

ZfIR 2017, A 4

AG München: Zweckentfremdung einer Wohnung – Bußgeld

Das AG München verurteilte einen 45-Jährigen wegen einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 2 ZWEWG, § 4, 14 ZeS wegen vorsätzlicher Zweckentfremdung von Wohnraum ohne erforderliche Genehmigung zu einer Geldbuße von 4.000 € (**AG München, Urt. v. 14. 10. 2016 – 1112 OWi 238 Js 177226/16**).

Der Mann war Mieter einer Dreizimmerwohnung in München. Die monatliche Miete der Wohnung betrug 3.000 €. Gemäß Bauplan vom 18. 02. 1997 wurde sie baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigt. Die Wohnung unterliegt der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München. Der Mieter bezog die Wohnung nicht selbst, sondern stellte sie anderen Personen, zum Teil Touristen und zum Teil eigenen Verwandten, zur Verfügung. Eine Genehmigung hierfür hatte er nicht. Im November 2014 teilte die Landeshauptstadt München dem Mann mit, dass sie gegen

ZfIR 2017, A 5

die aktuelle Nutzung Einwände erhebe und ein Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung vorliege. Ende 2015 wurde ihm diese Nutzung untersagt. In der Verhandlung gab der Mieter an, die Wohnung für Gäste oder Patienten seiner Zahnarztpraxis angemietet zu haben. Er selbst habe die Wohnung nie bewohnt. Er habe die Wohnung sporadisch an Gäste und Familienangehörige überlassen. Darüber sei die Hausverwaltung informiert gewesen. 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, dass der Mieter seit November 2014 verpflichtet gewesen war, 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. 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 € betragen. Das Gericht hielt 4.000 € für angemessen. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München 04/17 vom 16. 1. 2017)