



Pressemitteilung 56 / 13.07.2018

## Wer nicht genug bekommt...

### Wer ausstehende Miete für ungenehmigte Untervermietung von Wohnraum zu heftig einfordert, kann diesen verlieren.

Das Amtsgericht München verurteilte am 17.11.2017 den 39-Jährigen beklagten Unternehmer zur Herausgabe einer Einzimmerwohnung im Münchner Bahnhofsviertel an den klagenden Vermieter.

Anfang 2016 mietete der Beklagte besagte Wohnung, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kochnische und 1 Bad/Dusche mit WC nebst Kellerabteil zu einer Grundmiete von 1.300 € und Heizkosten- und sonstigen Nebenkostenvorauszahlungen von 295 € an.

Die klagende Vermieterin gibt an, dass der Beklagte selbst nach ihrem ausdrücklichen Hinweis, dass sie entsprechend der mietvertraglichen Vereinbarung eine Untervermietung nicht dulden würde, die Wohnung unverändert weiter zum Preis von 150 € täglich an kuweitische Medizintouristen untervermietet habe.

Der in anderer Wohnung lebende und arbeitende Beklagte, der gewerblich arabische Medizintouristen u. a. durch die Vermietung von Limousinen und Immobilien betreut, bestritt, diese Wohnung an die Medizintouristen untervermietet zu haben. Im September 2016 ließ er sie mit Unterstützung eines Schlüsseldienstes öffnen, um seine Gäste, die ihm Geld schuldig waren, hinauszuerwerfen. Diese Gäste aus den Arabischen Emiraten hatten seinerzeit die Polizei zu Hilfe gerufen, wobei sie angaben, dem Beklagten für zwei vorangegangene Monate bereits 7.500 € an Wohnungsmiete bezahlt und in den letzten beiden zwei Wochen mit 1.500 € in Mietrückstand geraten zu sein. Der Beklagte gibt demgegenüber an, dass es sich nur um Besucher, nicht aber um Untermieter gehandelt habe, die ihm Geld lediglich für die an sie vermietete Limousine schuldig geblieben seien.

Die erstattete Strafanzeige hatte dem Beklagten eine kurzzeitige Festnahme und nachfolgend eine noch nicht rechtskräftige Verurteilung zu einer kleineren Geldstrafe wegen versuchter Nötigung eingetragen. Bereits im April 2015 war der Beklagte überdies wegen gewerblicher Untervermietung dreier Wohnungen gegen bis zu vierfach höherer Untermiete zu einem Bußgeld wegen unterlassener Anmeldung eines Gewerbes verurteilt worden.

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](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

Der anstelle der nun unter unbekannter Adresse lebenden und damit für eine Vernehmung unerreichbaren Medizintouristen einvernommene Polizeibeamte bestätigte den oben zitierten Inhalt der damals von ihm mit Dolmetscher gefertigten Zeugenvernehmung der Touristen. Der vom Beklagten als damalige Begleitperson benannte Zeuge hingegen erklärte, dass es nur um Forderungen aus einem Autoverleih gegangen sein soll.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München glaubte dem unsicher auftretenden Zeugen des Beklagten nicht, konnte keinen Grund erkennen, warum die Touristen gegenüber der Polizei hinsichtlich dem Grund der Mietforderung falsche Angaben gemacht haben sollten und gab der Klagepartei Recht.

„Zur Überzeugung des Gericht steht (...) fest, dass der Beklagte an diese zwei Medizintouristen über einen längeren Zeitraum die streitgegenständliche Wohnung zu einem sehr hohen Preis, der den eigenen geschuldeten Mietzins deutlich überstiegen hat, vermietet hat, (...) Für eine solche Untervermietung hatte der Beklagte keine Erlaubnis und hätte auch keinerlei Anspruch auf Erteilung einer solchen Erlaubnis durch die Vermieterin gehabt, was er - aus seiner beruflichen Tätigkeit - auch sehr wohl wusste und die Vermietung deswegen zu verheimlichen versuchte.

Ein solches Verhalten stellt eine erhebliche und schuldhafte, da vorsätzliche, Pflichtverletzung im Rahmen des Mietverhältnisses dar. (...) Eine Abmahnung vor Vermietung an die zwei Medizintouristen aus Kuwait war (...) für die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung nicht erforderlich. Ein lediglich leicht fahrlässiges Versehen des Beklagten lag nicht vor.

Eine Räumungsfrist war unter Abwägung aller relevanten Umstände nicht zu gewähren, insbesondere waren hier die schwere Pflichtverletzung und der Versuch, dies zu verschleiern zu berücksichtigen. Zudem verfügt der Beklagte noch über eine weitere Wohnung in München, die ohnehin seinen Lebensmittelpunkt darstellt.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 17.11.2017, Aktenzeichen 411 C 2150/17

Das Urteil ist nach Zurückweisung der Berufung des Beklagten seit 9.4.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst

*N.B.: Ein weiteres Verfahren wegen Verstoßes gegen die Zweckentfremdungssatzung gegen den Beklagten ist Gegenstand der nächsten Pressemitteilung.*