

IM Zwanghaft M 9 X 17.5794

Leitsatz:

Die Anordnung einer Ersatzzwangshaft von bis zu einer Woche ist auch bei Insolvenz des Vollstreckungsschuldners geeignet und angemessen, um die Pflicht zur Aufgabe eines professionell betriebenen Nutzungskonzepts der kurzfristigen Vermietung von Wohnraum zu Fremdenverkehrszwecken an Medizintouristen durchzusetzen (Fortführung von VG München BeckRS 2017, 139878 Rn. 22 u. 23). (Rn. 17 und 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ersatzzwangshaft, Zweckentfremdung, Insolvenz, einwöchige Haftdauer, professionell betriebenes Nutzungskonzept, kurzfristige Vermietung, Fremdenverkehrszwecke, Medizintouristen

Tenor

I. Gegen den Vollstreckungsschuldner wird zur Erzwingung des angeordneten Verbots der Zweckentfremdung die

# Ersatzzwangshaft von längstens einer Woche angeordnet.

II. Zum Zwecke des Vollzugs der Ersatzzwangshaft wird gegen den Vollstreckungsschuldner Haftbefehl erlassen.

III. Die Ersatzzwangshaft ist durch die Justizverwaltung zu vollstrecken. Von der Vollstreckung ist abzusehen, wenn der Vollstreckungsschuldner seiner Verpflichtung nachkommt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin und Vollstreckungsgläubigerin begehrt die Anordnung der Ersatzzwangshaft, um den Antragsgegner und Vollstreckungsschuldner zur Befolgung einer zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagung zu veranlassen.

2

Der Vollstreckungsschuldner wurde mit Bescheid vom 14. Juni 2017 verpflichtet, die zweckfremde Nutzung des Wohnraums Wohnung Nr. 5, ...-Str. 19, unverzüglich zu beenden (Nr. 1) und den Wohnraum unverzüglich nach Beendigung wieder Wohnzwecken zuzuführen (Nr. 2). Ein Zwangsgeld von jeweils 5.000,- EUR wurde für den Fall angedroht, dass den Anordnungen nicht innerhalb von jeweils sechs Wochen Folge geleistet werde (Nrn. 3 und 4). Auf die Möglichkeit der Ersatzzwangshaft wurde hingewiesen. Die dagegen erhobene Klage wurde mit rechtskräftigem Urteil vom 18. Oktober 2017 (M 9 K 17.3297) abgewiesen. Ausweislich der Akten des Klageverfahrens hatte der Kläger die Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Oktober 2017 mit der Eigentümerin der Wohnung vereinbart.

3

Ausweislich der Behördenakten hat der Vollstreckungsschuldner die Wohnung abredewidrig nicht an die Eigentümerin herausgegeben und dieser vielmehr mit Schreiben vom 6. November 2017 mitgeteilt, dass nach seiner Rechtsauffassung der Mietvertrag weiter bestehe und er die Wohnung nicht herausgebe.

4

Ausweislich eines Schreibens des Kassen- und Steueramts der Vollstreckungsgläubigerin vom 29. September 2017 über die versuchte Beitreibung des Zwangsgelds in Höhe von 5.000,- EUR, angedroht mit Bescheid vom 14. Juni 2017 (Nr. 3), seien Vollstreckungsmaßnahmen erfolglos geblieben (Bl. 68 Behördenakte). Auf diese Mitteilung wird Bezug genommen. Aus zahlreichen früheren Verfahren ist der Kammer bekannt, dass der Vollstreckungsschuldner trotz erheblicher Einkünfte aus der tageweise Vermietung von Wohnungen an Touristen für im Schnitt 200,- EUR am Tag nach seinen Angaben sowie den vorgelegten Vermögensauskünften u.a. vom 25. November 2015 vermögenslos sei. Mit Beschluss des Amtsgerichts München, Insolvenzgericht, wurde am 14. März 2017 ein vorläufiges Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet.

5

Ausweislich der Vermerke über Ortsermittlungen vom 27. September 2017 und 9. November 2017 vermietet der Vollstreckungsschuldner die Wohnung weiterhin an Medizintouristen, die sich mit Visa zur medizinischen Behandlung vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten. Auf die Vermerke vom 27. September 2017 (Bl. 66 Behördenakte) und vom 9. November 2017 (Bl. 77 Behördenakte) wird Bezug genommen.

6

Das mit Bescheid vom 14. Juni 2017 angedrohte Zwangsgeld wurde mit Schreiben vom 17. August 2017 fällig gestellt. Der Vollstreckungsschuldner wurde in diesem Schreiben nochmals darauf hingewiesen, dass bei Uneinbringlichkeit des Zwangsgelds das Verwaltungsgericht auf Antrag der Vollstreckungsgläubigerin durch Beschluss Ersatzzwangshaft anordnen könne (Art. 33 VwZVG). Ausweislich der Akten hat der Vollstreckungsschuldner trotz der Zahlungsaufforderung vom 7. September 2017 (Bl. 64 Behördenakte) das Zwangsgeld nicht bezahlt.

7

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2017 beantragte die Vollstreckungsgläubigerin gemäß Art. 33 VwZVG:

1. Gegen den Vollstreckungsschuldner wird zur Erzwingung des angeordneten Verbots der Zweckentfremdung die Ersatzzwangshaft von längstens einer Woche angeordnet.
2. Zum Zwecke des Vollzugs der Ersatzzwangshaft wird gegen den Vollstreckungsschuldner Haftbefehl erlassen.
3. Die Ersatzzwangshaft ist durch die Justizverwaltung zu vollstrecken. Von der Vollstreckung ist abzusehen, wenn der Vollstreckungsschuldner das Zwangsgeld zahlt.

8

Die Voraussetzungen des Art. 33 VwZVG seien erfüllt. Der Vollstreckungsschuldner habe die Nutzung entgegen dem Zweckentfremdungsrecht unverändert fortgesetzt und dies auch ausdrücklich gegenüber der Eigentümerin erklärt. Uneinbringlichkeit liege vor; die Verfahren seien gerichtsbekannt.

9

Der Antragsteller wurde mit Schreiben des Gerichts vom 18. Dezember 2017 aufgefordert, den Nachweis für die Erfüllung seiner Verpflichtungen binnen 14 Tagen zu erbringen und erhielt Gelegenheit, sich zu äußern. Das Schreiben wurde mit Postzustellungsurkunde am 21. Dezember 2017 in Berlin und am 21. Dezember 2017 an die nach wie vor vom Vollstreckungsschuldner angegebene Adresse in München mit dem Zusatz „trotz Postsperre zustellen“ zugestellt. Der Vollstreckungsschuldner hat sich nicht geäußert. Die Vollstreckungsgläubigerin hat am 9. Juli 2018 telefonisch bestätigt, dass weder das Zwangsgeld bezahlt noch die Wohnung geräumt oder auf Dauer zu Wohnzwecken untervermietet wurde.

10

Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die beigezogenen Behördenakten sowie auf die Akten im Verfahren M 9 K 17.3297 Bezug genommen.

II.

11

Der Antrag auf Anordnung der Ersatzzwangshaft hat Erfolg.

12

Die allgemeinen und die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen, Art. 19 VwZVG, Art. 3 VwZVG, liegen vor.

13

Bei Vorliegen der allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen der Art. 18 ff., Art. 29 ff. VwZVG können Verwaltungsakte, die zu einem Tun oder Unterlassen verpflichten, mit Zwangsmitteln vollstreckt werden, Art. 18, Art. 29 Abs. 1 VwZVG. Voraussetzung ist, dass die zu vollstreckenden Verwaltungsakte nicht mehr mit förmlichen Rechtsbehelfen angefochten werden können, keine aufschiebende Wirkung haben oder der Sofortvollzug angeordnet wurde, Art. 19 Abs. 1 VwZVG. Weitere Voraussetzung ist, dass der Verpflichtete seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist oder dies nicht rechtzeitig getan hat, Art. 19 Abs. 2 VwZVG. Als Zwangsmittel ist gesetzlich u.a. auch die Ersatzzwangshaft nach Art. 33 VwZVG vorgesehen, Art. 29 Abs. 2 Nr. 3 VwZVG. Danach kann das Verwaltungsgericht nach Anhörung des Pflichtigen auf Antrag der Vollstreckungsbehörde durch Beschluss Ersatzzwangshaft anordnen, wenn der Betreffende bei Androhung des Zwangsgeldes auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde, ein Zwangsgeld uneinbringlich ist und unmittelbarer Zwang keinen Erfolg verspricht, wobei die Ersatzzwangshaft mindestens ein Tag und höchstens zwei Wochen beträgt, Art. 33 VwZVG. Im Rahmen seines

Ermessens hat das Gericht auch zu prüfen, ob die Anordnung den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit entspricht.

14

Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen vor, Art. 19 Abs. 1 Satz 2 VwZVG. Der Ausgangsbescheid vom 14. Juli 2017 ist bestandskräftig. Die dagegen erhobene Klage wurde mit rechtskräftigem Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 18. Oktober 2017 (M 9 K 17.3297) abgewiesen. Der Vollstreckungsschuldner ist seiner Grundverpflichtung nach wie vor nicht nachgekommen. Auf die Ermittlungen der Vollstreckungsgläubigerin wird Bezug genommen. Es wurden jeweils Personen in der Wohnung angetroffen, die als Aufenthaltszweck angaben, dass ihre Verwandten medizinisch behandelt würden, sie aus den Vereinigten Arabischen Emiraten stammten und ausweislich der Papiere ein Visum zum vorübergehenden Aufenthalt zu diesen Zwecken hätten. Unerheblich ist, dass die angetroffenen Personen die Miete pro Tag nicht kannten, da sich ein anderer Verwandter bzw. das Konsulat um die Mietkosten kümmern würde. Die Tagesmiete von 200,- EUR bis 250,- EUR ist aus dem Ausgangsverfahren bekannt.

15

Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen des Art. 33 Abs. 1 VwZVG liegen vor. Der Vollstreckungsschuldner wurde bereits im Ausgangsbescheid vom 14. Juni 2017 im Zusammenhang mit dem angedrohten Zwangsgeld in Höhe von 5.000,- EUR auf die Möglichkeit der Anordnung der Ersatzzwangshaft hingewiesen. Das festgesetzte Zwangsgeld ist fällig und uneinbringlich. Vollstreckungsversuche blieben in der Vergangenheit erfolglos. Ungeachtet der Tatsache, dass der Vollstreckungsschuldner eine Vielzahl von Wohnungen tageweise für Beträge von 150,- EUR bis 300,- EUR vermietet, hat er wiederholt auch in mündlicher Verhandlung gegenüber dem Gericht erklärt, dass er vermögenslos sei. Ein Insolvenzverfahren wurde eröffnet.

16

Die Anordnung der Ersatzzwangshaft ist geeignet, erforderlich und im Übrigen verhältnismäßig. Die Verpflichtung zur Beendigung der zweckfremden Nutzung der Wohneinheit verlangt vom Vollstreckungsschuldner, sein entsprechendes Nutzungskonzept aufzugeben und damit die Umsetzung einer entsprechenden Willensbetätigung (VG München, U.v. 22.2.2017, M 9 K 16.4248). Dieses Ziel kann mit der Ersatzzwangshaft erreicht werden. Der beabsichtigte Erfolg ist nicht auf andere Weise einfacher herbeizuführen. Zwangsgelder sind uneinbringlich und die Zwangsmittel der Ersatzvornahme sowie des unmittelbaren Zwangs scheiden zur Durchsetzung des Gebots aus, wie sich aus der Rechtsprechung der Kammer und des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs ergibt (BayVGH, B.v. 9.5.2016, 12 CS 16.899; VG München, B.v. 26.4. 2016, M 9 S 16.1449; B.v. 15.10.2016, M 9 S 16.4422). Räumungsklage und Bußgeldverfahren sind keine milderen Mittel im Vergleich zur Ersatzzwangshaft, sondern vom Gesetzeszweck und den Voraussetzungen her ein Aliud. Ungeachtet dessen ist die Einleitung eines Bußgeldverfahrens im Hinblick auf die behauptete Vermögenslosigkeit des Vollstreckungsschuldners sinnlos. Eine zivilrechtliche Räumungsklage ist keine Maßnahme des

Zweckentfremdungsrechts, sondern betrifft das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, auf das die Vollstreckungsgläubigerin keinen Einfluss nehmen kann.

17

Die Insolvenz des Vollstreckungsschuldners ändert nichts an diesem Ergebnis, da dieser eine vollziehbare Verpflichtung erfüllen soll, die unabhängig von seinen finanziellen Verhältnissen besteht. Nach ständiger Rechtsprechung der Kammer ist die Festsetzung von Zwangsmitteln regelmäßig auch dann geeignet, wenn über das Vermögen des Schuldners ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde (VG München, B.v. 11.12.2017, M 9 X 17.4888). Sonstige Gründe, warum die Ersatzzwangshaft nicht verhältnismäßig sein könnte, sind nicht ersichtlich. Die behauptete Flucht in die Vermögenslosigkeit, an der aufgrund der Einnahmen des Vollstreckungsschuldners erhebliche und berechtigte Zweifel bestehen, ist keine Einwendung im Sinne des Art. 21 VwZVG.

18

Sonstige Vollstreckungshindernisse im Sinne Art. 37 Abs. 4 VwZVG sind nicht ersichtlich. Der Vollstreckungsschuldner setzt sein Nutzungskonzept für die hier verfahrensgegenständliche Wohnung und eine Vielzahl weiterer Wohnungen unverändert fort. Die Ersatzzwangshaft von bis zu einer Woche ist verhältnismäßig, da der Vollstreckungsschuldner die kurzfristige Vermietung zu Fremdenverkehrszwecken an Medizintouristen professionell betreibt und - wie sich aus weiteren Gerichtsverfahren der Kammer ergibt - bereits neue Wohnungen zur Verfügung hat. Die Pflicht zur Aufgabe des Nutzungskonzepts ist nach ständiger Rechtsprechung eine Unterlassungsverpflichtung. Die Dauer der Ersatzzwangshaft von einer Woche ist angesichts dessen, dass der Vermögensschuldner sein Geschäftsmodell weiterhin professionell betreibt, verhältnismäßig und angemessen.

19

Dem Antrag war mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben.

20

Eine Streitwertfestsetzung ist mangels einer entsprechenden Position im Kostenverzeichnis entbehrlich.

21

Nach Art. 33 Abs. 3 VwZVG ist Vollstreckungsbehörde die Justizbehörde.