



## Pressemitteilung vom 16.01.2017

### Teure Wohnung zweckentfremdet

Am 14.10.2016 verurteilte das Amtsgericht München einen 45-jährigen Echinger wegen einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 2 ZwEWG, § 4, 14 ZeS wegen vorsätzlicher Zweckentfremdung von Wohnraum ohne erforderliche Genehmigung zu einer Geldbuße von 4000 Euro.

Der Mann war Mieter einer Wohnung in der Maximilianstraße in München. Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, Küche und zwei Bädern und hat eine Wohnfläche von circa 110 m<sup>2</sup>. Die monatliche Miete der Wohnung betrug 3000 Euro. Gemäß Bauplan vom 18.02.1997 wurde sie baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigt. Die Wohnung unterliegt der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München. Der Mieter hat die Wohnung jedoch nicht selbst bezogen, sondern sie seit dem 01.01.2013 anderen Personen, zum Teil Touristen und zum Teil eigenen Verwandten, zur Verfügung gestellt. Eine Genehmigung hierfür hatte er nicht. Im August 2014 erhielt die Stadt München einen anonymen Hinweis, dass die Wohnung unzulässiger Weise benutzt werden würde. Andere Mieter des Hauses sagten aus, dass die Wohnung seit zwei Jahren zum Teil von arabischen Gästen benutzt werden würde. Im November 2014 teilte die Landeshauptstadt München dem Mann mit, dass sie gegen die aktuelle Nutzung Einwände erhebe und ein Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung vorliege.

Die Landeshauptstadt München untersagte ihm am 05.11.2015 diese Nutzung.

In der Sitzung vor dem Amtsgericht München gab der Mieter an, in der Nähe des Hauptbahnhofs eine Zahnarztpraxis zu betreiben. Die angemietete Wohnung habe er für Gäste oder Patienten angemietet. Er selbst habe die

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

Wohnung nie bewohnt. Er habe die Wohnung sporadisch an Gäste und Familienangehörige überlassen. Darüber sei die Hausverwaltung informiert gewesen. Er habe nicht gewusst, dass eine Genehmigung notwendig gewesen wäre. Die Vertreterin der zuständigen Hausverwaltung sagte aus, man habe keine Kenntnis davon gehabt, dass ein Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung vorliegen würde.

Das Gericht stellt im Urteil fest: „Seit November 2014 war (...) der Betroffene verpflichtet, Rechtsrat einzuholen. Er musste es daher ab diesem Zeitpunkt für möglich halten, dass er einen Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München begehen würde und handelte damit zumindest mit bedingtem Vorsatz.“ (Anmerkung der Pressestelle: Im November 2014 wurde dem Mieter von der Landeshauptstadt München in einem Schreiben der Verstoß mitgeteilt, siehe oben.) Vor diesem Zeitpunkt befand sich der Mieter nach Auffassung des Gerichts in einem unvermeidbaren Irrtum, da er von Anfang an die Wohnung zur Weitervermietung angemietet habe und auch die Hauseigentümerin und Hausverwaltung das für zulässig hielten. Das Gericht wirft ihm daher nur für den Zeitraum November 2014 bis Oktober 2015 einen vorsätzlichen Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung vor.

Die Höhe der Geldbuße kann nach der Zweckentfremdungssatzung bis zu 50.000 Euro betragen. Das Gericht hielt 4000 Euro für angemessen. Dabei hat es „auch zugrunde gelegt, dass die monatliche Miete für die angemietete Wohnung 3000 Euro betrug. Auch hat es zu Gunsten berücksichtigt, dass die Wohnung die letzten zwei bis drei Monate leer gestanden hat.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 14.10.2016

Aktenzeichen 1112 OWi 238 Js 177226/16

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß