



Pressemitteilung 17 / 02.03.2020

Zweckentfremdung

Bußgeld von 6.000 Euro wegen Zweckentfremdung von Wohnraum verhängt

Am 13.01.2020 verurteilte die zuständige StrafrichterIn am Amtsgericht München einen 45jährigen Münchner Werbekaufmann wegen einer Ordnungswidrigkeit der Zweckentfremdung von Wohnraum zu einer Geldbuße von 6.000,00 Euro.

Mit Mietvertrag vom 12.12.2015 mietete eine GmbH eine 161 m² große 4 - Zimmer-Wohnung in München-Neuhausen an. Eine Untervermietung war nach dem Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt, die auch nicht vorlag. Im Mietvertrag stand: „Die Anmietung der Wohnung durch die (...) GmbH erfolgt ausschließlich zur Benutzung der Wohnung durch *(deren Geschäftsführer und den Betroffenen)* für private Wohnzwecke.“ Diese beiden übernahmen auch unterschriftlich die Garantie, dass die vertraglichen Bedingungen eingehalten würden. Die gegenständlichen Räume sind nach den genehmigten Bauplänen von 1908 baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigt.

Tatsächlich vermietete die GmbH die fragliche Wohnung von Januar 2016 bis zum Zeitpunkt der Räumung am 23.08.2016 möbliert an verschiedene Personen zu Wohnzwecken unter, die sich kurzfristig zu touristischen oder beruflichen Zwecken in München aufhielten. Dabei fand ein täglicher oder wöchentlicher Wechsel statt. Bei acht Ortsermittlungen durch das Amt für Wohnen und Migration wurden an fünf Terminen kurzfristige Mieter u.a. aus den Arabischen Emiraten angetroffen. Laut Aussagen der befragten Personen vor Ort war die Verweildauer auf wenige Tage bis wenige Wochen ausgelegt. In einem Fall wurde für zwei Übernachtungen von neun Personen die Höhe der gezahlten Miete mit 850 Euro angegeben.

Eine Genehmigung nach der städtischen Zweckentfremdungssatzung lag nicht vor.

Am 10.03.2016 wurde der Betroffene erstmals aufgefordert, zum Vorwurf der Zweckentfremdung Stellung zu nehmen. Im Zeitraum 15.07.2015 bis 01.03.2016 war der Betroffene in München-Lehel gemeldet. Am 21.04.2016 meldete sich der Betroffene rückwirkend zum 01.03.2016 in der Wohnung in München-Neuhausen an. Am 24.08.2016 meldete er sich zum 23.08.2016 erneut unter der Wohnung in München-Lehel an.

Der Betroffene hat angegeben, dass es zwar zu Vermietungen gekommen sei, Vermieter sei jedoch die GmbH gewesen, er selbst habe mit der Vermietung nichts zu tun und habe auch

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

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

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

keinen wirtschaftlichen Vorteil daraus gezogen. Im Übrigen sei er in der Wohnung angemeldet gewesen und habe auch dort gewohnt.

Die Richterin begründete ihr Urteil u.a. wie folgt:

„Die Tatbeteiligung des Betroffenen ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts aus der Zusammenschau der Gesamtumstände: der Betroffene hat den Mietvertrag zwischen den Vermietern (...) sowie der (...) GmbH mitunterschrieben und damit versichert, dass die Wohnung alleine von ihm und dem (*Geschäftsführer der GmbH*) bewohnt werden soll. Der Betroffene hat sich nach Erhalt des Schreibens der Landeshauptstadt München vom 10.03.2016 am 21.04.2016 rückwirkend zum 01.03.2016 in der (*Wohnung*) angemeldet. Nach Angaben der (*ersten*) Zeugin (...) versicherte ihr gegenüber die vor Ort tätige Reinigungskraft, dass sie sich für eine etwaige Anmietung der Wohnung an den Betroffenen wenden könne und gab ihr seine Mobiltelefonnummer. Der von der (*zweiten*) Zeugin (...) am 01.03.2016 in der Wohnung ange-troffene Herr (...) habe sich ebenfalls an den Betroffenen gewandt, als es Probleme mit der Wohnung gab. (...)

Das Nutzungskonzept der (...) GmbH war vorliegend darauf ausgerichtet, ihren Untermietern eine flexible, vorübergehende Unterkunft zu bieten, nicht aber eine Wohnung als Grundlage für eine „auf Dauer“ angelegte Häuslichkeit zur Verfügung zu stellen. Eine solche liegt bei einer Nutzung durch regelmäßig wechselnde Personen, die sich lediglich aus touristischem oder kurzfristigem beruflichen Anlass in den besagten Räumen aufhalten und ihren Lebensmittelpunkt nicht durch Aufgabe ihres angestammten Wohnsitzes an den Beherbergungsort verlagern, regelmäßig nicht vor. (...)

Dabei ist zugunsten des Betroffenen zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Tat noch kein einschlägiges Urteil gegen ihn ergangen war. Zu seinen Lasten ist jedoch zu sehen, dass die Zweckentfremdung sich über einen mehrere Monate dauernden Zeitraum erstreckte und der Betroffene sich bei der Beteiligung an dem Nutzungskonzept der (...) GmbH auch durch die Anhörung der Verwaltungsbehörde nicht beirren ließ und dies vielmehr noch durch die Anmeldung in der Wohnung zu verschleiern versuchte. Darüber hinaus ist zu Lasten des Betroffenen zu sehen, dass es sich um eine große - familientaugliche - Wohnung handelte, die dem regulären Wohnungsmarkt entzogen wurde. Schließlich sind generalpräventive Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in München besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt von Wohnungen zu Wohnzwecken, so dass die Geldbuße auch einem Nachahmungseffekt entgegenwirken und abschrecken soll. Dies zeigt sich nicht zuletzt daran, dass der Bußgeldrahmen zum 15.12.2017 auf 500.000,00 EUR erhöht wurde.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 13.01.2020, Aktenzeichen 1111 OWi 254 Js 172785/19
Das Urteil ist aufgrund eingeleiteter Rechtsbeschwerde nicht rechtskräftig.