

Titel:

Zweckentfremdung von Wohnraum durch überwiegende kurzfristige Fremdenbeherbergung

Normenkette:

ZwEWG Art. 1, Art. 3 Abs. 2

Leitsätze:

1. Maßgeblich dafür, ob eine Wohnung zweckentfremdungsrechtlich zur Fremdenbeherbergung genutzt wird oder ob sie Wohnzwecken dient, ist das zum Zeitpunkt des Bescheidserlasses verfolgte Nutzungskonzept, welches anhand der bestehenden Mietverträge, deren konkreten Inhalt, aber auch der tatsächlichen Mietpraxis im Einzelfall festzustellen ist. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Wohnung wird zweckentfremdet, wenn sie überwiegend zur kurzfristigen Fremdenbeherbergung genutzt wird und dadurch dem Wohnungsmarkt für eine dauerhafte Wohnnutzung entzogen ist. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

3. Rein wirtschaftliche Interessen an einer möglichst ertragreichen Verwertung des Wohnraums begründen kein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse, das eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen könnte. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtsschutz (abgelehnt), Zweckentfremdung von Wohnraum, Nutzungsuntersagung und Wiederbelegungsanordnung, Fremdenbeherbergung, Mischform mit Dauerwohnen, (keine) Genehmigungsfähigkeit bei wirtschaftlicher Existenzgefährdung, Wiederbelegungsanordnung, summarische Prüfung, Zwangsgeldandrohung, Zweckentfremdung, Ferienwohnung, Airbnb, Wohnraum, Verwertung, Genehmigung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 10.000.- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine Anordnung der Antragsgegnerin, mit welcher er unter Androhung von Zwangsgeldern zur unverzüglichen Beendigung der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und zur unverzüglichen Wiederzuführung zu Wohnzwecken („Wiederbelegungsanordnung“) aufgefordert wurde.

2

Der Antragsteller ist (Sonder-)Eigentümer der Wohnung ... , Dachgeschoss Links (WE 10), die als Wohnraum genehmigt wurde und bei einer Wohnfläche von ca. 126 m² über ein Wohnzimmer mit offenem Küchen-/Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Zimmer mit der Bezeichnung „Hobby/Arbeit“ verfügt.

3

Nach vorheriger Anhörung wurde dem Antragsteller mit Bescheid vom 11. August 2025 aufgegeben, die Nutzung des vorgenannten Wohnraums zur Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bzw. zum Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden (Ziff. 1) und den im Betreff genannten Wohnraum unverzüglich nach Beendigung der zweckfremden Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bzw. zum Zwecke der Fremdenbeherbergung wieder Wohnzwecken zuzuführen (Ziff. 2). Für den Fall, dass den Anordnungen nicht innerhalb von vier Wochen (Ziff. 1) bzw. drei Monaten (Ziff. 2) ab Zustellung des Bescheids Folge geleistet werde, werde jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- EUR fällig (Ziff. 3 und 4).

4

In den Gründen des Bescheids wurde ausgeführt, die streitgegenständliche Wohnung werde seit mindestens 2. März 2021 für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt. Die gesamte Wohnung bzw. das größere Zimmer werde über die Internetseite „...“ komplett möbliert und ausgestattet vermietet. Durch die nicht nur vorübergehend durchgeführte jeweils kurzfristige Nutzung werde der Wohnraum dem regulären Wohnungsmarkt für eine dauerhafte Nutzung als Mittelpunkt der persönlichen Lebensführung entzogen. Als Vermieter für die Fremdenbeherbergung trete der Antragsteller als Anbieter bei „...“ auf und sei daher der richtige Adressat der Anordnung. Eine Genehmigung der Zweckentfremdung aufgrund überwiegender schutzwürdiger privater Interessen sei nicht möglich. Eine drohende Existenzgefährdung sei weder ausreichend geltend gemacht noch belegt worden, das Interesse an der Erhöhung der Rendite komme als überwiegendes Interesse nicht in Betracht.

5

Mit Schriftsatz vom 15. September 2025, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am Montag, den 15. September 2025, hat der Antragsteller Klage gegen den Bescheid vom 11. August 2025 erhoben. Über die Klage, welche beim erkennenden Gericht unter dem Aktenzeichen M 8 K 25.6171 geführt wird, ist noch nicht entschieden worden.

6

Mit Schriftsatz vom 3. Dezember 2025 beantragt der Antragsteller,

7

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 11. August 2025 anzuordnen.

8

Die Voraussetzungen für die streitgegenständlichen Anordnungen lägen nicht vor. Der Antragsteller habe die streitgegenständliche Wohnung früher selbst bewohnt. Ab 2021 sei er wegen der Pflegebedürftigkeit seiner Mutter zu dieser gezogen. Die Wohnung habe er ab Februar 2021 an Herrn R. C. und Herrn D. S. zur Nutzung als Wohngemeinschaft vermietet. Herr S. sei am 1. Juli 2021 wieder ausgezogen und ab 1. Januar 2022 habe Herr C. zusammen mit Frau W. bis zum 31. Mai 2022 die Wohnung als Wohngemeinschaft genutzt. Seither lebe Herr C. dauerhaft in der Wohnung. Es seien dann drei verschiedene Nutzungskonzepte umgesetzt worden. Die gesamte Wohnung werde durch Herrn C. genutzt. Eine kurzfristige Vermietung der gesamten Wohnung sei im Falle seiner Abwesenheit über „...“ erfolgt. Bei Anwesenheit von Herrn C. sei das kleinere Schlafzimmer über „...“ kurzfristig vermietet worden. Im Jahr 2022 seien für 114 Nächte, 2023 für 179 Nächte und 2024 für 146 Nächte Vermietungen über „...“ erfolgt. Seit dem 6. Oktober 2025 sei nur noch das kleinere Zimmer gelegentlich kurzfristig vermietet worden. Aktuell sei die kurzfristige Vermietung eingestellt worden. Bis zum 31. Mai 2022 sei von einem Dauerwohnen auszugehen. Die Vermietung des kleineren Zimmers beziehe sich auf eine Fläche von weniger als 50% der Wohnfläche und sei deshalb zulässig. Die Vermietung in den Jahren 2022 und 2023 habe weniger als 50% der Nächte umfasst, weshalb keine überwiegend andere Nutzung als zu Wohnzwecken vorliege. Die 8-Wochen-Grenze für die Fremdenbeherbergung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 1. September 2021 könne nach der Rechtsprechung auch bei nicht selbst genutztem Wohnraum überschritten werden. Die Wohnung könne nachweislich nicht dauerhaft vermietet werden, da der Antragsteller eine Vermietung derselben zu einem Preis von 4.000,- EUR pro Monat inseriert und hierfür keine Interessenten gefunden habe.

9

Darüber hinaus lägen die Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung vor. Es bestehe ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse des Antragstellers an dem dargelegten Nutzungskonzept. Die Einnahmen des Antragstellers würden 26.676,- EUR pro Jahr betragen. Nachdem die beiden Wohnungen des Antragstellers eine jährliche Belastung in Höhe von ca. 20.000,- EUR verursachten, sei ohne die Einnahmen aus dem Vermietungskonzept die wirtschaftliche Existenz des Antragstellers gefährdet. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Antragsteller seine Mutter in Vollzeit pflegen müsse und keiner anderen beruflichen Tätigkeit nachgehen könne. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Wohnraums bestehe demgegenüber nicht, da der Antragsteller im Fall der Untersagung der derzeitigen Nutzung die Vollzeitpflege seiner Mutter aufgeben würde und selbst in die Wohnung ziehen wolle. Es werde

dem Wohnungsmarkt deshalb kein zusätzlicher Wohnraum zugeführt. Der Bescheid sei darüber hinaus nicht hinreichend bestimmt, es fehle eine Beschreibung, welche konkreten Nutzungsformen eine Zweckentfremdung darstellen sollten. Darüber hinaus sei der Antragsteller rechtlich nicht in der Lage die Anordnung zu befolgen, da ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit mit dem Mieter C. bestehe, das nicht fristlos gekündigt werden könne. Die Zwangsgeldandrohung sei unbestimmt und überhöht.

10

Die Antragsgegnerin beantragt,

11

den Antrag abzulehnen.

12

Es liege eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor. Maßgeblich sei das im Zeitpunkt des Bescheidserlasses verfolgte Nutzungskonzept, das hier eine Nutzung zur Fremdenbeherbergung beinhalte. Der Antragsteller trage selbst vor, dass die Wohnung seit dem Jahr 2022 für weit mehr als acht Wochen zu Fremdenbeherbergungszwecken genutzt werde. Dass die Wohnung gleichzeitig an Herrn C. vermietet sei, sei unbeachtlich, da dieser die Wohnung nicht als Heimstatt im Alltag nutze. Dafür spreche schon, dass eine Vermietung an Herrn C. nicht kostendeckend erfolge. Es dränge sich der Verdacht auf, dass die Vermietung an diesen zur Umgehung des Zweckentfremdungsverbots geschehe. Eine Genehmigungsfähigkeit wegen des Überwiegens privater Interessen sei nicht gegeben. Die wirtschaftliche Existenzgefährdung, die der Antragsteller vortrage, resultiere allein aus privaten Erwägungen. Er könne die Wohnung auch längerfristig vermieten und im Falle des Ablebens seiner Mutter mittels Eigenbedarfskündigung selbst bewohnen. Der Wohnraum werde hier zur Maximierung des Ertrages dem Dauerwohnen entzogen.

13

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und den übrigen Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die beigezogene Behördenakte im vorliegenden Verfahren und im Verfahren M 8 K 25.6171 Bezug genommen.

II.

14

Der zulässige Antrag hat keinen Erfolg.

15

Auf Antrag kann das Gericht gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs ganz oder teilweise anordnen. Dabei trifft es 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.

16

Dies zugrunde gelegt, überwiegt das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin, da der streitgegenständliche Bescheid 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.

17

1. Rechtsgrundlage für Ziffern 1 und 2 des streitgegenständlichen Bescheids ist Art. 3 Abs. 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) i.V.m. § 13 Abs. 1 und 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 1. September 2021 (ZeS). Danach kann eine Gemeinde anordnen, dass eine (auch nachträglich) nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird, § 13 Abs. 2 ZeS.

18

1. 1 Die streitgegenständliche Wohnung wird vom Antragsteller zur Fremdenbeherbergung genutzt und damit zweckentfremdet.

19

Nach Art. 1 Satz 1 ZWEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 ZeS wird Wohnraum zweckentfremdet, wenn er durch den Verfügungsberechtigten und/oder den Mieter (überwiegend) anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Art. 1 Satz 2 ZWEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 ZeS enthält überdies einen Katalog von Regelbeispielen, wann eine Zweckentfremdung insbesondere vorliegt, etwa dann, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZWEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS). Diese Zeitgrenze wird hier unstreitig überschritten. Auch wenn nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs gleichwohl im Einzelfall zu prüfen ist, ob die konkrete Nutzung keine Wohnnutzung mehr darstellt (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2021 – 12 B 21.913 – juris Rn. 27), ist hier anhand der vom Antragsteller dargestellten Nutzung und der von der Antragsgegnerin ermittelten Umstände festzustellen, dass die streitgegenständliche Wohnung nicht mehr Wohnzwecken dient.

20

Maßgeblich dafür, ob eine Wohnung zweckentfremdungsrechtlich zur Fremdenbeherbergung genutzt wird oder ob sie Wohnzwecken dient, ist das zum Zeitpunkt des Bescheidserlasses verfolgte Nutzungskonzept. Dieses ist anhand der bestehenden Mietverträge, deren konkreten Inhalt, aber auch der tatsächlichen Mietpraxis im Einzelfall festzustellen. Gegebenenfalls sind weitere Indizien für das Vorliegen gewerblicher Fremdenbeherbergung oder aber Wohnnutzung zur zweckentfremdungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehen (BayVGh, B.v. 20.11.2023 – 12 ZB 21.2188 – juris Rn. 21).

21

Bei Berücksichtigung dieser Maßgaben ist hier eine dauerhafte Umwandlung von geschütztem Wohnraum in eine gewerbliche Fremdenbeherbergung festzustellen. Das Nutzungskonzept des Antragstellers ist nach summarischer Prüfung ausschließlich auf eine – gegenüber der „gewöhnlichen Vermietung“ deutlich lukrativere – Nutzung als Ferienwohnung ausgerichtet, wodurch der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt vorenthalten wird.

22

Für die Ermittlung des Nutzungskonzepts, kommt es auf den Zeitpunkt des Bescheidserlasses an. Somit ist dieses hier anhand der vom Antragsteller selbst dargestellten Nutzung in den Jahren ab Juni 2022, 2023, 2024 und 2025 bis zum Bescheidserlass zu beurteilen. Die Nutzung der Wohnung zum (Dauer-)Wohnen in der Zeit von Februar 2021 bis einschließlich Mai 2022, in der diese an jeweils zwei Personen zur Nutzung als Wohngemeinschaft vermietet war, ist für die Beurteilung der Zweckentfremdung ohne Belang, da dieses früher praktizierte Nutzungskonzept nach dem Vortrag des Antragstellers mit dem Auszug von Frau W. aufgegeben wurde (vgl. S. 4 der Antragsbegründung unter Nr. 6) und das die Zweckentfremdung begründende, neue Nutzungskonzept ab 1. Juni 2022 bis zum Bescheidserlass ausgeübt wurde. Die vorgetragene Einstellung der Kurzzeitvermietung der gesamten Wohnung nach Klageerhebung ist für die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung und der Wiederbelegungsanordnung ohne Bedeutung, da die Kurzzeitvermietung über „...“ ausweislich der Antragsbegründung erst ab dem 6. Oktober 2025 auf das kleine Zimmer beschränkt wurde.

23

In dem vor Bescheidserlass liegenden und allein entscheidungserheblichen Zeitraum hat der Antragsteller den Wohnraum nach eigenen Angaben in 2022 (ab Juni) für 114 Nächte, in 2023 für 179 Nächte und in 2024 für 146 Nächte kurzzeitig an wechselnde Nutzer über „airbnb“ vermietet. Er hat selbst zugestanden, den Wohnraum an diesen Tagen an wechselnde Nutzer kurzfristig zu Verfügung zu stellen und damit Fremdenbeherbergung zu betreiben. Es handelt sich bei der dargelegten Nutzungsform auch um eine überwiegend andere Nutzung als Wohnnutzung. Angesichts der zahlreichen wechselnden Vermietungen mag zwar noch eine größere Zahl von Tagen für eine Nutzung durch den Mieter C. verbleiben. Der Umfang der Nutzung durch „...“-Gäste erlaubt diesem jedoch kein Wohnen, das das Merkmal der Dauerhaftigkeit erfüllt. Nachdem die Vermietungszeiträume über „...“ nicht unmittelbar aneinander anschließen, ergeben sich häufig nur kürzere Zeiträume, in denen die Nutzung durch Herrn C. möglich war (vgl. Markierung in den Kalenderblättern der Jahre 2022, 2023 und 2024; Bl. 151 bis 153 der Behördenakte). Diese

Kurzzeitaufenthalte schließen eine Begründung einer „Heimstatt im Alltag“ aus und können die überwiegend durch die ständig sich wiederholende Fremdenbeherbergung geprägte Nutzungsform nicht ändern.

24

Das vom Antragsteller behauptete mietvertragliche Nutzungsrecht von Herrn C. an der Wohnung stellt die Zweckentfremdung – unabhängig von dem vorstehend dargelegten begrenzten zeitlichen Umfang – nicht in Frage. Es ist nicht geeignet, anzunehmen, dass trotz der Nutzung durch über „...“ vermittelte, wechselnde Gäste eine Wohnnutzung ausgeübt wurde. Zunächst ist festzustellen, dass der vom Antragsteller vorgelegte Mietvertrag vom 1. Februar 2021 auf eine Vermietung der Wohnung als Wohngemeinschaft abzielt, da dieser jeweils in Zusammenhang mit dem zugleich abgeschlossenen Vertrag mit dem Wohngemeinschaftspartner zu sehen ist. Jedem Teilnehmer der Wohngemeinschaft sollen mit dem Mietvertrag jeweils nur 0,5 der gemeinschaftlich genutzten Räume vermietet sein. Unabhängig davon, ob der Vertrag in dieser Form zulässig und welcher Inhalt ihm im Einzelnen beizumessen ist, beinhaltet er jedenfalls keine uneingeschränkte Vermietung der gesamten Wohnung an Herrn C. Eine Vermietungsform, wie sie für den Zeitraum ab Juni 2022 vom Antragsteller beschrieben wird, müsste (ggf. mündlich) nach Beendigung der Wohngemeinschaft vertraglich vereinbart worden sein. Den Inhalt einer solchen vertraglichen Vereinbarung zwischen Herrn C. und dem Antragsteller nach Beendigung der Wohngemeinschaft hat letzterer insofern nicht offen gelegt, als das Verfügungsrecht von Herrn C. weder räumlich noch zeitlich klargestellt wurde. Soweit man den Inhalt aus dem Antragstellervortrag und den von der Antragsgegnerin ermittelten Tatsachen erschließen kann, ergibt sich, dass Herrn C. kein zivilrechtliches Nutzungsrecht für die gesamte Wohnung zusteht. Dies folgt zum einen daraus, dass der Antragsteller erklärt, er selbst vermiete die Wohnung in Zeiten der Abwesenheit von Herrn C. Der Antragsteller tritt bei der Kurzzeitvermietung über „...“ somit als Vermieter und Verfügungsberechtigter über die gesamte Wohnung auf. Zum anderen beansprucht er die über „...“ erzielten Erlöse. Dies wird dadurch deutlich, dass er vorträgt, auf diese Erlöse zur Existenzsicherung angewiesen zu sein. Sowohl die Vermieterstellung des Antragstellers als auch die Vereinnahmung der Miete setzen voraus, dass dem Antragsteller das Nutzungsrecht an der Wohnung zivilrechtlich zusteht und diesem zivilrechtlichen Nutzungsrecht keine dauerhafte Überlassung an Herrn C. mit einem die Nutzung durch die Kurzzeitvermietung des Antragstellers jederzeit ausschließendem Nutzungsanspruch entgegensteht. Nicht zuletzt spricht auch der von Herrn C. entrichtete Mietzins von zuletzt 900.- EUR pro Monat gegen eine vollständige Überlassung der Wohnung an diesen. Der Antragsteller geht ausweislich seiner Vermietungsbemühungen davon aus, dass für die Wohnung eine Miete von 4.000.- EUR pro Monat erzielbar sei. Eine Überlassung der gesamten Wohnung an Herrn C. kann mit dem vereinbarten Mietzins – auch angesichts der nach der Darstellung des Antragstellers knappen finanziellen Mittel – daher nicht verbunden sein.

25

Das vom Antragsteller geschilderte Nutzungskonzept als wahr unterstellt bedeutet es, dass Herrn C. nur ein vom Antragsteller nicht offengelegtes Maß an Nutzungsdauer zur Verfügung gestellt sein kann und die Verfügungsbefugnis für die Wohnung beim Antragsteller verbleibt. Auf dieser Grundlage ist die Nutzung der Wohnung durch Herrn C. nicht anders zu beurteilen als die nur zeitlich beschränkte Nutzung durch die Fremdenbeherbergung. Eine Nutzung der gesamten Wohnung als dauerhafte Heimstatt im Alltag ist demgegenüber nicht erkennbar.

26

Soweit der Antragsteller vorträgt, dass teilweise nur ein (kleineres) Zimmer über „airbnb“ vermietet worden sei, hat dies auf die von Fremdenbeherbergung geprägte Wohnungsnutzung keinen Einfluss. Der Vortrag will den Eindruck vermitteln, es läge hier ein Fall des § 4 Abs. 2 Nr. 3 ZeS vor. Danach scheidet eine Zweckentfremdung aus, wenn die Wohnung von Verfügungsberechtigten zu gewerblichen Zwecken mitbenutzt wird und die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v.H. der Gesamtwohnfläche). Ein solcher Fall ist hier jedoch ersichtlich nicht gegeben. Zum einen wird von Herrn C. keine Wohnnutzung in der streitgegenständlichen Wohnung ausgeübt. Zum anderen und selbständig tragend, haben die Ermittlungen der Antragsgegnerin ergeben, dass eine Vermietung eines Zimmers im Verhältnis zur Vermietung der Gesamtwohnung nur einen verschwindend geringen Teil der Vermietungen über „...“ ausmacht. Dies folgt aus der Analyse der Bewertungen der Nutzer der Wohnung durch die Antragsgegnerin vom 7. August 2025 (vgl. Bl. 223 ff. der Behördenakte). Die Bewertungen beziehen sich in 458 Fällen auf die Nutzung der gesamten Wohnung und nur in jeweils 17 Fällen auf die beiden Anzeigen für die Vermietung eines einzelnen Zimmers. Dieses Verhältnis bestätigt sich bei Durchsicht der Buchungslisten (Bl. 110 ff. der

Behördenakte), die nur selten die Buchung des einzelnen Zimmers ausweisen. Ein Nutzungskonzept, das sich auf die Vermietung eines kleineren Teils der Wohnung beschränkt, ist daher nicht erkennbar.

27

1. 2 Im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung kann auch nicht von einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit i.S.v. § 13 Abs. 2 ZeS i.V.m. § 5 Abs. 2 ZeS wegen der vom Antragsteller geltend gemachten Existenzgefährdung ausgegangen werden.

28

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kann bei einem überwiegenden privaten Interesse i.S.v. § 5 Abs. 2 ZeS ein Genehmigungsanspruch im Fall einer Überschreitung der zeitlichen Schranke des § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS für eine regelmäßige Fremdenbeherbergung bestehen (B. v. 24.3.2021 – 12 ZB 19.369 – juris). Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZwEWG, § 5 Abs. 2 ZeS ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

29

Vorrangige schutzwürdige private Interessen, die das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen (vgl. § 5 Abs. 2 ZeS), liegen hier jedoch nicht vor. Rein wirtschaftliche Interessen an einer möglichst günstigen Verwertung – hier die wirtschaftliche ertragreichste Vermarktung des Wohnraums – sind keine schutzwürdigen privaten Interessen (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 22.4.1994 – 8 C 29.92 – juris Rn. 19). Bei der bloßen Maximierung des Ertrags einer nicht selbst bewohnten Wohnung durch die Vermietung an ständig wechselnde Personen scheidet eine Genehmigung der Zweckentfremdung aus (vgl. BayVG, B.v. 24.3.2021 – 12 ZB 19.369 – juris Rn. 40). So liegt es hier. Der Antragsteller beabsichtigt, durch sein Nutzungskonzept einen maximalen Ertrag aus dem Wohnungseigentum zu ziehen. Sein Vortrag, dass er ohne die durch dieses Konzept erwirtschafteten Erträge nicht in der Lage sei, seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, übersieht, dass er auch durch die Vermietung der Wohnung zum dauerhaften Wohnen erhebliche Einnahmen erzielen kann. Zwar mögen diese nicht den durch die Vermietung über „...“ erzielbaren Umfang erreichen und möglicherweise auch nicht den vom Antragsteller im Rahmen seiner Vermietungsbemühungen angesetzten Betrag von 4.000.- EUR pro Monat. Gleichwohl hat das Gericht angesichts der allgemeinkundigen Wohnraumangellage in München keinerlei Zweifel, dass sich die Wohnung mit einem marktangemessenen Preis so zur dauerhaften Wohnnutzung vermieten lässt, dass die daraus erzielten Einnahmen einen bedeutenden Beitrag zum Lebensunterhalt des Antragstellers leisten können. Das von ihm verfolgte Ziel einer späteren Selbstnutzung der Wohnung kann der Antragsteller jedenfalls durch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erreichen.

30

Unabhängig davon ist die begehrte Genehmigung der Zweckentfremdung wegen der behaupteten Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gem. § 6 Abs. 2 ZeS nicht mit dem Vortrag begründbar, die für den Lebensunterhalt notwendigen Mittel würden sich nur mit einer Zweckentfremdung erzielen lassen. § 6 Abs. 2 Satz 2 ZeS macht dies deutlich. Danach ist ein überwiegendes persönliches Interesse an der Genehmigung wegen Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz nicht gegeben, wenn die Existenz allein auf der Zweckentfremdung beruht. Die Gestaltung der eigenen finanziellen Verhältnisse kann daher nicht – wie vom Antragsteller gewünscht und praktiziert – unter Einbeziehung der Einnahmen aus einer Zweckentfremdung von Wohnraum erfolgen, die dann Grundlage seines Lebensunterhalts sein sollen (vgl. VG München, U.v. 21.3.2018 – M 9 K 17.688 – juris Rn. 28).

31

1. 3 Die Anordnungen in Ziffer 1 und 2 des Bescheids weisen auch keine Ermessensfehler auf, die im Rahmen der eingeschränkten gerichtlichen Überprüfung (vgl. § 114 Satz 1 VwGO) zur Rechtswidrigkeit der Anordnungen führen.

32

1. 4 Die Anordnungen in Ziffer 1 und 2 des Bescheids sind auch hinreichend bestimmt. Die im Rahmen der Antragsbegründung vorgetragene Rüge der Unbestimmtheit des Bescheids erschließt sich dem Gericht nicht. Im Übrigen hat der Antragsteller als Adressat und damit der für die Frage der Bestimmtheit maßgebliche Betroffene selbst erkannt, was von ihm verlangt wird. Da mit den Anordnungen die Beendigung der Vermietung zur Fremdenbeherbergung und eine dauerhafte Vermietung zur Wohnnutzung angeordnet wurde, hat er die Wohnung nicht mehr über „...“ angeboten und Bemühungen für eine

dauerhafte Vermietung unternommen. Der Inhalt der Anordnungen hat sich ihm offensichtlich ohne weiteres erschlossen.

33

2. Die Zwangsgeldandrohungen in Ziffern 3. und 4. des angefochtenen Bescheids sind ebenfalls rechtmäßig. Sie stützen sich auf Art. 29 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, Art. 30, 31 und 36 VwZVG. Die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen sind erfüllt. Insbesondere wurde dem Antragsteller für die ihm auferlegten Verpflichtungen in Ziffern 1. und 2. des streitgegenständlichen Bescheides jeweils ein bestimmtes Zwangsgeld angedroht. Die Höhe der Zwangsgelder bewegt sich innerhalb des gesetzlichen Rahmens (Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG); die gesetzten Fristen (Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG) sind jeweils angemessen.

34

Der Einwand, dass der Antragsteller wegen der Vermietung an Herrn C. aus zivilrechtlichen Gründen an der Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken gehindert sein könnte, führt nicht zur Rechtswidrigkeit der Zwangsgeldandrohungen. Eine Voraussetzung der Vollstreckung ist zwar, dass dem Verpflichteten die Erfüllung der ihm auferlegten Pflicht im maßgeblichen Zeitraum objektiv möglich sein muss (vgl. BayVGh, B.v. 3.4.2014 – 20 CS 14.631 – juris Rn. 23). Wenn der berechnete Dritte nicht mit der Vollstreckungsmaßnahme einverstanden ist, kann die Zulässigkeit der Vollstreckung den Erlass einer Duldungsanordnung gegenüber dem Dritten erfordern (vgl. BayVGh, B.v. 14.8.2003 – 22 ZB 03.1661 – juris Rn. 27 m.w.N.). Eine Duldungsanordnung bzw. ein solches Vollstreckungshindernis ist aber keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Erlass der Zwangsgeldandrohung, sondern eine Bedingung für das Entstehen und das Fälligwerden der Geldforderung (vgl. BayVGh, B.v. 24.2.2005 – 1 ZB 04.276 – juris Rn. 42 m.w.N.). Die Rüge der fehlenden Duldungsanordnung kann im Rahmen einer Feststellungsklage, die darauf gerichtet ist festzustellen, dass das Zwangsgeld nicht fällig geworden sei oder im Rahmen des Rechtsschutzes gegen die Beitreibung des Zwangsgeldes erhoben werden.

35

Abgesehen davon wäre mit der Unterlassung der kurzfristigen Vermietung zur Fremdenbeherbergung und einer dauerhaften Vermietung an Herrn C. den Anordnungen in Ziff. 1 und 2 des Bescheids Genüge getan. Dessen behauptetes zivilrechtliches Nutzungsrecht und die vorgetragene Wohnnutzung stehen der Erfüllung der Anordnungen nicht entgegen, sondern entsprechen der mit dem Bescheid in Ziff. 2 verfügten Wiederbelegungsanordnung.

36

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

37

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 1.7.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Maßgeblich für den Streitwert, sind danach die Zwangsgeldandrohungen von je 10.000,- EUR.