

S a t z u n g
Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
vom 13.09.2024

Der Markt Murnau a.Staffelsee erlässt aufgrund Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182), folgende Satzung:

§ 1
Gegenstand der Satzung

Der Markt Murnau a.Staffelsee ist nach §201a BauGB als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeordnet. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist daher gefährdet. Die angespannte Lage zeigt sich nicht zuletzt in dem knappen und hochpreisigen Immobilienangebot. Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren intensiv, dem Wohnraummangel durch die Realisierung kommunaler Wohnungsprojekte zu begegnen. Dennoch ist nach wie vor ein Mangel an Wohnraum zu verzeichnen. Dementsprechend nutzt die Gemeinde den gesetzlich verankerten Rahmen auf Grundlage des vorgenannten Gesetzes, bestehenden Wohnraum im Ortsgebiet zu erhalten und zu schützen.

§ 2
Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die Verfügungsberechtigte bzw. der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn
 1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
 2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots am 07.10.2019 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
 3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 4. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann.
 5. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 3 Zweckentfremdung von Wohnraum, Genehmigungsvorbehalt

- (1) Wohnraum darf im Ortsgebiet des Marktes Murnau a.Staffelsee nur mit Genehmigung der Gemeinde überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden (Zweckentfremdung).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
 4. länger als drei Monate leer steht oder
 5. beseitigt wird.

§ 4 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen.
- (3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet der Markt Murnau a.Staffelsee nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 5 Auskunfts- und Betretungsrecht, Anordnungen

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler haben dem Markt Murnau a.Staffelsee die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung zu überwachen. Sie haben dazu auch den vom Markt Murnau a.Staffelsee beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen.

Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

- (2) Ist eine Zweckentfremdung nicht genehmigungsfähig, kann der Markt Murnau a.Staffelsee anordnen, die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. Mit Geldbuße bis zu 50.000 € kann belegt werden, wer entgegen § 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (2) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt nach dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten außer Kraft.

Murnau a.Staffelsee, 13.09.2024

Rolf Beuting
Erster Bürgermeister