Gericht:	VGH
Aktenzeichen:	12 B 21.913
Sachgebietsschlüssel:	561

Rechtsquellen:

ZwEWG	Art. 1, Art. 2, Art. 3
ZeS LH München (2013)	§ 4, § 5, § 13
ZeS LH München (2017)	§ 4, § 5, § 6, § 13
GG	Art. 14

Hauptpunkte:

Zweckentfremdung von Wohnraum
Wohnungsvermietung während berufsbedingter Abwesenheitszeiten (Stewardess)
Nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der Zweckentfremdung
Verhältnismäßigkeitsgrundsatz
Wirtschaftliche Existenzgefährdung

Leitsätze:

1. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS vom 5.12.2017, MüABl. 494) sieht zwar vor, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere dann gegeben ist, wenn die Wohnung mehr als insgesamt 8 Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Eine demzufolge nach § 5 Abs. 1 ZeS erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung ist nach § 5 Abs. 2 ZeS aber regelmäßig dann zu erteilen, wenn schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

2. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ZeS liegen überwiegende schutzwürdige private Interessen „insbesondere“ bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Verfügungsberechtigten vor, aber eben nicht nur. Andere überwiegende schutzwürdige private Belange können sich vor allem aus dem Eigentumsgrundrecht des Art. 14 GG in Verbindung mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ergeben.

3. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung von Wohnraum besteht trotz Wohnungsnot dann nicht, wenn der in Rede stehende Wohnraum dem Eigentümer außerhalb von Abwesenheitszeiten selbst als Wohnung dient und somit zumindest zeitweise seine „Heimstatt im Alltag“ darstellt.

4. Der materielle Regelungszweck des Zweckentfremdungsrechts ist von vornherein nicht berührt, wenn es an einer dauerhaften Umwandlung von eigengenutztem Wohn- oder Mietwohnraum in eine gewerbliche Fremdenbeherbergung fehlt. Dem allgemeinen Wohnungsmarkt geht in diesem Fall kein Wohnraum verloren, der ansonsten zum „Dauerwohnen“ zur Verfügung gestanden hätte. Infolgedessen ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung auf entsprechenden Antrag hin zu erteilen.

5. Das Zweckentfremdungsrecht erlaubt kein „generalpräventives“ Vorgehen gegen Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung zwar selbst nutzen, sie in Abwesenheitszeiten aber für Zwecke der Fremdenbeherbergung für mutmaßlich mehr als 8 Wochen im Jahr vermieten. Das Grundgesetz duldet weder eine „Sozialisierung“ noch eine Beeinträchtigung von Privateigentum auf lediglich verwaltungsexekutiver Grundlage. Allenfalls kann dazu aufgefordert werden, einen entsprechenden Genehmigungsantrag zu stellen.

Beschluss des 12. Senats vom 26. Juli 2021

(VG München, Entscheidung vom 16. Januar 2019, Az.: M 9 K 17.3876)

12 B 21.913
M 9 K 17.3876

Großes Staatswappen

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache
******* ******** *******,
**********. *, ***** *******,

- ******** -

**********:
********** ****** *****,
*********. *, ***** *******,

gegen

Landeshauptstadt München,
Rechtsabteilung
Franziskanerstr. 8, 81669 München,

- Beklagte -

wegen

Zweckentfremdung von Wohnraum;
hier: Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 16. Januar 2019,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 12. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Mayer,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Kurzidem,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Abel

ohne mündliche Verhandlung am **26. Juli 2021**
folgenden

Beschluss:

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 16. Januar 2019 (Az. M 9 K 17.3876) und der Bescheid der Landeshauptstadt München vom 11. Juli 2017 werden aufgehoben.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Die Entscheidung ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

IV. Der Streitwert wird in beiden Rechtszügen auf 7.600,- € festgesetzt.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

1 Die Klägerin verfolgt mit der vom Senat zugelassenen Berufung ihre Klage gegen eine zweckentfremdungsrechtliche Nutzungsuntersagung der Beklagten weiter.

I.

2 1. Sie ist Eigentümerin einer 1987 als Wohnraum genehmigten Zwei-Zimmer-Maisonette Wohnung in der W.-Straße X in München. Aufgrund einer anonymen Anzeige, wonach sie „seit Jahren und das immer für Monate gegen gutes Geld ihre Wohnung hauptsächlich an reiche Araber“ vermiete, während sie „jedes Jahr für viele Monate auf der Welt unterwegs“ sei, leitete die beklagte Landeshauptstadt Ermittlungen im Hinblick auf die Zweckentfremdung von Wohnraum ein. Eine bei der Stadtwerke München Versorgungs-GmbH durchgeführte Abfrage ergab dabei zunächst einen Strombezug der Klägerin für die genannte Wohnung in haushaltsüblicher Menge. Weiter stellte die Beklagte fest, dass die Klägerin die Wohnung über die Vermittlungsplattform AirBnB zur Vermietung angeboten hatte. Bei einer Ortseinsicht am 16. Februar 2017

trafen Mitarbeiter der Beklagten in der Wohnung mehrere Touristen an, die die Wohnung über AirBnB gebucht hatten. Der Hausbriefkasten, das Klingelschild wie auch die Wohnungstür waren jeweils mit dem Namen der Klägerin versehen. Bei weiteren Ortseinsichten am 21. Februar 2017, 27. April 2017 und 9. Mai 2017 wurde niemand in der Wohnung angetroffen; einmal befand sich der Wohnungsschlüssel unter der Fußmatte. In der Folge hörte die Beklagte die Klägerin mit Schreiben vom 2. Mai 2017, 23. Mai 2017 und 23. Juni 2017 wegen eines Verstoßes gegen die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) und zur beabsichtigten Einleitung eines Bußgeldverfahrens an, ohne dass die Klägerin hierzu Stellung nahm.

3 2. Daraufhin gab die Beklagte mit dem nunmehr streitgegenständlichen Bescheid vom 11. Juli 2017 der Klägerin auf, die Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung, W.-Straße X, 4. Obergeschoss, für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden. Für den Fall, dass sie dieser Verpflichtung nicht innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheids nachkomme, werde ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,- € fällig. Nunmehr trug die Klägerin im Rahmen des zwischenzeitlich eingeleiteten Bußgeldverfahrens mit Schreiben vom 14. Juli 2017 vor, dass sie als Stewardess mit Stützpunkt Frankfurt am Main arbeite. In ihrer Wohnung würde sie viele Freunde aus der ganzen Welt beherbergen. Gelegentlich habe sie die Wohnung auch schon vermietet. Weshalb die Beklagte hierin eine Zweckentfremdung sehe, sei ihr unerfindlich, zumal sie in der Wohnung selbst wohne, zugleich aber international sehr viel unterwegs sei.

4 3. In der Folge ließ die Klägerin gegen den Bescheid vom 11. Juli 2017 mit Telefax vom 14. August 2017 Klage erheben. Zur Begründung trug sie vor, sie nutze die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken und vermiete sie gelegentlich kurzfristig während ihrer regelmäßigen beruflichen Abwesenheit als Stewardess auf Langstreckenflügen oder Urlaubsreisen an wechselnde Bewohner. 2016 habe sie die Wohnung über die Vermittlungsplattform AirBnB insgesamt 93 Tage vermietet, bis Juli 2017 an insgesamt 58 Tagen. Die restliche Zeit sei die Wohnung von ihr selbst oder durch Familienangehörige und Freunde bewohnt worden. Vorübergehend unterhalte sie derzeit auch einen Wohnsitz in Brasilien. Unzutreffend sei, dass sie die streitgegenständliche Wohnung nicht dauerhaft bzw. längerfristig zu Wohnzwecken selbst nutze. Angesichts ihres beruflichen Hintergrunds könne man die Nutzung der Wohnung jedoch eher mit der einer

Zweitwohnung vergleichen. Weiterhin sei sie auch aus wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen, die Wohnung während ihrer Abwesenheit zu vermieten. Ihr Nettostundenlohn bei der L. AG betrage 12 €. Jeden zweiten bzw. dritten Monat sei sie in Teilzeit beschäftigt und beziehe dann lediglich ein monatliches Nettogehalt zwischen 300,- und 900,- €. Aktuell habe sie die Vermietung der Wohnung über AirBnB eingestellt und das entsprechende Inserat deaktiviert. Eine Nutzung der Wohnung unter Verstoß gegen § 4 Abs. 1 der Zweckentfremdungssatzung der Beklagten liege jedoch nicht vor. Werde Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt, weil er bestimmungsgemäß dem Verfügungsberechtigten oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Ferien- bzw. Zweitwohnung diene, stelle der dadurch bedingte Leerstand keine Zweckentfremdung dar. Dies müsse erst recht für die gelegentliche, kurzfristige Untervermietung an Dritte in Zeiten des vorübergehenden Leerstands gelten. Ein Wohnraumverlust trete hierdurch nicht ein. Das Nutzungskonzept wirke sich auch in keiner Weise negativ auf die Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt München aus. Mangels Vorliegens einer Zweckentfremdung bedürfe es daher auch keiner Genehmigung nach § 5 ZeS. Darüber hinaus erweise sich das Vermietungskonzept als nach § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 2 ZeS genehmigungsfähig, da ein überwiegendes privates Interesse der Klägerin an der Zweckentfremdung bestehe.

5 In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht trug die Klägerin weiter vor, die streitgegenständliche Wohnung sei ihre einzige Wohnung; sie besitze weder eine Wohnung in Frankfurt am Main noch anderswo im Bundesgebiet. Beruflich bedingt halte sie sich oft mehrere Wochen am Stück im Ausland, beispielsweise in Brasilien auf. Ihr zu versteuerndes Einkommen habe im Jahr 2017 26.000,- € betragen. Im Nachgang zur mündlichen Verhandlung legte die Klägerin der Beklagten weitere Unterlagen zur Finanzierung bzw. zu den Kosten der streitgegenständlichen Wohnung vor.

6 4. Mit Urteil vom 16. Januar 2019 wies das Verwaltungsgericht die Klage ab. Die verfügte Nutzungsuntersagung finde ihre Rechtsgrundlage in Art. 3 Abs. 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) in der Fassung vom 19. Juni 2017 in Verbindung mit § 13 Abs. 1, 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS vom 5.12.2017, MüABl. S. 494). Bei der streitgegenständlichen Wohnung handele es sich unstrittig um Wohnraum im Sinne von § 3 ZeS. Ferner liege auch

eine Zweckentfremdung der Wohnung vor, da die Klägerin sie ausweislich der Ermittlungen der Beklagten mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung tageweise vermietet habe. Folglich beinhalte das Nutzungskonzept der Klägerin eine gewerbliche Nutzung der Wohnung in Zeiten ihrer Abwesenheit. Dabei sei es unerheblich, ob es sich bei der Wohnung um die einzige (Haupt-)Wohnung der Klägerin oder um eine Zweitwohnung handle, da das Zweckentfremdungsrecht keine diesbezügliche Differenzierung vornehme und rechtlicher Bezugspunkt die Wohnnutzung von entsprechend genehmigtem Wohnraum sei.

7 Die Zweckentfremdung erweise sich im vorliegenden Fall auch nicht als im Sinne von § 13 Abs. 2 ZeS nachträglich genehmigungsfähig. Nach § 5 Abs. 2, § 6 ZeS, Art. 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwEWG sei eine Genehmigung zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwögen. Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung seien nicht gegeben. Überwiegende schutzwürdige private Belange, die nach § 6 Abs. 2 ZeS insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz vorlägen, bestünden ebenfalls nicht. Im vorliegenden Fall drohe keine Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Klägerin. Zwar sei sie beruflich darauf angewiesen, auch an ihrem jeweiligen Einsatzort eine Unterkunft zu haben, was möglicherweise zu zusätzlichen Kosten führe. Ungeachtet der Frage, inwieweit der Arbeitgeber der Klägerin deren Unterkunftskosten finanziere, könne sie die streitgegenständliche Wohnung in München aus ihrem Einkommen finanzieren. Die Wohnung sei abbezahlt. Das Wohngeld betrage ausweislich des Wirtschaftsplans monatlich lediglich 211,- €. Auch ohne die geltend gemachten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung rechtfertige das Bruttoteilzeitgehalt der Klägerin von 35.000,- € bei der L. AG nicht die Annahme, dass durch den Erhalt der Wohnung die wirtschaftliche Existenz einer Alleinstehenden gefährdet sei. Da sich die Zweckentfremdung nicht als genehmigungsfähig erweise, habe die Beklagte der Klägerin daher die gewerbliche Nutzung zu Fremdenverkehrszwecken untersagen dürfen.

8 5. Dem gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil gerichteten Antrag auf Zulassung der Berufung gab der Senat mit Beschluss vom 24. März 2021 (Az.: 12 ZB 19.369) wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO statt. Daraufhin ließ die Klägerin die zugelassene Berufung mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 5. Mai 2021 begründen. Bei der

gelegentlichen Vermietung der von ihr ansonsten selbst genutzten Eigentumswohnung handele es sich schon begrifflich nicht um eine Zweckentfremdung. Der materielle Regelungszweck des Zweckentfremdungsrechts werde von vornherein nicht berührt, wenn es – wie im vorliegenden Fall – an einer dauerhaften Umwandlung von eigengenutztem Wohnraum in gewerbliche Fremdenbeherbergung fehle. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts lägen überdies die Voraussetzungen einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit nach § 5 Abs. 2 ZeS, Art. 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwEWG unabhängig von einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Klägerin vor. Im Übrigen sei aber auch von einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung auszugehen, wenn die Beklagte der Klägerin die streitgegenständliche Nutzung untersage.

9 Die Klägerin beantragt,

10 unter Abänderung des angefochtenen Urteils des VG München vom 16. Januar 2019 zum Aktenzeichen M 9 K 17.3876 nach den in der ersten Instanz gestellten Anträgen der Klägerin zu erkennen.

11 Die Beklagte beantragt demgegenüber,

12 die Berufung zurückzuweisen.

13 Sie verweist zur Begründung darauf, dass das erstinstanzliche Urteil des Verwaltungsgerichts in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden und daher aufrechtzuerhalten sei, und bezieht sich im Übrigen auf ihren Vortrag erster Instanz und im Berufungszulassungsverfahren. Der Anregung des Senats, den streitgegenständlichen Bescheid aufzuheben, ist die Beklagte nicht nachgekommen.

14 6. Mit Schreiben vom 23. Juni 2021 hat der Senat die Verfahrensbeteiligten zu seiner Absicht angehört, über die Berufung der Klägerin nach § 130a Satz 1 VwGO im schriftlichen Verfahren zu entscheiden, weil er diese einstimmig für begründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält. Daraufhin teilte die Beklagte mit Schreiben vom 30. Juni 2021 mit, dass sie keine gesonderte Stellungnahme zur Entscheidung des Gerichts über die Notwendigkeit einer mündlichen Verhandlung abgeben werde. Die Klägerin ließ am gleichen Tag mitteilen, dass sie keine Einwände gegen eine Entscheidung des Senats nach § 130a VwGO habe.

15 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die dem Senat vorliegenden Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

II.

16 Die Berufung der Klägerin hat in vollem Umfang Erfolg, da sich der streitgegenständliche Zweckentfremdungsbescheid der Beklagten vom 11. Juli 2017 im Sinne von § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO als rechtswidrig erweist und die Klägerin in ihren Rechten verletzt.

17 1. Der Senat entscheidet über die Berufung nach Anhörung der Beteiligten gemäß § 130a Satz 1 VwGO in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch Beschluss, da er diese einstimmig für begründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich erachtet. Die Rechtssache weist weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht außergewöhnliche Schwierigkeiten auf (vgl. zu diesem Erfordernis BVerwG, U.v. 30.6.2004 – 6 C 28.03 –, BVerwGE 121, 211 [212]; U.v. 9.12.2010 – 10 C 13.09 –, BVerwGE 138, 289 [297 f.]). Im Verfahren sind weder eine Vielzahl ungewöhnlich schwieriger, umstrittener oder gänzlich neue Materien betreffende Fragen noch ein besonders umfangreicher Streitstoff zu bewältigen (vgl. BVerwG, B.v. 10.6.2008 – 3 B 107/07 – juris, Rn. 5; B.v. 9.12.2010 – 10 C 13/09 – juris, Rn. 24). Die Beteiligten hatten im Berufungsverfahren hinreichend Gelegenheit, sich zu den maßgeblichen Fragen zu äußern. Hiervon hat jedoch insbesondere die Beklagte keinen Gebrauch gemacht. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die auf der Rechtsprechung des EGMR zu Art. 6 EMRK gründet (vgl. hierzu U.v. 29.10.1991 – Nr. 22/1990/213/275 –, NJW 1992, 1813 f.), muss in Fällen einer erstinstanzlichen öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht stets und unabhängig von der Art der zu entscheidenden Fragen in der folgenden zweiten Instanz eine weitere mündliche Verhandlung stattfinden (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2007 – 5 B 53/07 – juris, Rn. 18). Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – nur über Rechtsfragen zu entscheiden ist (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2003 – 4 B 68/03 –, NVwZ 2004, 108 [110]; B.v. 7.9.2011 – 9 B 61/11 –, NVwZ 2012, 379 [380] Rn. 6; siehe auch Rudisile, in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2021, § 130a Rn. 3). Tatsachenfragen, die eine Beweiserhebung erfordert hätten, stellen sich im vorliegenden Fall entscheidungserheblich nicht. Die aufgeworfenen Rechtsfragen lassen sich bereits aufgrund der Aktenlage angemessen beurteilen (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 25.9.2007 – 5 B 53/07

– juris, Rn. 18; siehe auch Rudisile, in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2021, § 130a Rn. 3).

18 2. Der Bescheid der Beklagten vom 11. Juli 2017 ist als rechtswidrig aufzuheben, da die Voraussetzungen für die gegenüber der Klägerin nach § 13 Abs. 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS vom 5.12.2017, MüABl. S. 494) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.6.2017, GVBl. S. 182) getroffene Anordnung, die Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung, W.-Straße X, 4. Obergeschoss, für Zwecke der Fremdenbeherbergung unverzüglich zu beenden, nicht vorliegen. Damit entfällt zugleich die Grundlage für die ebenfalls streitgegenständliche Zwangsgeldandrohung.

19 Die Vermietung der von der Klägerin überwiegend selbst genutzten Wohnung in der W.-Straße X, 4. OG, zu Zwecken der Fremdenbeherbergung in Zeiten berufsbedingter Abwesenheit erweist sich, auch soweit sie über den nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ZwEWG „gestatteten“ Zeitraum von acht Wochen im Jahr hinausgeht, jedenfalls als nachträglich genehmigungsfähig im Sinne von § 13 Abs. 2 ZeS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 ZwEWG. Zwar sieht § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS vor, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere dann vorliegt, wenn die entsprechenden Räumlichkeiten mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt werden. Dies war nach den Angaben der Klägerin sowohl im Jahr 2016 wie auch bis Juli 2017 der Fall. Eine demzufolge nach § 5 Abs. 1 ZeS erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung ist jedoch nach § 5 Abs. 2 ZeS dann zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ZeS sind überwiegende schutzwürdige private Interessen „insbesondere“ bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Verfügungsberechtigten anzunehmen. Damit erweist sich bereits nach dem Normtext die wirtschaftliche Existenzgefährdung lediglich als Regelbeispiel („insbesondere“) für überwiegende schutzwürdige private Belange. Andere überwiegende schutzwürdige private Belange können sich aus dem Eigentumsgrundrecht des Art. 14 GG in Verbindung mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ergeben. So tritt das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum trotz allgemein bekannter Wohnungsnot in München dann hinter schutzwürdige Privatinteressen zurück, wenn der in Rede

stehende Wohnraum vom Eigentümer außerhalb beruflich bedingter Abwesenheitszeiten als (alleinige) Wohnung und somit zumindest zeitweise als „Heimstatt im Alltag“ – wenngleich möglicherweise lediglich „zweitwohnungsartig“ – genutzt wird. In derartigen Fällen ist der materielle Regelungszweck des Zweckentfremdungsrechts von vornherein nicht berührt, weil es an einer dauerhaften Umwandlung von eigengenutztem Wohn- oder Mietwohnraum in gewerbliche Fremdenbeherbergung fehlt. Dem allgemeinen Wohnungsmarkt geht in diesem Fall kein Wohnraum verloren, der ansonsten zum „Dauerwohnen“ zur Verfügung stünde. Mithin ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung auf entsprechenden Antrag hin zu erteilen.

20 2.1 Ein im Erfordernis der Einholung einer Zweckentfremdungsgenehmigung liegendes repressives Verbot einer bestimmten Nutzung einer im eigenen Eigentum stehenden Wohnung mit Befreiungsvorbehalt stellt stets einen Eingriff in das grundrechtlich in Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentumsgrundrecht dar. Bereits zur bundesrechtlichen Vorgängerregelung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum in Art. 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz – MietRVerbG) hat das Bundesverfassungsgericht ausgeführt (BVerfG, U.v. 4.2.1975 – 2 BvL 5/74 – BVerfGE 38, 348 = BeckRS 9998, 107057), dass Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dem Gesetzgeber einerseits den Auftrag erteilt, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, ihm andererseits dabei zugleich die Aufgabe stellt, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich aus der Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und aus der verbindlichen Aussage des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben (BVerfGE 37, 132, 140 = NJW 1974, 1499). Zum verfassungsrechtlichen Inhalt des Privateigentums zählt grundsätzlich die freie Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand (BVerfGE 26, 215, 222 = NJW 1969; 1475). Ein repressives, nur mit einer Befreiungsmöglichkeit versehenes Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beeinträchtigt diese Verfügungsbefugnis. Die Ermächtigung zur Inkraftsetzung eines solchen Verbots, wie es Art. 6 § 1 Abs. 1 MietRVerbG vorsah, ist jedoch durch den Gestaltungsauftrag des Gesetzgebers nach Art. 14 Abs. 2 GG gerechtfertigt.

21 Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) umfasst zugleich das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind (BVerfGE 37, 132, 140 = NJW 1974, 1499).

Dieses Angewiesensein begründet einen sozialen Bezug und eine besondere soziale Funktion dieser Eigentumsgegenstände. Große Teile der Bevölkerung sind, zumal in größeren Städten, nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen. Wenn daher die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wie es Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MietRVerbG für das Eingreifen des Verordnungsgebers voraussetzte, so bedeutet das für eine Vielzahl von Menschen, dass sie keinen ausreichenden Wohnraum haben. Der soziale Bezug, der dem Wohnraum ohnehin innewohnt, verstärkt sich dadurch noch erheblich. In einer solchen Situation ist es eine im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG grundsätzlich sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung verboten wird. Dies gilt allerdings nur dann, wenn zugleich die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers ausreichend gewahrt bleiben.

22 Soweit der Gesetzgeber bei der ihm obliegenden Begrenzung von Eigentümerbefugnissen sowohl der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums wie auch dem Gebot einer sozial gerechten Eigentumsordnung gleichermaßen Rechnung tragen und hierbei den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten muss, folgt daraus, dass Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse vom geregelten Sachbereich her geboten sein müssen; sie dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient (BVerfG, B.v. 2.12.1980 – 1 BvR 436/78, 437/78 – BVerfGE 55, 249 = BeckRS 1980, 3380, Rn. 37 mit weiteren Nachweisen).

23 2.2 Ausgehend vom verfassungsrechtlichen Maßstab des Zweckentfremdungsrechts gebietet es der im Rechtsstaatsprinzip wurzelnde Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, bei dem von der Klägerin praktizierten Nutzungskonzept ihrer Eigentumswohnung, das eine über acht Wochen hinausgehende Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung in (beispielsweise beruflich bedingten) Abwesenheitszeiten im Sinne einer „zweitwohnungsähnlichen Nutzung“ beinhaltet, jedenfalls von einer nachträglich genehmigungsfähigen Zweckentfremdung im Sinne von § 13 Abs. 2 ZeS in Verbindung mit § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 2 Satz 1 ZeS auszugehen. Denn in diesem Fall überwiegen die schutzwürdigen privaten Belange der Klägerin – bereits unabhängig vom Vorliegen einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung – das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums deutlich.

24 Auch unter Berücksichtigung des in München offenkundig bestehenden Wohnraummangels fehlt es in der vorliegenden Fallkonstellation bereits an einem öffentlichen Interesse an der „Erhaltung“ des betroffenen Wohnraums. Die Klägerin nutzt, selbst wenn sie sich über längere Zeiträume beruflich bedingt im Ausland aufhält, die streitgegenständliche Wohnung zeitlich überwiegend für eigene Wohnzwecke. Ungeachtet der jedenfalls zeitweisen Unterhaltung eines weiteren Wohnsitzes in Brasilien stellt die Münchner Wohnung damit auch unter Berücksichtigung der Ermittlungsergebnisse der Beklagten für die Klägerin ihre „Heimstatt im Alltag“ dar. Die Wohnung wird von ihr selbst für Wohnzwecke genutzt. Dementsprechend hat die Beklagte der Klägerin in der streitgegenständlichen Verfügung vom 11. Juli 2017 auch nicht – wie allgemein in Zweckentfremdungsfällen üblich – aufgegeben, die streitgegenständliche Wohnung wieder einer Wohnnutzung zuzuführen, da eine Wohnnutzung bereits offenkundig gegeben ist. Anhaltspunkte dafür, dass die Nutzung der Wohnung durch die Klägerin selbst nur untergeordnet oder zum Schein erfolgt, bestehen nicht. Mithin zielt die streitgegenständliche Verfügung der Beklagten nicht darauf ab, eine zweckentfremdete Wohnung wieder einer Wohnnutzung zuzuführen und damit Wohnraum für die Allgemeinheit zu erhalten. Sie verbietet der Klägerin vielmehr allein, ihre Wohnung während beruflich bedingter Abwesenheitszeiten über einen Zeitraum von acht Wochen hinaus für Zwecke der Fremdenbeherbergung zu vermieten, ohne dass dies zur Folge hätte, dass der Wohnraum für Wohnzwecke erhalten bzw. wieder Wohnzwecken zugeführt würde. Die Befolgung der Verfügung der Beklagten vom 11. Juli 2017 führte allenfalls dazu, dass die Wohnung über den gestatteten Vermietungszeitraum von acht Wochen hinaus vorübergehend zeitweise unbewohnt leer stünde, ohne dass zugleich die Voraussetzungen des Art. 1 Satz 2 Nr. 4 ZwEWG, § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ZeS erfüllt wären. Ein Leerstehenlassen i.S.d. Vorschriften liegt nur dann vor, wenn – anders als im vorliegenden Fall – der Wohnzweck auf Dauer völlig aufgegeben wird (vgl. BayVGH, B.v. 29.09.1992 – 7 CS 92.2512 –, ZMR 1993, 137). Damit ist, gemessen an der Zielsetzung des Zweckentfremdungsrechts, Wohnraum in Gebieten mit Wohnungsmangel zu erhalten, eine unverhältnismäßige, weil bereits zur Zielerreichung ungeeignete Beschränkung des Eigentumsgrundrechts gegeben. Folglich ist im vorliegenden Fall von Verfassungs wegen von überwiegenden schutzwürdigen Belangen der Klägerin gegenüber dem – hier nicht erkennbaren – öffentlichen Interesse an der Wohnraumerhaltung auszugehen (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 31.5.2010 – 12 B 09.2484 – BeckRS 2010, 31362 Rn. 36; VG Berlin, U.v. 9.8.2016 – VG 6 K 151.16 – BeckRS 2016, 51176; U.v. 12.4.2017 – VG 6 K 91.16 – BeckRS 2017, 117951 Rn. 23). Mithin

liegt entgegen der Auffassung der Beklagten eine jedenfalls nach § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Satz 1 ZeS genehmigungsfähige Zweckentfremdung vor, sodass es an den tatbestandlichen Vor-aussetzungen für die Anordnung nach § 13 Abs. 2 ZeS fehlt.

25 2.3 Soweit die Beklagte dem entgegenhält, das Zweckentfremdungsrecht erlaube auch ein „generalpräventives“ Vorgehen gegen Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung zwar überwiegend selbst zu Wohnzwecken nutzen, sie in Abwesenheitszeiten aber für Zwecke der Fremdenbeherbergung für mehr als acht Wochen im Jahr vermieten, um damit andere Wohnungseigentümer davon abzuhalten, ihre Wohnungen durch den Übergang zu gewerblichen Kurzzeitvermietungen dem Wohnungsmarkt zu entziehen, kann sie damit nicht durchdringen. Sie stellt sich vielmehr außerhalb des durch die Eigentumsordnung des Grundgesetzes gezogenen verfassungsrechtlichen Rahmens. Das Grundgesetz duldet insoweit weder eine „Sozialisierung“ noch eine Beeinträchtigung von Privateigentum auf lediglich verwaltungsexekutiver Grundlage (vgl. Art. 15 GG). Allenfalls kann dazu aufgefordert werden, einen Genehmigungsantrag zu stellen.

26 Die Möglichkeit einer „Abschreckung“ lediglich potentieller Zweckentfremder wird vom Schutzzweck des Zweckentfremdungsrechts nicht umfasst (vgl. VG Berlin, U.v. 12.4.2017 – VG 6 K 91.16 – BeckRS 2017, 117951 Rn. 41 ff.; a.A. insoweit für die aktuelle Berliner Rechtslage VG Berlin, U.v. 17.10.2018 – VG 6 K 666.17 – BeckRS 2018, 32373 R. 24 f.; für die Hamburger Rechtslage OVG Hamburg, B.v. 6.2.2015 – 4 Bs 158/14 – BeckRS 2015, 56098 Rn. 11). Denn verhindern soll das Zweckentfremdungsverbot ausschließlich eine Verschlechterung oder zusätzliche Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung (vgl. hierzu jüngst BayVGH, B.v. 20.1.2021 – 12 N 20.1706 – BeckRS 2021, 963 Ls. 6, Rn. 43 f.), die bei einer Wohnung, die vom Eigentümer selbst, wenn auch nicht durchgängig zu Wohnzwecken genutzt wird, nicht zu besorgen ist. Die Verfügungsbefugnis des Grund- und Wohnungseigentümers bleibt grundsätzlich unberührt, soweit nicht nach der Wertentscheidung des Gesetzgebers überwiegende Gemeinwohlbelange eine andere Beurteilung und Regelung unabweisbar gebieten. Die Einführung jeder Form einer (Wohnungs-)Gemeinwirtschaft auch dergestalt, dass dem Wohnungseigentümer das Eigentum an der Wohnung zwar formal belassen wird, der dominante Einfluss auf die Nutzung des Eigentums aber (faktisch) der öffentlichen Hand übertragen und dadurch die Privatnützigkeit des Eigentums ganz oder jedenfalls weithin aufgehoben wird, bedarf einer gesetzlichen

Grundlage unter Beachtung der besonderen Voraussetzungen des Art. 15 GG (vgl. Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 15 Rn. 5 m.w.N.). Derartiges kann im Wege lediglich verwaltungsexekutiven Handelns nicht erreicht werden.

27 2.4 Der Genehmigungsfähigkeit der streitgegenständlichen „Zweckentfremdung“ durch die Klägerin steht auch nicht der vom Gesetzgeber mit der Neufassung von Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZwEWG verfolgte Gesetzeszweck des Vorgehens gegen die wiederholte kurzzeitige Fremdenbeherbergung entgegen. Denn die Präzisierung von Art. 2 Satz 2 Nr. 3 in der bis 28. Juni 2017 geltenden Fassung des Zweckentfremdungsgesetzes durch Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZwEWG in der aktuelle Fassung soll, ausweislich der Gesetzesmaterialien „die Verfügungsbefugnis des Eigentümers, mit seinem Wohnraum – im Rahmen der bislang schon geltenden Gesetze – nach eigenem Belieben zu verfahren“ gerade nicht weiter einschränken (LT-Drucks. 17/15781, S. 2, 4). Die Einführung der Acht-Wochen-Grenze in Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZwEWG beinhaltet folglich nicht, wie die Beklagte rechtsirrig meint, dass jegliche, diese Grenze überschreitende Wohnnutzung automatisch eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung darstellt. Vielmehr gilt auch insoweit der vorrangige Grundsatz, dass nach Art. 1 Satz 1 ZwEWG einer Zweckentfremdungsgenehmigung nur diejenige Nutzung von Wohnraum bedarf, die überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Demzufolge muss für die Annahme einer Zweckentfremdung von Wohnraum ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung auch dann explizit festgestellt (und gegebenenfalls nachgewiesen) werden, wenn die Nutzung einer Wohnung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung die Acht-Wochen-Grenze nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZeS übersteigt. Die Auffassung der Beklagten, dass mit der Gesetzesnovellierung jegliche Nutzung von Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung, die den Acht-Wochen-Zeitraum überschreitet, grundsätzlich verboten ist und allenfalls bei einer nachgewiesenen Existenzgefährdung als absoluter Ausnahmefall die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung in Betracht komme, geht daher von vornherein fehl; sie ist mit der Eigentumsordnung des Grundgesetzes unvereinbar.

28 Dementsprechend erwiese sich – um ein weiteres Beispiel zu nennen – auch eine zeitweise Verlagerung des Wohnsitzes in der Landeshauptstadt München über das Winterhalbjahr in südliche Gefilde und die damit einhergehende tage- oder wochenweise Zwischenvermietung der eigenen, in den Sommermonaten selbstgenutzten Wohnung über einen Zeitraum von mehr als acht Wochen als zweckentfremdungsrechtlich vollkommen unbedenklich, denn diese Wohnung stünde dem allgemeinen

Wohnungsmarkt niemals zur Verfügung; sie stünde allenfalls vorübergehend zeitweise unbewohnt leer und wird daher dem „Dauerwohnen“ nicht entzogen. Infolgedessen besteht kein Grund, sie der uneingeschränkten Verfügungsbefugnis ihres Eigentümers zu entziehen. Die private Lebensführung in den eigenen vier Wänden ist nicht Gegenstand zweckentfremdungsrechtlicher Anknüpfungen. Das Zweckentfremdungsrecht erlaubt insoweit gerade keine Wohnraumbewirtschaftung (vgl. BayVGH, B.v. 20.01.2021 – 12 N 20.1706 – juris, Rn. 42 m.w.N.). Nicht anders verhielte es sich, wenn etwa eine für den Fall der eigenen Pflegebedürftigkeit als Wohnraum für Dritte oder für den Besuch der eigenen (erwachsenen) Kinder vorgehaltene, ansonsten als Zweitwohnung mitbenutzte Einliegerwohnung eines selbstgenutzten Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses für mehr als acht Wochen im Jahr zwischenvermietet wird. Auch eine solche Wohnung stünde allenfalls vorübergehend zeitweilig unbewohnt leer; sie wird jedoch dem „Dauerwohnen“ nicht entzogen. In all den genannten Fällen ist daher auf Antrag eine Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen.

29 Gänzlich anders liegen hingegen Fallkonstellationen, in denen Personen nicht selbst bewohnte Wohngebäude oder Wohnungen in der Landeshauptstadt München unterhalten und diese nicht dauerhaft, sondern zur Maximierung des Ertrags nur noch vorübergehend (gewerblich) als Ferienwohnungen für einen Zeitraum von mehr als acht Wochen im Jahr an einen ständig wechselnden Personenkreis, beispielsweise an sogenannte „Medizintouristen“ aus dem arabischen Raum, vermieten. Hier ist der Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsrechts ohne jede Frage eröffnet, denn dieser Wohnraum wird durch das entsprechende Nutzungskonzept dem „Dauerwohnen“ entzogen.

30 2.5 Entgegen der Auffassung der Beklagten überwiegen schließlich – unter Berücksichtigung der von der Klägerin im Berufungszulassungsverfahren vorgelegten Unterlagen zu ihrer finanziellen Situation – im vorliegenden Fall die schutzwürdigen privaten Belange der Klägerin die öffentlichen Belange am Wohnraumerhalt im Sinne von § 6 Abs. 2 ZeS auch deshalb, weil der Klägerin andernfalls eine Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz droht. Die Anforderungen, die die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 22.4.1994 – 8 C 29.92 – BVerwGE 95, 341 = BeckRS 9998, 166807, Ls. 2 ff.) an das Vorliegen einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung stellt, nämlich dass die Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ursächlich und unausweichlich zu einer ernsthaften Existenzgefährdung führt und für diese Existenzgefährdung aufgrund einer umfassenden Würdigung der Umstände des

Einzelfalls eine so überwiegende Wahrscheinlichkeit besteht, dass ernstliche Zweifel an einem entsprechenden Kausalverlauf ausgeschlossen sind, liegen unter Berücksichtigung des Sachvortrags der Klägerin, wonach ihr ohne entsprechend Mieteinnahmen monatlich Einkünfte in Höhe von lediglich 400,- € verbleiben würden, vor. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist dieser Sachvortrag im Berufungsverfahren auch nach § 128 Satz 2, § 128a Abs. 1 Satz 1 VwGO zu berücksichtigen, nachdem der Klägerin im Verfahren erster Instanz keine Frist für weiteren Sachvortrag nach § 87b Abs. 1, 2 VwGO gesetzt worden ist, eine Präklusion mithin nicht eingreift.

31 3. Beurteilte man, wie von der Klägerin gefordert, die streitgegenständliche Verfügung der Beklagten allein intertemporal nach der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – ZeS – in der Fassung vom 12. Dezember 2013 (MüABl. S. 550) in Verbindung mit Art. 2 Satz 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG vom 10.12.2007 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 22.3.2013, GVBl. S. 77), wäre der streitgegenständliche Bescheid ebenfalls als rechtswidrig aufzuheben gewesen, da die Vermietung einer eigengenutzten Wohnung in Zeiten berufsbedingter Abwesenheit jedenfalls im von der Klägerin praktizierten Umfang bereits begrifflich nicht als Zweckentfremdung von Wohnraum hätte qualifiziert werden können. Eine solche lag nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Nr. 3 ZeS 2013 nämlich nur dann vor, wenn Wohnraum überwiegend für gewerbliche Zwecke verwendet oder überlassen (Nr. 1) bzw. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wurde (Nr. 3). Daraus folgt im Umkehrschluss, dass bei einer nur vorübergehenden gewerblichen Nutzung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung keine Zweckentfremdung vorlag. Dass die Klägerin hier ihre Wohnung während berufsbedingter Abwesenheitszeiten lediglich vorübergehend – nach ihren Angaben im Jahr 2016 an 93 Tagen (entspricht 25 %) und bis Juli 2017 an 58 Tagen (entspricht für diesen Zeitraum 27 %) – über AirBnB vermietet hat, liegt nach ihrem Sachvortrag auf der Hand. Eines Rückgriffs auf § 4 Abs. 2 Nr. 4 ZeS 2013 im Wege des Erst-Recht-Schlusses, wie ihn die Bevollmächtigte der Klägerin befürwortete, bedurfte es daher für die Verneinung einer Zweckentfremdung nicht. Der streitgegenständliche Bescheid wäre folglich auch unter Anwendung der Zweckentfremdungssatzung 2013 der Beklagten als rechtswidrig aufzuheben gewesen.

32 4. Die Beklagte trägt nach § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167

VwGO, §§ 708, 711 ZPO. Der Streitwert bestimmt sich nach § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit dem Streitwertkatalog 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Nach Ziffer 56.6.3 des Streitwertkatalogs richtet sich bei der zweckentfremdungsrechtlichen Anordnung, eine Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen, die Höhe des Streitwerts nach dem Jahresbetrag des Interesses an der wirtschaftlich günstigeren Nutzung der Wohnung. Der Senat geht hier unter Berücksichtigung der „erlaubten“ Vermietungsdauer von acht Wochen im Jahr von einem darüber hinausgehenden Vermietungszeitraum von rd. 40 Tagen jährlich und einer Tagesmiete von 190,- € (gemäß dem ursprünglichen Wohnungsangebot der Klägerin bei AirBnB) aus. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfeverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die

dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Dr. Mayer Kurzidem Abel