

ZfIR 2016, A 4

AG München: Zweckentfremdung einer Wohnung (Ferienvermietung) – Geldbuße

Aufgrund einer Ordnungswidrigkeit des Überlassens von Wohnraum für andere als Wohnzwecke kam es zur Verurteilung zu einer Geldbuße i. H. v. 2000 € (**AG München, Urt. v. 18. 4. 2016**).

Zum Sachverhalt: Die Eltern der Betroffenen leben im Ausland, haben sich jedoch 2009 eine Eigentumswohnung in München angeschafft. Die Wohnung besteht aus vier Zimmern bei einer Wohnfläche von etwa 88 Quadratmetern. In dieser Wohnung hielt sich das Ehepaar 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, wurde diese über Internetportale als Ferienwohnung vermietet. 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. 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.

Das AG München verurteilte die Betroffene wegen Verstoßes gegen die Zweckentfremdungssatzung.

Bei der jeweils kurzfristigen Überlassung einer Wohnung zum Ferienaufenthalt handelt es sich um eine Fremdenbeherbergung i. S. d. § 4 Abs. 1 S. 2 № 3 Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS). Diese erfolgte hier auch nicht nur vorübergehend“, so das Gericht. „Der Zeitraum von 6 Wochen, der als nur vorübergehend im Sinne der genannten Vorschrift betrachtet werden kann, wurde deutlich überschritten. Der Einwand der Münchnerin, dass die Wohnung nicht unter die Regelungen der Zweckentfremdungssatzung falle, da die Wohnung dem Wohnungsmarkt aufgrund der Zweit- bzw. Ferienwohnungsnutzung durch die Eltern sowieso nicht zur Verfügung gestanden hätte, ließ das AG München nicht gelten. Vielmehr sei davon auszugehen, dass bei einem Unterlassen der Fremdenbeherbergung die Wohnung durch die Eltern gar nicht erworben worden wäre, sondern sie in einem Hotel oder einer Ferienwohnung aufgehalten hätten. Die verfahrensgegenständliche Wohnung hätte dann dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden.“

Bei der Höhe der Geldbuße wurde berücksichtigt, dass die Münchnerin ein Geständnis abgelegt hat und die Wohnung nunmehr seit dem 1. 1. 2014 regulär vermietet ist.

(Quelle Pressemitteilung des AG München Nr. 48/16 vom 20. 6. 2016)