



Pressemitteilung 57 / 16.07.2018

## Zweckentfremdung lohnt sich nicht

### Die ungenehmigte Überlassung von Wohnraum an Medizintouristen kann ein erhebliches Bußgeld nach sich ziehen

Am 28.9.2017 verurteilte die zuständige Strafrichterin einen 39-jährigen Münchner Unternehmer im schriftlichen Verfahren wegen ungenehmigter Zweckentfremdung von Wohnraum zu einer Geldbuße von 33.000 €.

Gegen den Verurteilten hatte die Landeshauptstadt München einen Bußgeldbescheid über 50.000 € erlassen, gegen den er fristgerecht Einspruch erhoben hat. Da er ebenso wie die Staatsanwaltschaft einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt hatte, erging gegen ihn die Entscheidung nicht aufgrund mündlicher Hauptverhandlung sondern aufgrund der dem Gericht vorgelegten schriftlichen Unterlagen aller Beteiligten.

Ende 2012 mietete der Verurteilte eine 104 qm große 3,5 - Zimmer-Wohnung in München-Arabbellapark für 1.980,- EUR monatlich an. Eine nicht gewerbliche Untervermietung wurde ihm im Mietvertrag ausdrücklich gestattet. Gegen eine städtische Nutzungsuntersagungsverfügung vom 18.11.2014 erhob der Verurteilte Klage zum Verwaltungsgericht, mit der er auch vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof am 29.7.2017 unterlag. Nach längerem Hin und Her hatte sich der Verurteilte Anfang 2017 mit seinem Vermieter geeinigt den Mietvertrag einvernehmlich aufzuheben und die Wohnung zurückzugeben.

Der Verurteilte vermietete die fragliche Wohnung durchweg möbliert an Personen, die sich vor allem zur eigenen medizinischen Behandlung oder zu der ihrer Angehörigen vorübergehend in München aufhielten. Nachbarn beobachteten bis zu 7 Einzüge jährlich. Bei Kontrollen durch die Stadtverwaltung, zuletzt am 9.10.2015, wurden jeweils Untermieter angetroffen, die erklärten für einige Wochen oder Monate zu Behandlungszwecken in München zu sein. Lediglich bei der letzten Kontrolle am 30.10.2015 wurde jemand angetroffen, der angab gegen Zahlung von monatlich 3.000 € einen unbefristeten Untermietvertrag geschlossen zu haben. Im November 2015 erließ die Landeshauptstadt München den hier angefochtenen Bußgeldbescheid über 50.000 € Bußgeld wegen ungenehmigter Zweckentfremdung der Wohnung von Ende 2012 bis Oktober 2015.

Eine Genehmigung der Untervermietungen war seitens der Kommune nie erteilt 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)

Die zuständige StrafrichterIn am Amtsgericht München hielt die Tat erst ab 1.1.2014 für ahndbar und deswegen die Verhängung einer Geldbuße von 33.000 € als geboten.

Erst in der Neufassung der entsprechenden städtischen Satzung ab 1.1.2014 sei ausdrücklich eine nicht nur vorübergehende gewerblich oder gewerblich veranlasste Nutzung von Wohnraum eben für Zwecke der Fremdenbeherbergung als genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung aufgenommen worden. Ein Fall der schon zuvor verbotenen gewerblichen Nutzung von Wohnraum habe nicht vorgelegen. Die Wohnung sei durch die Untermieter ja tatsächlich für Wohnzwecke – und eben nicht gewerblich genutzt worden. Angesichts des verfassungsrechtlichen Schutzes des Eigentums verbiete sich eine weite Auslegung der vorangegangenen sonstigen allgemein formulierten Untersagungsregelungen. Und weiter:

„Das Nutzungskonzept des Betroffenen (...) war vorliegend darauf ausgerichtet, seinen 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 Anlass einer medizinischen Behandlung 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 er bislang nicht einschlägig vorgeahndet ist und den Sachverhalt im Wesentlichen eingeräumt hat. Zu seinen Lasten ist jedoch zu sehen, dass die Zweckentfremdung sich über einen langen Zeitraum erstreckte und der Betroffene sich in seinem Nutzungskonzept auch trotz des laufenden Verwaltungs- und Bußgeldverfahrens und der dort ergangenen Entscheidungen nicht beirren ließ. Darüber hinaus ist zu Lasten des Betroffenen zu sehen, dass es sich um eine große - familientaugliche - Wohnung handelte, die dem regulären Wohnungsmarkt entzogen wurde.(...) 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.“

Beschluss des Amtsgerichts München vom 28.09.2017, Aktenzeichen 1119 OWi 258 Js 199344/16

Der Beschluss ist nach Verwerfung der Rechtsbeschwerde durch das OLG Bamberg am 24.4.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst