

## Ferienwohnungen: Hohes Bußgeld für Zweckentfremdung von Wohnraum - Verwaltungsrecht



ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Viele Städte haben sogenannte Zweckentfremdungssatzungen, die eine Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnung ohne behördliche Genehmigung untersagen. Einen Verstoß können die Behörden mit hohen Bußgeldern ahnden. Laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) verurteilte das Amtsgericht München einen Mieter, der eine Wohnung an wechselnde Personen untervermietet hatte, zu einem Bußgeld von 33.000 Euro. AG München, Az. 1119 OWi 258 Js 199344/16**

### Hintergrundinformation:

Die Vermietung von Ferienwohnungen ist ein lohnendes Geschäft. Kein Wunder, dass ihre Anzahl stark zugenommen hat. In Großstädten jedoch ist Wohnraum knapp und oft kommt es auch zu Konflikten mit der Nachbarschaft, die ohne Partylärm und morgendliches Rollkoffergeklapper wohnen möchte. Viele Städte haben deshalb Satzungen erlassen, die eine Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen von einer Ausnahmegenehmigung abhängig machen. Diese Satzungen richten sich gegen die „Zweckentfremdung von Wohnraum“. Sie gelten für Eigentümer und für Mieter. **Der Fall:** Ein Münchner hatte eine 104 qm große Wohnung in München-Arabbellapark gemietet. Die Miete lag bei 1.980 Euro im Monat. Er nutzte die Wohnung allerdings nicht selbst, sondern vermietete sie teurer an wohlhabende Ortsfremde, die sich zur medizinischen Behandlung in München aufhielten oder ihre Angehörigen bei einem Krankenhausaufenthalt begleiteten. Die Vermietungen dauerten jeweils einige Wochen oder Monate. Im November 2015 erließ die Stadt München gegen den Mieter einen Bußgeldbescheid in Höhe von 50.000 Euro wegen unerlaubter Zweckentfremdung von Wohnraum von 2012 bis 2015. Gegen diesen Bescheid ging der Mann gerichtlich vor. **Das Urteil:** Das Amtsgericht München bestätigte nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice grundsätzlich den Bußgeldbescheid. Das Gericht erläuterte, dass der Mieter nie die erforderliche behördliche Genehmigung zur Untervermietung an wechselnde Parteien gehabt habe. Sein Nutzungskonzept sei es gewesen, die Wohnung immer nur für relativ kurze Zeiträume an Personen

weiterzuvermieten, die sich aus medizinischen Gründen in München aufhielten. Er habe trotz behördlicher Aufforderungen, diese Nutzung einzustellen, und trotz des laufenden Bußgeldverfahrens damit weitergemacht. Das Gericht setzte das Bußgeld allerdings auf 33.000 Euro herab, da diese Nutzung der Wohnung erst seit dem Inkrafttreten der neuen städtischen Satzung im Jahr 2014 mit einem Bußgeld bedroht war und nicht schon seit 2012.

**Amtsgericht München, Beschluss vom 28. September 2017, Az. 1119 OWi 258 Js 199344/16**

#### **KONTAKT**

D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Media Relations

Dr. Claudia Wagner

Tel. 0211 477-2980

[claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)