhalts der zweckentfremdungsrechtlichen Anordnung als auch des Prüfungsumfangs im Rahmen des Vollstreckungsrechts.

54

Die mit dem Grundverwaltungsakt ausgesprochene Verpflichtung zur Aufgabe einer zweckwidrigen Nutzung einer Wohnung ist eine Unterlassungspflicht. Als zweckentfremdungsrechtliche Nutzungsuntersagung verbietet sie dauerhaft die zweckwidrige Nutzung der Wohnung (vgl. BayVGh, B.v. 23.2.2023 – 12 ZB 22.2541 – BeckRS 2023, 2747 Rn. 20). Schon aus diesem Grund ist es dem Kläger als Eigentümer der Wohnung selbstverständlich möglich, die bestandskräftige Grundverfügung zu erfüllen, da nicht eine einmalige Handlung im Form der „Beendigung“ gefordert wird, sondern das dauerhafte Unterlassen einer anderen Nutzung als Wohnnutzung. Es kommt daher nicht darauf an, ob die Behauptung des Klägers, wonach eine Beendigungshandlung mangels vorangehender Zweckentfremdung nicht möglich sei, zutrifft. Das dauerhafte Unterlassen einer Zweckentfremdung ist ihm zweifellos möglich. Es kann daher keine Rede davon sein, dass die Anordnung entsprechend Art. 44 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG tatsächlich von niemandem ausgeführt werden könne.

55

In der Sache zielt der Vortrag des Klägers darauf ab, über den Prüfungsumfang im Vollstreckungsverfahren hinaus, die Rechtmäßigkeit des Grundverwaltungsakts zu überprüfen. Gemäß Art. 38 Abs. 3 VwZVG sind förmliche Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen der Vollstreckungsbehörde bei der Anwendung eines Zwangsmittels indes (nur) insoweit zulässig, als geltend gemacht werden kann, dass diese Maßnahmen eine selbstständige Rechtsverletzung darstellen. Das Fälligwerden ist Teil der Anwendung des Zwangsmittels Zwangsgeld (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 3, Art. 37 Abs. 1 Satz 1 VwZVG; vgl. BayVGh, B.v. 17.2.2023 – 12 ZB 22.2541 – juris Rn. 17; B.v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1153 – juris Rn. 39; B.v. 12.4.2010 – 10 ZB 09.2097 – juris Rn. 7; B.v. 24.1.2011 – 2 ZB 10.2365 – juris Rn. 3). Als selbstständige Rechtsverletzung im Sinne von Art. 38 Abs. 3 VwZVG kommen somit nur Umstände im Zusammenhang mit dem Eintritt der Bedingung nach Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG in Betracht (BayVGh, B.v. 17.2.2023, a.a.O., Rn. 17; B.v. 28.10.2021, a.a.O., Rn. 39). Einwendungen zur materiellen Rechtslage als Vorfrage der Fälligkeitsmitteilung sind nach Art. 38 Abs. 3 VwZVG ausgeschlossen (vgl. BayVerfGH E.v. 24.1.2007 – Vf. 50-VI-05 – juris; vgl. zur – bejahten – Anwendbarkeit des Art. 38 Abs. 3 VwZVG in Fällen, in denen der Grundverwaltungsakt noch nicht unanfechtbar geworden, aber dessen sofortige Vollziehung i.S.d. Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG angeordnet ist: BayVGh, B.v. 12.4.2010 – 10 ZB 09.2097 – juris Rn. 7). Mit dem Vortrag, eine Zweckentfremdung habe nie vorgelegen, kann der Kläger daher im vorliegenden Verfahren nicht mehr gehört werden.

56

Der Grundverwaltungsakt ist auch nicht durch die Beklagte aufgehoben worden oder in sonstiger Weise erledigt. Zwar hat die Beklagte im Rahmen einer Ortsbesichtigung am ... November 2020 die Einhaltung des Grundverwaltungsakts überprüft und dabei keinen Verstoß gegen den Grundverwaltungsakt feststellen können. Infolge der Ortsbesichtigung ist es indes weder zu einer Aufhebung der Anordnungen des Grundverwaltungsakts gekommen noch lässt sich aus der einmaligen Überprüfung folgern, dass der Kläger das vorher ausgeübte Nutzungskonzept dauerhaft aufgeben hätte und damit die mit dem Grundverwaltungsakt verfolgte Steuerungsfunktion entfallen wäre (vgl. hierzu: BayVGh, B.v. 26.7.2021 – 12 B 21.913 – juris Rn. 69 ff.).

57

4.2 Der Kläger ist seiner Verpflichtung aus dem Grundverwaltungsakt zur Überzeugung des Gerichts nicht nachgekommen.

58

Der Grundverwaltungsakt verbietet dem Kläger die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken. Bei der Frage, ob eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken im Sinne des Zweckentfremdungsrechts vorliegt, ist maßgeblich auf das Nutzungskonzept des Vermieters abzustellen (vgl. BayVGh, B.v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1145 -juris Rn. 52; B.v. 7.12.2015 – juris Rn. 5). Die Erfüllung der Pflicht aus dem Grundverwaltungsakt setzt deshalb voraus, dass das bisher ausgeübte Nutzungskonzept dauerhaft aufgegeben wurde (vgl. BayVGh, B.v. 23.2.2023 – 12 ZB 22.2541 – juris Rn. 21).

59

Ausweislich der Feststellungen im Bescheid ... Juni 2020 bestand das Nutzungskonzept des Klägers für den streitgegenständlichen Wohnraum darin, häufig wechselnden Kurzzeitnutzern eine flexible, vorübergehende Unterkunft zu bieten und keine Wohnung als Grundlage für eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit zu Verfügung zu stellen (vgl. Seite 6 des Bescheids vom ... Juni 2020). Dieses

Nutzungskonzept folgerte die Beklagte aus Ortsermittlungen und dem Angebot der Wohnung auf der Vermittlungsplattform „Airbnb“. Im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung handelt es sich dabei um eine Zweckentfremdung, da der Wohnraum an Personen überlassen wird, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und ihre eigentliche Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Es fehlte an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit im Sinne einer „Heimstatt im Alltag“ (vergleiche hierzu statt vielen: BayVGh, B. v. 28.10.2021 – 12 BV 20.1145 – juris Rn. 52).

60

Aufgrund der Ortseinsicht am ... April 2021 ist die Beklagte zu Recht zu dem Ergebnis gekommen, dass dieses Nutzungskonzept durch den Kläger fortgeführt wurde. Es liegt deshalb ein Verstoß gegen Ziff. 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 vor. Im Rahmen der Ortseinsicht am ... April 2021 wurde ein französischer Staatsbürger angetroffen, der die streitgegenständliche Wohnung über das Portal „Wunderflats“ angemietet hatte. Die Dauer der Anmietung war auf den Zeitraum vom ... März 2021 bis zum ... April 2021 beschränkt. Damit hat der Kläger den streitgegenständlichen Wohnraum erneut nur für einen beschränkten Zeitraum an Dritte überlassen, die die streitgegenständliche Wohnung nur vorübergehend genutzt haben. Die auf 37 Tage begrenzte Überlassung ist nicht geeignet, in der streitgegenständlichen Wohnung eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit zu begründen. Entgegen der vom Kläger geäußerten Auffassung kommt es nicht darauf an, ob der kurzfristige Aufenthalt touristischer Natur war oder berufsbedingt erfolgte. Maßgeblich ist, dass die Vermietung kurzfristiger Natur war und deshalb von den Nutzern keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit sowie eine Heimstatt im Alltag begründet werden konnte. Angesichts des in der Vermietung zu Tage tretenden Nutzungskonzepts kommt es nicht darauf an, dass die französische Familie möglicherweise beabsichtigte, an einem anderen Ort in M. ... eine dauerhafte Wohnung zu beziehen. Diese Absicht ist für das Nutzungskonzept des Klägers für die streitgegenständliche Wohnung unerheblich. Das Nutzungskonzept wird nicht durch die Motive der (kurzfristigen) Nutzer, sondern durch die Belegung der Wohnung durch den Verfügungsberechtigten bestimmt. Zu betrachten ist zudem der jeweils streitgegenständliche Wohnraum. Auf eine spätere, dauerhafte Wohnsitznahme der kurzfristigen Nutzer an einem anderen Ort in M. ... kommt es nicht an. Das Nutzungskonzept des Klägers ist weiterhin auf eine vorübergehende Unterbringung und eine Vermietung der Wohnräume an regelmäßig wechselnde Personen ausgerichtet. Dies wird auch in seinen Erläuterungen im Schreiben vom ... Januar 2024 (Anlage zum Schriftsatz des damaligen Klägerbevollmächtigten vom ... Januar 2024, S. 14 f.) deutlich. Ausdrücklich hat der Kläger dort darauf hingewiesen, dass er bereits im November 2020 neue Accounts auf Portalen erstellt habe, auf denen er die Wohnung mit einer Mindestmietdauer von einem Monat angeboten habe und sich für eine längerfristige Vermietung niemand gefunden habe. Am ... März 2021 sei auch ein neuer Account auf „Airbnb“ mit einer Mindestmietdauer von einem Monat erstellt worden.

61

Der Kläger hat auch nicht nachvollziehbar dargelegt, dass im Zeitpunkt der Vermietung an die französischen Staatsangehörigen gleichzeitig eine dauerhafte Wohnnutzung durch ihn selbst erfolgt wäre. Vielmehr hat er nur erläutert, dass er die Wohnung ab Juli 2019 selbst genutzt habe. Eine Fortdauer dieses (behaupteten) Nutzungskonzepts im Zeitpunkt des Fälligwerdens des Zwangsgeldes im Jahr 2021 ist indes in seinem Vortrag nicht zu erkennen. Der Kläger hat vielmehr in seiner mit Schriftsatz des damaligen Klägerbevollmächtigten vom ... Januar 2024 vorgelegten Stellungnahme vom ... Januar 2024 ausdrücklich selbst erklärt, dass im November 2020 neue Accounts auf den Portalen „ImmobilienScout24“ und „Wunderflats“ erstellt worden seien und er die Wohnung für eine Vermietung ab einem Monat Mietdauer angeboten habe (vgl. Schreiben des Klägers vom ... 1.2024, S. 14). Er hat damit sein Nutzungskonzept weiterhin auf eine kurzfristige Überlassung ausgerichtet und den Wohnraum nicht zur dauerhaften Nutzung als Mittelpunkt der persönlichen Lebensführung angeboten. Eine Eigennutzung in dem maßgeblichen Zeitraum war offenbar nicht beabsichtigt. Die von ihm zugleich geltend gemachte Vermietung an seine Mutter ändert an dem vom Kläger praktizierten Nutzungskonzept nichts, da diese den Wohnraum nicht dauerhaft genutzt hat, sondern nach der eigenen Darstellung des Klägers nur als Vermieterin „zwischen geschaltet“ wurde. Der Kläger hat die zweckentfremdungsrechtlich unzulässige Überlassung des Wohnraums weiterhin veranlasst und damit gegen seine Unterlassungsverpflichtung verstoßen.

62

5. Die Klage im Verfahren M 8 K 21.6280 auf Feststellung, dass das Zwangsgeld „gemäß Schreiben vom ... Oktober 2021“ in Höhe von 36.000 EUR nicht fällig geworden ist, ist unbegründet. Das in Ziffer II des Bescheids vom ... August 2021 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 36.000 EUR ist fällig geworden.

63

Fällig im Sinne von Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG wird ein angedrohtes Zwangsgeld, wenn während der Erfüllungsfrist im Sinne von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG bzw., sofern es eine solche nicht gibt, bereits bei Erlass der Zwangsgeldandrohung alle Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen und bei Ablauf der Erfüllungsfrist die durch die Grundverfügung auferlegte Pflicht nicht oder nicht vollständig erfüllt ist (Art. 31 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 1 VwZVG; vgl. BayVGh, B.v. 11.7.2001 – 1 ZB 01.1255 – juris Rn. 14 f.; B.v. 24.2.2005 – 1 ZB 04.276 – juris Rn. 42; VG München, U.v. 19.9.2022 – M 8 K 21.2670 – juris Rn. 30).

64

5.1 Es lag (und liegt) in dem Gebot, die Nutzung des Wohnraums T. ...straße 63, 3. OG Whg. 10) zu anderen als Wohnzwecken unverzüglich zu beenden (Bescheid vom ... Juni 2020, Ziffer 1.) ein wirksamer, vollstreckungsfähiger Grundverwaltungsakt vor (vgl. Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG, Art. 3 Abs. 3 ZwEWG; im Folgenden: „Grundverwaltungsakt“). Der Bescheid ist zudem nach Rücknahme der hiergegen gerichteten Klage (Verfahren M 9 K 20.3528) bestandskräftig und nicht nichtig (vgl. oben). Die Zwangsgeldandrohung in Ziff. II des Bescheids vom ... August 2021 wurde nicht mit Rechtsbehelfen angegriffen und ist ebenfalls bestandskräftig.

65

5.2 Der Kläger ist seiner Verpflichtung aus dem Grundverwaltungsakt zur Überzeugung des Gerichts auch nach Ablauf der in der Zwangsgeldandrohung vom ... August 2021 gesetzten Frist nicht nachgekommen.

66

Bei der Ortsbesichtigung vom ... Oktober 2021 wurde festgestellt, dass die Wohnung über das Vermietungsportal „Airbnb“ für ca. eine Woche vermietet wurde (Bl. 114 ff. der Behördenakte). Der Kläger setzte sein auf eine kurzfristige Vermietung ausgerichtetes Nutzungskonzept fort. Dies zeigt sich schon aufgrund des Angebots der Wohnung über das Vermietungsportal „Airbnb“, das die Beklagte bereits bei einer Internetrecherche am ... August 2021 festgestellt hatte (Bl. 57 ff. der Behördenakte). Neben der im März bis April 2021 festgestellten Vermietung über „Wunderflats“ finden sich in dem Inserat auch Bewertungen von Aufhalten zweier Personen aus dem März 2021 und einer Person aus dem Juli 2021. Hieraus ergibt sich, dass das Vermietungskonzept weiterhin ausschließlich auf die vorübergehende Unterbringung von Personen ausgerichtet geblieben ist. Sowohl vor dem für die Fälligkeit des Zwangsgelds maßgeblichen Zeitpunkt als auch danach (vgl. Ortsermittlung vom ...12.2021, Bl. 172 der Behördenakte) hat durchgehend ein Nutzungskonzept Anwendung gefunden, das keine dauerhafte Begründung einer Heimstatt im Alltag durch die temporären Bewohner vorsah. Die vom Kläger geltend gemachte Vermietung an seine Mutter und deren Auftreten als Vermieterin auf dem Vermietungsportal ändert an diesem Nutzungskonzept nichts, da diese den Wohnraum nicht dauerhaft genutzt hat, sondern nur als Vermieterin zwischengeschaltet wurde. Der Kläger hat die zweckentfremdungsrechtlich unzulässige Überlassung des Wohnraums weiterhin veranlasst, was aus seinem eigenen Vortrag ersichtlich wird.

67

Die geforderte Unterlassung einer zweckentfremdenden Nutzung fand nicht statt. Das mit Zwangsgeldandrohung vom ... Juli 2021 angedrohte Zwangsgeld ist fällig geworden.

68

6. Die gegen die (erneute) Zwangsgeldandrohung in Ziff. II des Bescheids vom ... Oktober 2021 gerichtete Klage ist unbegründet. Die Zwangsgeldandrohung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

69

Zwangsmittel können gem. Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist. Eine neue Androhung ist dabei erst dann zulässig, wenn die vorausgegangene Androhung des Zwangsmittels erfolglos geblieben ist, Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG. Dies ist hier der Fall, da der Kläger die Pflicht aus Ziff. 1 des Bescheids vom ... Juni 2020 nicht erfüllt hat und auch die Androhung vom ... August 2021 nicht erfüllt hat (vgl. oben 5.). Das Zwangsgeld ist in seiner Höhe nicht zu beanstanden. Es hält sich im Rahmen des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG, wonach das Zwangsgeld mindestens 15 EUR und höchstens 50.000 EUR beträgt, und stellt eine angemessene Erhöhung gegenüber dem zuvor erfolglos angedrohten Zwangsgeld dar. Das erhebliche wirtschaftliche Interesse des Klägers an der kurzfristigen und damit lukrativeren Vermietung der Wohnung kann dabei ebenso berücksichtigt werden wie die beharrliche Weigerung des Klägers, das Nutzungskonzept aufzugeben. Nachdem die Beklagte

zudem vorangehend bereits zwei Zwangsgelder erfolglos angedroht hatte, bedurfte es einer deutlichen Erhöhung der Androhung, um zu klären, ob das Zwangsmittel zur Erreichung des Zwecks geeignet ist oder andere Zwangsmittel ergriffen werden müssen (vgl. zur begrenzten Anwendung des Zwangsmittels Zwangsgeldandrohung: BayVGH, B. 27.8.2020 – 2 CS 20.1199 – juris).

70

7. Der Kläger hat als unterlegene Partei gem. § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten der Verfahren zu tragen.

71

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.