



Pressemitteilung vom 20.06.2016

Geldbuße wegen Zweckentfremdung einer Wohnung

Am 18.4.16 wurde eine 38-jährige Münchenerin wegen einer Ordnungswidrigkeit des Überlassens von Wohnraum für andere als Wohnzwecke zu einer Geldbuße von 2000 Euro verurteilt.

Die Eltern der betroffenen Münchenerin leben im Ausland, haben sich jedoch 2009 eine Eigentumswohnung in der Landsberger Straße in München angeschafft. Die Wohnung besteht aus vier Zimmern, einer Küche, Bad/WC, einem zusätzlichen Gäste-WC, Flur und Balkon. Sie hat eine Wohnfläche von etwa 88 Quadratmetern. In dieser Wohnung hielt sich das Ehepaar immer nur zwei bis dreimal im Jahr für jeweils drei Wochen auf. In den Zeiträumen, in denen die Eltern der Betroffenen die Wohnung nicht selbst nutzten, bot die Betroffene auf verschiedenen Internetportalen die Wohnung als Ferienwohnung zum kurzfristigen Aufenthalt in München an. Im Jahr 2010 vermietete die Betroffene die Wohnung für insgesamt 94 Tage an verschiedene Feriengäste. In den Jahren 2011 bis 2013 wurde die Wohnung für jeweils mindestens 90 Tage an Gäste vermietet. Bei einer Nutzung der Wohnung durch zwei Personen verlangte die Betroffene pro Nacht etwa 100,00 EUR. Bei der Nutzung der Wohnung durch mehr als zwei Personen verlangte die Betroffene einen höheren Preis. Die Wohnung ist voll möbliert und wurde auch so von der Betroffenen an die Feriengäste vermietet. Die Miete diente dazu, die Kosten für die Wohnung zu decken und die Aufenthalte der Eltern in Deutschland zu finanzieren. Laut dem Bebauungsplan wurde die Wohnung zu Wohnzwecken genehmigt.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München hat die Betroffene wegen Verstoßes gegen die Zweckentfremdungssatzung verurteilt.

„Bei der jeweils kurzfristigen Überlassung einer Wohnung zum Ferienaufenthalt handelt es sich um eine Fremdenbeherbergung i. S. d. § 4 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 ZeS. Diese erfolgte hier auch nicht nur vorübergehend“, so das Gericht. „Der Zeitraum

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Monika.Andress@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

von 6 Wochen, der als nur vorübergehend im Sinne der genannten Vorschrift betrachtet werden kann, wurde also deutlich überschritten“, so das Gericht weiter.

Die betroffene Münchnerin drang vor Gericht nicht mit dem Einwand durch, dass die Wohnung nicht unter die Regelungen der Zweckentfremdungssatzung falle, da die Wohnung dem Wohnungsmarkt sowieso nicht zur Verfügung gestanden hätte. Denn die Eltern würden ja immerhin zeitweise, wenn auch immer nur kurzfristig, die Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnung nutzen. Hierzu das Gericht: „Es ist vielmehr davon auszugehen, dass bei einem Unterlassen der Fremdenbeherbergung die Wohnung durch die Eltern der Betroffenen gar nicht erworben worden wäre, sondern sie sich während ihrer Besuche in einem Hotel oder einer Ferienwohnung aufgehalten hätten. Dann wäre die verfahrensgegenständliche Wohnung aber gar nicht durch die Eltern der Betroffenen genutzt worden und hätte dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden.“

Bei der Höhe der Geldbuße hat das Gericht unter anderem berücksichtigt, dass die Münchnerin ein Geständnis abgelegt hat und die Wohnung nunmehr seit dem 1.1.2014 regulär vermietet ist.

Anhang:

Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

vom 12. Dezember 2013

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten und/oder die Mieterin bzw. den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten oder
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,

Urteil des Amtsgerichts München vom 18.04.2016

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

Monika Andreß