

# Oberverwaltungsgericht Münster

## BESCHLUSS

§§ 12, 19 WohnStG

- 1. "Wohnzweck" im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG meint die Nutzung von Wohnraum als Heimstätte im Alltag. Hiervon sind als andere Nutzungszwecke Erscheinungsformen des vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen, nur einem bestimmten Zweck dienenden Unterkommens abzugrenzen. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob der Nutzer in dem Wohnraum seinen Lebensmittelpunkt hat.**
- 2. "Kurzzeitvermietung" im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG meint nicht nur die tage- oder wochenweise Vermietung, sondern auch die monatsweise Vermietung bis zu einer Dauer von 180 Tagen.**
- 3. Maßgeblich für die Entscheidung der Frage, ob ein Vermieter Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken vermieten will und daher hierfür der Genehmigung der Gemeinde bedarf, ist das Nutzungskonzept des Vermieters.**
- 4. Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassener Verwaltungsakte in § 19 Abs. 6 WohnStG**

OVG Münster, Beschluss vom 24.10.2022, Az.: 14 B 856/22

### **Tenor:**

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 14.000,- € festgesetzt.

### **Gründe:**

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 1. Juli 2022 ist unbegründet. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -), ergeben nicht, dass das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die Ordnungsverfügung der Antragsgegnerin vom 17. Januar 2022 zu Unrecht abgelehnt hat.

Die Antragsgegnerin hat der Antragstellerin in der Ziff. 1. der Ordnungsverfügung vom 17. Januar 2022 aufgegeben, die Zweckentfremdung der fünf Wohnungen im Hochparterre/1. Obergeschoss, im 2. bis 4. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hauses C.-----straße 18 in L.

bis zum 31. März 2022 zu beenden und die fünf Wohnungen wieder Wohnzwecken zuzuführen. Sie hat diese Anordnung auf § 13 Abs. 1 ihrer Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung - WoSchS) vom 30. Juni 2021 i.V.m. § 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) gestützt. Sie ist der Ansicht, dass hinsichtlich der genannten fünf Wohnungen eine Zweckentfremdung im Sinne des § 7 Abs. 1 und 3 WoSchS i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG vorliege. Das Verwaltungsgericht hält es ebenfalls für überwiegend wahrscheinlich, dass die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 und 3 WoSchS i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG vorliegen.

Hiergegen wendet die Antragstellerin zunächst ohne Erfolg ein, die Regelung des § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG, wonach eine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vorliege, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet werde, und der Begriff der Kurzzeitvermietung in § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG seien zu unbestimmt und verstießen daher gegen Art. 14 des Grundgesetzes - GG -. Dies trifft nicht zu.

Das im Rechtsstaatsprinzip bzw. in den Grundrechten begründete Gebot hinreichender Bestimmtheit der Gesetze zwingt den Gesetzgeber nicht, den Tatbestand mit genau erfassbaren Maßstäben zu umschreiben. Der Gesetzgeber ist lediglich gehalten, seine Vorschriften so bestimmt zu fassen, wie dies nach der Eigenart der zu ordnenden Lebenssachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Danach nimmt allein die Notwendigkeit einer Auslegung einer gesetzlichen Begriffsbestimmung ihr noch nicht die Bestimmtheit, die der Rechtsstaat von einem Gesetz fordert. Es genügt, wenn die Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können.

Vgl. BVerfG, Beschluss vom 26. August 2002 - 1 BvR 142/02 -, NJW 2003, 196 (197) = juris, Rdnr. 19.

Nach diesen Maßstäben sind § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG und § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG hinreichend bestimmt.

Für die Auslegung des Tatbestands „wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird“ in § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG ist auf die besondere Zweckrichtung des § 12 WohnStG abzustellen. Die Vorschrift bezweckt den Erhalt des Bestandes von Wohnraum in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Dies folgt aus § 12 Abs. 1 Satz 1 WohnStG, wonach die Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen können, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Leitbild des Zweckentfremdungsrechts ist also die klassische (Miet-) Wohnung. Mit dem Begriff „Wohnzweck“ knüpft der Gesetzgeber daher erkennbar an die Funktion der Wohnung als Heimstätte im Alltag an, wie dies schon im bisherigen Zweckentfremdungsrecht der Fall war.

Vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 19. November 2020 - 14 A 4304/19 -, NJW 2021, 1255 (1257), Rdnr. 29 = juris, Rdnr. 44 (zu § 10 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Wohnungsaufsichtsgesetzes - WAG NRW -, der Vorgängerregelung des § 12 WohnStG); sowie Bay. VGH, Beschluss vom 26. November 2015 - 12 CS 15.2257 -, juris, Rdnr. 13 (zu Art. 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745)).

„Wohnzweck“ im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG meint daher die Nutzung von Wohnraum als Heimstätte im Alltag. Hiervon sind als andere Nutzungszwecke nicht nur die (überwiegende) Nutzung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 WohnStG), sondern auch Erscheinungsformen des vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen, nur einem bestimmten Zweck dienenden Unterkommens abzugrenzen.

So schon OVG NRW, Urteil vom 19. November 2020 - 14 A 4304/19 -, NJW 2021, 1255 (1256 f.), Rdnr. 28 - 31 = juris, Rdnr. 40 - 47.

Dies folgt für § 12 WohnStG auch aus § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG. Nach dieser Vorschrift gilt als Zweckentfremdung insbesondere die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung. Die Vorschrift soll es Wohnungsinhabern ermöglichen, Wohnraum bis zu 90 Tage im Kalenderjahr genehmigungsfrei an Touristen (weiter) zu vermieten. Ferner hatte der Gesetzgeber bei der Schaffung der Vorschrift die Vermietung zum Zwecke des Aufenthalts während einer medizinischen Behandlung (sog. Medizintourismus) oder während eines vorübergehenden Arbeitseinsatzes (sog. Monteurswohnen) im Blick.

Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung, LT-Drs. 17/12073, S. 45.

In allen diesen Fällen geht es um ein nur vorübergehendes Unterkommen zu einem bestimmten Zweck, nämlich während eines Urlaubs (Touristen), einer medizinischen Behandlung oder eines vorübergehenden Arbeitseinsatzes (Monteure).

§ 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG ist ebenfalls hinreichend bestimmt. „Kurzzeitvermietung“ im Sinne der Vorschrift meint nicht nur die tage- oder wochenweise Vermietung, sondern auch die monatsweise Vermietung bis zu einer Dauer von 180 Tagen. Dies folgt aus § 12 Abs. 2 Satz 4 WohnStG. Nach dieser Vorschrift gilt abweichend von § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, als Zweckentfremdung die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage. Die Vorschrift soll es Studierenden ermöglichen, Wohnraum während einer längeren Abwesenheit, etwa einem Auslandsaufenthalt zu Studienzwecken (also während eines Auslandssemesters), genehmigungsfrei unterzuvermieten.

Vgl. die Begründung des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU und der FDP, LT-Drs. 17/12305.

Diesen Zweck kann die Vorschrift nur erfüllen, wenn der Begriff der Kurzzeitvermietung nicht nur die tage- oder wochenweise Vermietung erfasst, sondern auch die monatsweise Vermietung bis zu einer Dauer von 180 Tagen, da sonst in diesem Fall wegen der Untervermietung zu einem nur vorübergehenden Zweck (dem vorübergehenden Unterkommen einer anderen Person während der vorübergehenden Abwesenheit des studierenden Hauptmieters) eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorläge.

Dafür, dass der Begriff der Kurzzeitvermietung in § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG auch die monatsweise Vermietung (bis zu einer Dauer von 180 Tagen) erfasst, spricht ebenfalls, dass er nach der Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung auch den Aufenthalt zum Zweck der medizinischen Behandlung (sog. Medizintourismus) erfassen sollte.

Vgl. LT-Drs. 17/12073, S. 45.

Aufenthalte zum Zwecke der medizinischen Behandlung können durchaus mehrere Monate dauern, wie dem Senat aus dem Verfahren 14 A 4304/19 bekannt ist.

Aus § 12 Abs. 2 Satz 4 WohnStG folgt andererseits nicht, dass eine Wohnnutzung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG bereits dann regelmäßig vorliegt, wenn die Aufenthaltsdauer sechs Monate oder mehr beträgt. Auch begründet § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG keine Vermutung dahingehend, dass eine Wohnnutzung dann vorliegt, wenn ein Mietvertrag für mindestens drei Monate abgeschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt.

So aber die Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung zu § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG, LT-Drs. 17/12073, S. 45.

Nach der Regelungssystematik zählt § 12 Abs. 2 Satz 3 WohnStG lediglich Beispiele auf, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt („insbesondere“). Die Kurzzeitvermietung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 und Satz 4 WohnStG ist ein Beispiel für eine Zweckentfremdung im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG, aber nicht das Einzige und auch kein Abschließendes. Auch eine Vermietung von Wohnraum für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten kann demnach Zweckentfremdung sein, wenn sie zum Zwecke eines nur vorübergehenden, übergangsweisen oder provisorischen Unterkommens des Mieters erfolgt.

Entgegen der Meinung der Antragstellerin ist das Kriterium des Lebensmittelpunktes für die Auslegung des § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG nicht maßgeblich. Allerdings ist die Landesregierung der Meinung, eine Wohnnutzung liege vor, wenn Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt hätten. Eine Wohnnutzung liege auch vor, wenn Personen zum Beispiel zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren Zeitraum in eine Gemeinde mit Zweckentfremdungssatzung verlagerten. Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG gehe der Wohnraum dadurch einer dauerhaften Vermietung verloren, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Regel in einer anderen Wohnung bzw. einem anderen Ort hätten, sich vorübergehend, das heißt nach Sinn und Zweck der Nutzung zeitlich bestimmt oder bestimmbar, in den Räumen aufhielten.

Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung, LT-Drs. 17/12073, S. 45.

Der von der Landesregierung verwendete Begriff des Lebensmittelpunktes hat jedoch keinen Eingang in das Wohnraumstärkungsgesetz gefunden. Der Gesetzgeber hat sich vielmehr damit begnügt, in § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG zu normieren, dass eine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vorliegt, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird, hierfür in § 12 Abs. 2 Satz 3 WohnStG eine Reihe von Beispielen aufgezählt und in § 12 Abs. 1 Satz 1 WohnStG als Zweck der Vorschrift den Erhalt von Wohnraum in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf herausgestellt. Er ist dabei in § 12 Abs. 1 Satz 1 WohnStG vom Leitbild der klassischen (Miet-) Wohnung ausgegangen und knüpft damit erkennbar in Übereinstimmung mit dem bisherigen Zweckentfremdungsrecht und der hierzu ergangenen Rechtsprechung an die Funktion der Wohnung als Heimstätte im Alltag an.

§ 7 Abs. 3 WoSchS ist entgegen der Meinung der Antragstellerin nicht zu weit gefasst. Nach dieser Vorschrift stellen Kurzzeitvermietungen insbesondere sowohl die Vermietung von Ferienwohnungen als auch die an einen bestimmten Zweck geknüpfte, auch nicht gewerbliche Vermietung von Wohnräumen dar, insbesondere für Zwecke vorübergehender beruflicher Tätigkeit oder für eine von vornherein nur kurzfristig angelegte Unterbringung zum Zwecke der Ausbildung oder des Studiums oder während eines Aufenthalts zur medizinischen Behandlung. Diese Definition hält sich im Rahmen

des § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 WohnStG, wonach Kurzzeitvermietung, wie gezeigt, nicht nur die tage- oder wochenweise, sondern auch die monatsweise Vermietung zum Zweck eines nur vorübergehenden Unterkommens sein kann. Dies greift § 7 Abs. 3 WoSchS mit den Beispielen der Vermietung von Ferienwohnungen, der vorübergehenden beruflichen Tätigkeit und der von vornherein nur kurzfristig angelegten Unterbringung zum Zwecke der Ausbildung oder des Studiums oder während eines Aufenthalts zur medizinischen Behandlung auf.

Ausgehend von diesen Maßstäben hat das Verwaltungsgericht zu Recht entschieden, dass die Antragstellerin die fünf Wohnungen im Haus C.-----straße 18 in L.

im maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses der Ordnungsverfügung vom 17. Januar 2022 mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht zu Wohnzwecken, sondern nur zum Zweck eines vorübergehenden Unterkommens der Mieter vermietet hatte.

Das Verwaltungsgericht hat hierbei zu Recht maßgeblich auf das Nutzungskonzept der Antragstellerin abgestellt, wie es in den bis zum 17. Januar 2022 abgeschlossenen Mietverträgen zum Ausdruck kam. Denn nach § 12 Abs. 1 Satz 1 WohnStG i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 1 WoSchS bedarf der Vermieter, der Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken vermieten will, hierzu der vorherigen Genehmigung durch die Antragsgegnerin. Maßgeblich für die Entscheidung der Frage, ob der Vermieter zu anderen als Wohnzwecken vermieten will und daher hierfür einer Genehmigung bedarf, ist daher das Nutzungskonzept des Vermieters.

Ausgehend hiervon ist das Verwaltungsgericht zunächst zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Antragstellerin die Wohnungen im Hochparterre/1. Obergeschoss, im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hauses C.-----straße 18 am 17. Januar 2022 mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zu anderen als Wohnzwecken im Sinne der § 12 Abs. 2 Satz 1 WohnStG, § 7 Abs. 1 WoSchS vermietet hatte, nämlich zum Zweck eines nur vorübergehenden Unterkommens der Mieter. Dies ergibt sich aus einer Gesamtschau der Bestimmungen der von der Antragstellerin jeweils für die einzelnen Zimmer dieser Wohnungen abgeschlossenen Mietverträge. Insbesondere die kurze Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende (§ 4 der Mietverträge), die Vermietung zu einem Pauschalmietzins inklusive aller Betriebs- und Nebenkosten, Rundfunkgebühren und Internet-/Telefonflatrate (§ 5 der Mietverträge) und die möblierte Vermietung inklusive Bettwäsche und Handtüchern (§ 13 der Mietverträge) zeigen, dass die Zimmer den Mietern nicht als (dauerhafte) Heimstätte im Alltag dienen sollten, sondern nur für ein vorübergehendes Unterkommen.

Die hiergegen gerichteten Einwände der Antragstellerin greifen nicht durch. Das Verwaltungsgericht hat hinsichtlich der Wohnungen im Hochparterre/1. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss nicht auf die Gesamthöhe des Mietzinses als Indiz für eine Vermietung zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens abgestellt, sondern lediglich hinsichtlich der Wohnungen im 2. und 4. Obergeschoss zutreffend festgestellt, mit der - nicht geringen - Gesamtmiete leisteten die Mieter auch einen Möblierungszuschlag.

Entgegen dem Vorbringen der Antragstellerin bildet die Erhebung einer Pauschalmitte (hier inklusive Rundfunkgebühren und Internet-/Telefonflatrate) durchaus ein Indiz für eine Vermietung zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens. Ein solcher Pauschalpreis ist typisch für Hotelzimmer, aber nicht für Mietwohnungen. Dass die Antragstellerin diesen Pauschalpreis monats- und nicht wochen- oder tageweise erhoben hat, ändert daran nichts. Dass § 556 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs - BGB - diese Form der Betriebskostenabrechnung ausdrücklich zulässt, ist für die genannte Indizwirkung ebenfalls unerheblich. Die Behauptung der Antragstellerin, die

Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale sei auch im Zuge normaler klassischer Wohnungsmietverhältnisse durchaus gängig, ist unsubstantiiert und widerspricht ihrem weiteren Vorbringen, die Mietrechtsabteilungen der Amtsgerichte ächzten unter einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten zu Betriebskostenabrechnungen. Abgesehen davon ist dem Senat nicht bekannt, dass es im Rahmen von Wohnungsmietverhältnissen üblich ist, dass der Vermieter im Außenverhältnis auch die Rundfunkgebühren oder eine Internet-/Telefonflatrate trägt und diese sodann im Rahmen einer Betriebskostenpauschale an seine Mieter weitergibt.

Dass die Antragstellerin die Zimmer der Wohnungen im Hochparterre/1. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss einzeln vermietet hatte, hat das Verwaltungsgericht nicht als Indiz für eine Vermietung zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens gewertet.

Hingegen hat das Verwaltungsgericht die Tatsache, dass die Antragstellerin die genannten Zimmer und Wohnungen voll möbliert vermietet hat, zu Recht als Indiz für eine Vermietung zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens der Mieter gewertet. Möblierte Wohnungen werden üblicherweise von den Mietern nicht dauerhaft als Heimstätte im Alltag, sondern nur für ein vorübergehendes Unterkommen genutzt, weil Mieter üblicherweise ihre Möbel und weitere Habe mitbringen, mit der sie sich in der Wohnung häuslich einrichten, wenn sie diese dauerhaft als Heimstatt nutzen wollen. Dass möblierte Wohnungen üblicherweise von den Mietern nicht dauerhaft als Heimstätte im Alltag, sondern nur für ein vorübergehendes Unterkommen genutzt werden, belegen gerade die von der Antragstellerin angeführten Beispiele der überraschend Getrenntlebenden, obdachlos Gewordenen, von Katastrophen Betroffenen und Kriegsflüchtlinge. Dass es daneben auch andere Lebenssituationen geben mag, in denen Menschen möblierte Wohnungen oder Zimmer nicht nur für ein vorübergehendes Unterkommen anmieten, ändert an der genannten Indizwirkung grundsätzlich nichts.

Ohne Erfolg wendet sich die Antragstellerin gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Antragstellerin habe die Wohnungen/Zimmer „löffelfertig“ ausgestattet. Hierauf kommt es nicht entscheidend an. Dass nach dem Beschwerdevorbringen der Antragstellerin die Wohngemeinschaften im Küchenbereich inzwischen eigenes Geschirr und Kücheninventar hinzugefügt haben, so dass der Altbestand nur noch in Teilen vorhanden ist, ist daher unerheblich. Entscheidend für die genannte Indizwirkung ist vielmehr, dass die Antragstellerin die Zimmer voll möbliert und auch so vermietet hat, jedenfalls bis Mitte 2021 sogar inklusive Bettwäsche und Handtüchern. Letzteres ist typisch für Hotelzimmer, aber nicht für Mietwohnungen. Dass nach dem Beschwerdevorbringen der Antragstellerin Bettwäsche und Handtücher nur einmalig bei Einzug übergeben wurden, falls der Mieter dies wünschte, und auch kein Austausch und keine regelmäßige Wäsche erfolgten, ändert daran nichts. An der genannten Indizwirkung ändert es ferner nichts, falls einzelne Einrichtungsgegenstände durch die Mieter oder auf Wunsch der Mieter ausgetauscht oder ergänzt worden sein sollten. Schließlich änderte es an dem Nutzungskonzept der Antragstellerin nichts Wesentliches, falls die Antragstellerin bei Neuvermietungen der Zimmer nach Mitte 2021 keine Gestellung von Bettwäsche und Handtüchern mehr vereinbart haben sollte. Dass jedes Zimmer über ein eigenes Bad und eine eigene Küche verfügte, hat das Verwaltungsgericht nicht angenommen.

Dass die Mehrzahl der Mieter der Antragstellerin die Zimmer in den Wohnungen im Hochparterre/1. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss am 17. Januar 2022 bereits länger als ein Jahr, in drei Fällen sogar schon länger als zwei Jahre innehatte, spricht demgegenüber nicht durchgreifend für eine Vermietung zu Wohnzwecken. Denn hierauf war das Nutzungskonzept der Antragstellerin nicht angelegt, sondern vielmehr auf einen kurzfristigen Wechsel der Mieter, wie insbesondere die kurze Kündigungsfrist von nur einem Monat zum Monatsende, der Pauschalpreis und die Bestimmung über die

Rückgabe der Mietsache am letzten Tag des Mietverhältnisses bis 11.00 Uhr (§ 14 der Mietverträge; auch dieses typisch für Hotelzimmer und Ferienwohnungen, aber nicht für Mietwohnungen) zeigen. Dass die Antragstellerin mit ihren Mietern unbefristete Mietverträge abgeschlossen hatte, bildet daher kein durchgreifendes Indiz für eine langfristige Vermietungsabsicht. Daher ist auch das Beschwerdevorbringen der Antragstellerin - jedenfalls für den Zeitraum bis zum 17. Januar 2022 - nicht glaubhaft, sie wolle gerade entsprechend ihres Konzepts, dass die Mieter langfristig mieteten, und Mieter, die in Aussicht stellten, nur wenige Monate, jedenfalls unterhalb von sechs Monaten, in der Wohnung verbleiben zu wollen, würden nicht genommen. Die dem Senat vorliegenden, von der Antragstellerin in der Vergangenheit für die einzelnen Zimmer der Wohnungen im Hochparterre/1. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss des Hauses C.-----straße  
18 abgeschlossenen Mietverträge belegen das Gegenteil.

Hinsichtlich der Wohnungen im 2. und 4. Obergeschoss des Hauses C.-----straße  
18 ist das Verwaltungsgericht ebenfalls zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass Überwiegendes dafür spreche, dass die Antragstellerin auch diese Wohnungen am 17. Januar 2022 nicht zu Wohnzwecken, sondern zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens der Mieter vermietet hatte. Das Verwaltungsgericht hat dies maßgeblich darauf gestützt, dass die Antragstellerin die Wohnungen weiterhin vollständig möbliert und zu einem Pauschalmietzins vermietet hatte, sowie auf die Vermietungshistorie.

Die hiergegen gerichteten Einwände der Antragstellerin greifen nicht durch. Hinsichtlich der Möblierung hat das Verwaltungsgericht zu Recht darauf hingewiesen, dass nach § 14 und § 15 der Mietverträge vom 20. August und 30. November 2021 das vorhandene Inventar nur nach Abstimmung mit dem Vermieter gegen anderes Mobiliar ausgetauscht werden könne, woran eine insoweit selbstbestimmte Lebensführung scheitere, und dass im Übrigen auch nicht ersichtlich sei, dass der Klausel eine praxisrelevante Bedeutung zukomme. Dies zieht die Antragstellerin mit dem Hinweis auf Einzelfälle, in denen in der Vergangenheit eine Klimmzugstange und ein Wandregal montiert und Stehlampen und Matratzen ausgetauscht worden seien, nicht durchgreifend in Zweifel.

Das Verwaltungsgericht hat ferner zu Recht auch hinsichtlich der Wohnungen im 2. und 4. Obergeschoss die Erhebung eines Pauschalmietzinses weiterhin als Indiz für eine Vermietung zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens gewertet. Nach § 6 und § 7 der Mietverträge vom 20. August und 30. November 2021 beinhaltet die Nebenkostenpauschale sämtliche nach der Heizkostenverordnung und der Nebenkostenverordnung umlagefähigen Kosten, eine Pauschale für die Stromkosten und die Warmwasserkosten. Die Stromkostenpauschale soll es den Mietern der Antragstellerin offenbar ersparen, sich selbst einen Stromanbieter zu suchen und sich bei diesem an- und wieder abzumelden, was auf eine Vermietung zum Zwecke eines nur vorübergehenden Unterkommens der Mieter hindeutet. Dem setzt die Antragstellerin mit ihrem Beschwerdevorbringen, hierbei handele es sich um eine nach § 560 Abs. 1 BGB ausdrücklich zugelassene Form der Betriebskostenabrechnung und die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale sei auch im Zuge normaler klassischer Wohnungsmietverhältnisse durchaus gängig, nichts Durchgreifendes entgegen. Die Vereinbarung einer verbrauchsunabhängigen Stromkostenpauschale bei Dauerwohnverhältnissen ist nach Kenntnis des Senats unüblich.

Demgegenüber spricht es nicht durchgreifend für eine langfristige Vermietungsabsicht der Antragstellerin, dass sie die Wohnungen im 2. und 4. Obergeschoss nunmehr mit Mietverträgen vom 20. August und 30. November 2021 unbefristet sowie mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten vermietet hat. Das Verwaltungsgericht weist insofern zunächst zutreffend darauf hin, dass eine kurzfristige Beendigung der Mietverhältnisse durch einvernehmliche Aufhebungsverträge jederzeit möglich bleibt. Ferner weist das Verwaltungsgericht zu Recht auf die Vermietungshistorie der beiden Wohnungen hin, die

gegen eine langfristige Vermietungsabsicht der Antragstellerin spricht. Nach den von der Antragstellerin im Verwaltungsverfahren vorgelegten Mietverträgen war die Wohnung im 2. Obergeschoss zunächst ab dem 5. März 2017 an die Firma M.

S.

T.

Z.P. .P. . für sechs Mitarbeiter vermietet, was für eine Vermietung zum Zwecke der nur vorübergehenden Unterbringung dieser Mitarbeiter spricht. Sodann vermietete die Antragstellerin die Wohnung ab dem 15. Juni 2020 an Herrn N.

P. 'M und maximal sechs Gäste. Grund des Aufenthalts des Herrn P. 'M war eine vorübergehende Entsendung durch seinen Arbeitgeber. Sodann vermietete die Antragstellerin die Wohnung ab dem 29. März 2021 an die Damen und Herren D.

N1.

, F.

T1.

, B.

P1.

und J.

I.

, ab dem 1. August 2021 an Herrn N2.

X.

für sechs Bewohner und ab dem 1. Dezember 2021 an die Damen und Herren M1.

B1.

T2.

, G.

P2.

, T3.

P3.

O.

N3.

, K.

J1.

de la U.

, B2.

N4.

H.

und H1.

Q.

X1.

. Die Wohnung im 4. Obergeschoss war zunächst ab dem 1. September 2019 an die Firma B3.

AG (E.

) für drei Bewohner vermietet, was wiederum auf eine Vermietung zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Firmenmitarbeitern hindeutet. Sodann vermietete die Antragstellerin die Wohnung ab dem 1. Dezember 2020 an Herrn N2.

F1.

, ab dem 1. März 2021 an Herrn N2.

N5.

und ab dem 1. September 2021 an Herrn C1.

E1.

. Der schnelle Wechsel der Mieter in den Jahren 2019 bis 2021 deutet darauf hin, dass diese die Wohnungen jeweils nur für ein vorübergehendes Unterkommen zu einem bestimmten Zweck anmieteten.

Letztlich kommt es für die Entscheidung der Frage, ob die Antragstellerin die Wohnungen zu Wohnzwecken oder nur zum Zweck eines vorübergehenden Unterkommens der Mieter vermietet hat, auf den Zweck an, zu dem sich die Mieter der Antragstellerin in L.

aufhalten. Hierzu mag die Antragstellerin im Klageverfahren weiter vortragen.

Schließlich ist die Antragstellerin zu Unrecht der Ansicht, die gesetzliche Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit verletze Art. 14 GG und das Rechtsstaatsprinzip, weil den betroffenen Vermietern ein enteignungsgleicher und endgültiger Schaden entstehe, indem sie auf die sofort vollziehbare Ordnungsverfügung hin ihren bisherigen Mietern kündigen und sodann neue, langfristige Mietverträge abschließen müssten, die sie auch nicht wieder kündigen könnten.

Diese Argumentation der Antragstellerin greift nicht durch. Sie übersieht Art. 14 Abs. 2 GG. Demnach verpflichtet Eigentum. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist umso stärker, je stärker andere Menschen auf den Gebrauch dieses Eigentums angewiesen sind. Dies ist gerade bei Wohnraum der Fall, weil große Teile der Bevölkerung, zumal in den Städten, nicht in

der Lage sind, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb unausweichlich auf Mietwohnungen angewiesen sind. Der soziale Bezug, der Wohnraum demnach ohnehin inneohnt, verstärkt sich noch, wenn, wie es § 12 Abs. 1 Satz 1 WohnStG für den Erlass entsprechender Satzungen der Gemeinden voraussetzt, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in dem betreffenden Gebiet besonders gefährdet ist oder es sich um ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf handelt. In einer solchen Situation ist es eine im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass eine Zweckentfremdung grundsätzlich verboten wird. Die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers bleiben in diesem Fall dadurch ausreichend gewahrt, dass er eine Rendite in Höhe der vertraglichen Miete, der Kostenmiete oder der ortsüblichen Vergleichsmiete erhält und die Möglichkeit hat, in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten. Aufgehoben wird im Grunde nur die Möglichkeit des Verfügungsberechtigten, jede sich bietende Chance zu einer günstigeren Verwertung seines Eigentums sofort und maximal auszunutzen, wobei die Möglichkeit zur begrenzten Kurzzeitvermietung bleibt. Die Möglichkeit, jede sich bietende Chance zu einer günstigeren Verwertung sofort und maximal auszunutzen, ist aber, bei gegebener unzureichender Versorgungslage, verfassungsrechtlich nicht geschützt.

Vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74 -, BVerfGE 38, 348 (370 f.) = juris, Rdnr. 68.

Vor diesem Hintergrund verstößt es weder gegen das Rechtsstaatsprinzip noch gegen Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG, dass nach § 19 Abs. 6 WohnStG auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte und damit auch eine Ordnungsverfügung nach § 15 Abs. 1 Satz 1 WohnStG, mit der die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten aufgibt, Wohnraum, der entgegen § 12 Abs. 2 WohnStG zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, wieder Wohnzwecken zuzuführen, sofort vollziehbar sind. Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG gewährleistet die aufschiebende Wirkung der Rechtsbehelfe im Verwaltungsprozess nicht schlechthin. Überwiegende öffentliche Belange können es rechtfertigen, den Rechtsschutzanspruch des Grundrechtsträgers einstweilen zurückzustellen, um unaufschiebbare Maßnahmen im Interesse des allgemeinen Wohls rechtzeitig in die Wege zu leiten. Der Rechtsschutzanspruch des Grundrechtsträgers ist dabei umso stärker und darf umso weniger zurückstehen, je schwerwiegender die ihm auferlegte Belastung ist und je mehr die Maßnahme der Verwaltung Unabänderliches bewirkt.

Vgl. BVerfG, Beschluss vom 10. Oktober 2003 - 1 BvR 2025/03 -, NVwZ 2004, 93 (94) = juris, Rdnr. 19.

Nach diesen Maßstäben ist es nicht zu beanstanden, dass der Gesetzgeber der sofortigen Vollziehbarkeit einer Ordnungsverfügung, mit der die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten aufgibt, zweckentfremdeten Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, grundsätzlich den Vorrang vor dem Suspensivinteresse des Verfügungsberechtigten eingeräumt hat. Gerade in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf besteht ein hohes Gemeinwohlinteresse daran, dass zweckentfremdeter Wohnraum alsbald und nicht erst nach Abschluss eines unter Umständen jahrelangen Rechtsstreits Wohnzwecken wieder zur Verfügung steht. Demgegenüber hat der Gesetzgeber das Interesse der Verfügungsberechtigten an maximaler Gewinnerzielung zu Recht als geringer bewertet. Das Interesse des Verfügungsberechtigten daran, nicht eine rechtswidrige Ordnungsverfügung befolgen zu müssen, ist ausreichend dadurch geschützt, dass das Verwaltungsgericht auf seinen Antrag die aufschiebende Wirkung seines Rechtsbehelfs nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO anordnen kann, wenn sich die

Ordnungsverfügung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit als rechtswidrig erweist. Dies ist hier, wie dargestellt, nicht der Fall.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 des Gerichtskostengesetzes - GKG -.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).