



Zweckentfremdungssatzung

Der Weg zur Zweckentfremdungssatzung

Gemeinde Grömitz
Der Bürgermeister



23.06.2021

Ermächtigung der Landesregierungen Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen (§ 201 a BauGB).

24.01.2023

Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.

05.07.2024

Schleswig-Holsteinisches Wohnraumschutzgesetz.

Der Weg zur Zweckentfremdungssatzung

Gemeinde Grömitz
Der Bürgermeister



23.10.2025

Zweckentfremdungssatzung der Gemeinde Grömitz in Kraft.

Grömitz als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt



Verfahren

Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Landesregierung.

Grömitz als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt



Bewertung auf Basis des Landesmittelwert (LMW)

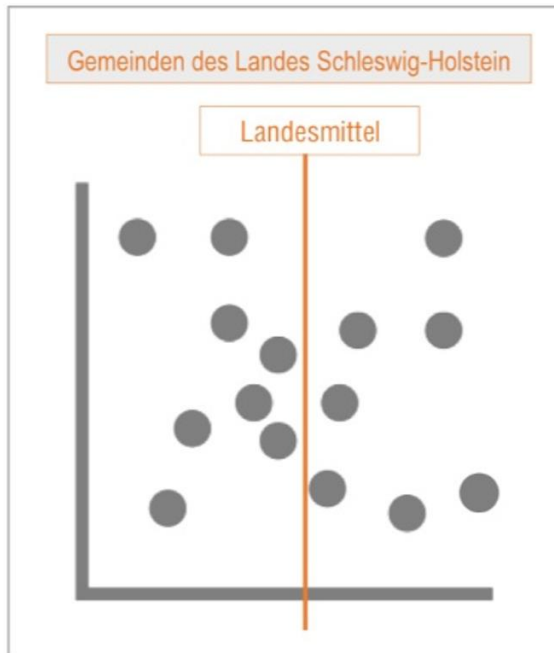
- **0 Punkte** für Gemeinden **unterhalb** des LMW
- **1 Punkt** für Gemeinden **oberhalb** des Landeswerts und **unterhalb** des Median der Gemeinden über Landeswert
- **2 Punkte** für Gemeinden **oberhalb** des Medians der Gemeinden über Landeswert und unterhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landeswert
- **3 Punkte** für Gemeinden oberhalb des 90er Perzentiles der Gemeinden über Landeswert.

Grömitz als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

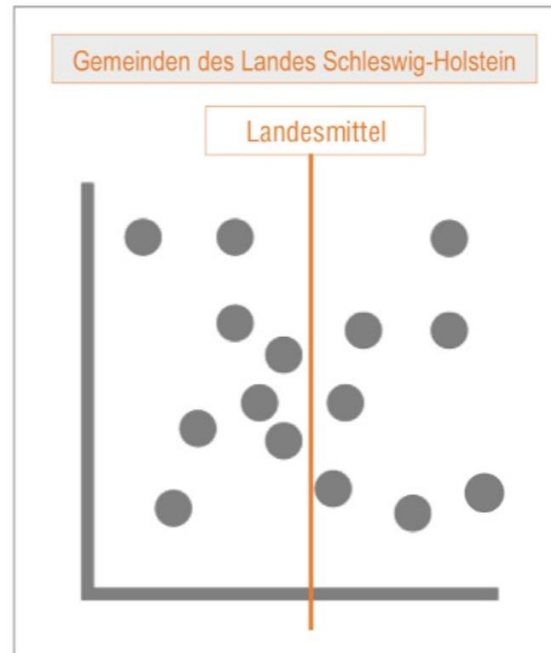


Bewertung auf Basis des Landesmittelwert (LMW)

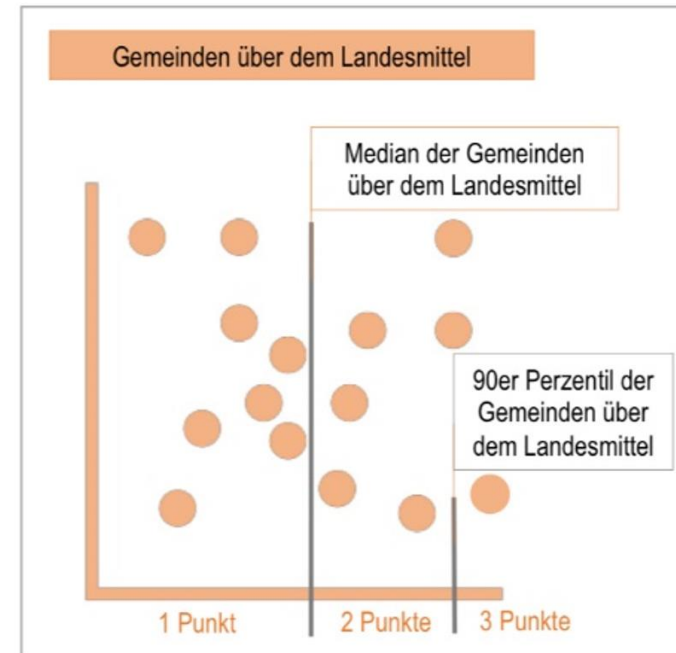
Schritt 1



Schritt 2



Schritt 3



Punkteverteilung für die Gemeinde Grömitz



1. Status der Mietpreise

Punkte: 3

Gewichtung: 1

Berechnung: Punkte \times Gewichtung = 3

Grömitz hat 3 von 3 Punkten erhalten und befindet sich somit oberhalb des Medians der Gemeinden über Landesmittelwert und oberhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landesmittelwert.

Punkteverteilung für die Gemeinde Grömitz



2. Entwicklung der Mietpreise

Punkte: 3

Gewichtung: 0,5

Berechnung: Punkte \times Gewichtung = 1,5

Grömitz hat 3 von 3 Punkten erhalten und befindet sich somit oberhalb des Medians der Gemeinden über Landesmittelwert und oberhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landesmittelwert.



3. Anteil der Mietwohnungsangebote unterhalb des Landesdurchschnitts

Punkte: 2

Gewichtung: 1

Berechnung: Punkte \times Gewichtung = 2

Grömitz hat 2 von 3 Punkten erhalten und befindet sich somit oberhalb des Medians der Gemeinden über Landesmittelwert und unterhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landesmittelwert.



4. Anteil Mietwohnungsangebot am (Mehrfamilienhaus-) Wohnungsbestand

Punkte: 3

Gewichtung: 1

Berechnung: Punkte \times Gewichtung = 3

Grömitz hat 3 von 3 Punkten erhalten und befindet sich somit oberhalb des Medians der Gemeinden über Landesmittelwert und oberhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landesmittelwert.



5. Mietbelastungsquote (Verhältnis von Einkommen und Mietniveau)

Punkte: 2

Gewichtung: 2

Berechnung: Punkte \times Gewichtung = 4

Grömitz hat 2 von 3 Punkten erhalten und befindet sich somit oberhalb des Medians der Gemeinden über Landesmittelwert und unterhalb des 90er Perzentils der Gemeinden über Landesmittelwert.

Punkteverteilung für die Gemeinde Grömitz



Ergebnis der gutachterlichen Bewertung zur Angespanntheit eines Wohnungsmarktes nach § 201 a BauGB

Es wurden in Schleswig-Holstein 67 Städte und Gemeinde in die Landesverordnung aufgenommen (politisch selbstständige Gemeinden / Städte = 1.104)

Eine maximale Punktzahl von 16,5 wäre möglich.

Grömitz hat eine Punktzahl von 13,5 erreicht und befindet sich damit landesweit auf 3. Platz.


Ergebnis der gutachterlichen Bewertung

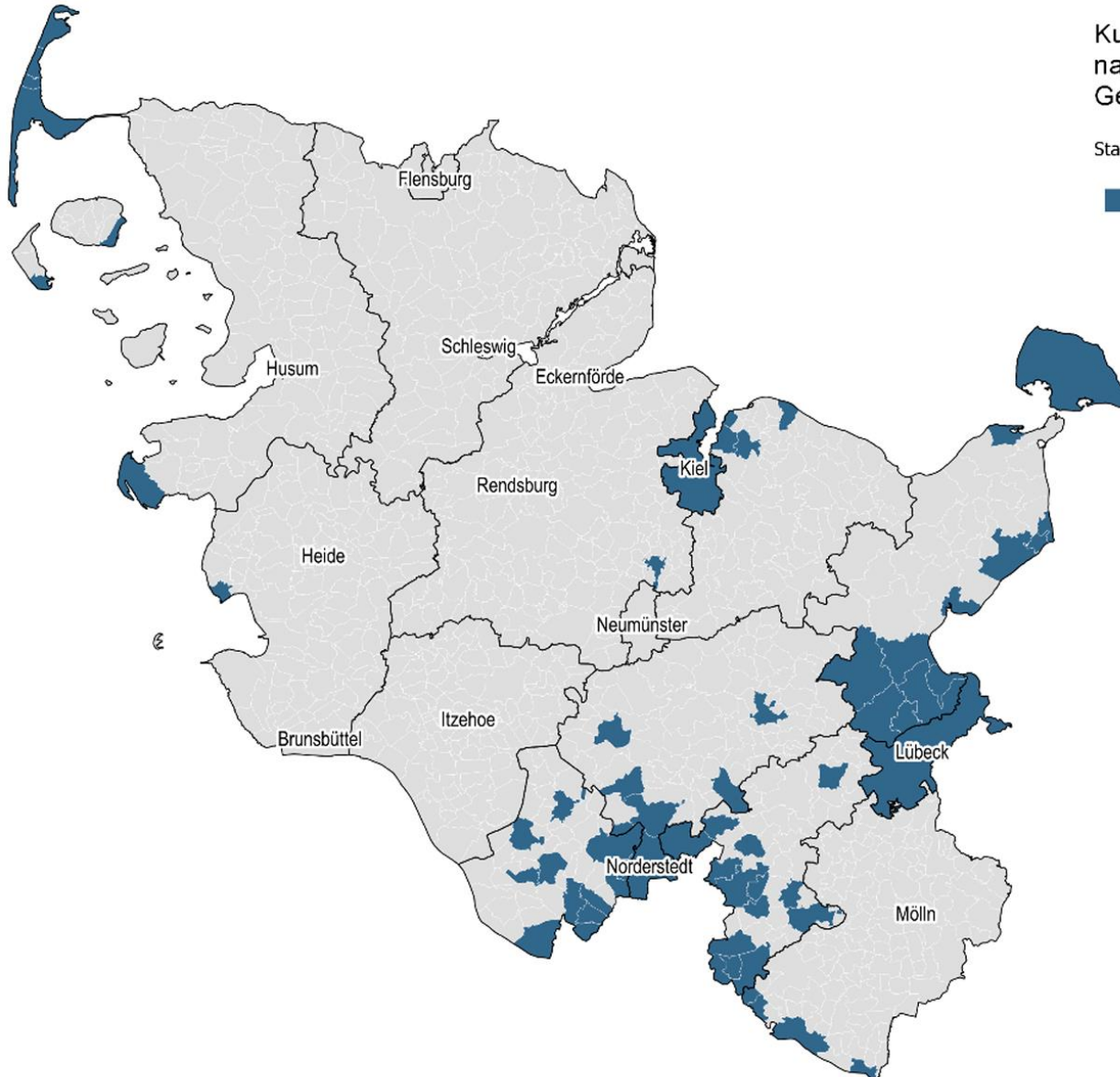
Gemeinde Grömitz
Der Bürgermeister



Kulisse § 201a – Ergebnis des Gutachtens
nach Bewertung der
Gemeindestellungen

Stand: 19.09.2022

 Gemeinden in der Kulisse



Ergebnis der gutachterlichen Bewertung

Gemeinde Grömitz
Der Bürgermeister



Gemeinde	Punktzahl
Sylt	15
Norderstedt	14
Glinde	13,5
Grömitz	13,5
Barsbüttel	13
Kaltenkirchen	13
Timmendorfer Strand	13
Fehmarn	12,5
Heiligenhafen	12,5
Ahrensburg	12
...	...



Zweckentfremdungssatzung



Steigende Nachfrage nach Ferienwohnungen:

Belastung des Wohnungsmarkt.

Verknappung des Wohnraums:

- Wohnungen werden für kurzfristige Vermietungen genutzt.
- Wohnraum wird durch Abriss entfernt und durch neu gebaute Ferienwohnungen ersetzt.
- Wohnraum steht langfristig leer.



Sicherung von Wohnraum:

Erhalt des vorhandenen Wohnraums und
Verhinderung der Umwandlung in touristische Objekte.

Vermeidung von Mietsteigerungen:

Stabilisierung des Mietmarkts und
Verhinderung von Mietwucher.

Was ist eine Zweckentfremdung



Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum

- zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass es für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise als Ferienwohnung angeboten oder vermietet wird oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
- beseitigt wird.

Was ist keine Zweckentfremdung



Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn Wohnraum

- leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühung über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
- nachweislich zügig umgebaut, Instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
- mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.



Meldepflichten für Eigentümer:

Eigentümer, die ihre Wohnungen als Ferienwohnungen oder für gewerbliche Zwecke nutzen möchten oder Wohnraum z.B. durch Abbruch beseitigen wollen, müssen dies der Gemeinde melden und eine Genehmigung beantragen.

Überwachung und Kontrolle - Bußgelder und Sanktionen:

Die Gemeinde ist ermächtigt (*nicht verpflichtet*), die Zweckentfremdung von Wohnraum zu überwachen und Verstöße zu ahnden.



Die Zweckentfremdungssatzung kann bei entsprechender Anwendung ein geeignetes Instrument sein, um den bestehenden Wohnungsmarkt zu schützen und die Entwicklung von weiteren ungewollten Ferienwohnungen für den bestimmten Zeitraum zu verhindern.

Sie verschafft der Gemeinde Zeit, das Planungsrecht entsprechend den gemeindlichen Zielsetzungen anzupassen.



**Die Zweckentfremdungssatzung der
Gemeinde Grömitz
ist am 23.10.2025 in Kraft getreten
und 5 Jahre gültig.**



<https://www.groemitz.eu/nachrichten/artikel/zweckentfremdungssatzung-der-gemeinde-groemitz-1>



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT UND RATHAUS ▾ GRÖMITZ ▾ DAHME ▾ GRUBE ▾ KELLENHUSEN ▾ 🔍

Zweckentfremdungssatzung der Gemeinde Grömitz

📅 22.10.2025

📄 Informationen & Mitteilungen 📄 Grömitz



Hier finden Sie weitere Informationen und die Satzung der Gemeinde Grömitz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Downloads

↓ Informationsschreiben zur Zweckentfremdungssatzung
124,6 KB

↓ FAQ zur Zweckentfremdungssatzung
81,7 KB

↓ Zweckentfremdungssatzung
80,1 KB



Information zur Zweckentfremdungssatzung

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat am 18.09.2025 eine Zweckentfremdungssatzung für das Gemeindegebiet Grömitz beschlossen. Ziel dieser Satzung ist es, den bestehenden Wohnraumangel zu bekämpfen und sicherzustellen, dass bestehender Wohnraum nicht weiter zweckentfremdet wird und ausreichend Wohnungen (besonders bezahlbarer Wohnraum) für die Einwohnerinnen und Einwohner zur Verfügung stehen.

Warum war es notwendig, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen?

Die Gemeinde Grömitz ist ein bedeutender Fremdenverkehrsstandort an der Ostseeküste, der durch seine Lage, das maritime Flair und seine hohe Lebensqualität eine besondere Anziehungskraft ausübt. Diese Eigenschaften machen die Gemeinde nicht nur für Touristen, sondern auch für ihre Einwohnerinnen und Einwohner zu einem einzigartigen Ort, an dem Wohnen, Arbeiten und Erholung miteinander in Einklang stehen.

Gleichzeitig bringt die hohe Attraktivität als touristisches Reiseziel eine zunehmende Nachfrage nach Ferienunterkünften und anderen kurzzeitigen Nutzungen von Wohnraum mit sich. Diese Entwicklung birgt die Gefahr, dass dauerhaft genutzter Wohnraum schwindet und sich soziale, wirtschaftliche sowie infrastrukturelle Ungleichgewichte verstärken. Besonders betroffen sind Haushalte mit mittleren und niedrigeren Einkommen, die zunehmend Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Landesregierung hat daher richtigerweise die Gemeinde Grömitz in einer entsprechenden Landesverordnung als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft.

Die Satzung soll verhindern, dass dauerhaft genutzter Wohnraum zweckentfremdet wird und somit für Einwohnerinnen und Einwohner weiter zur Verfügung steht.

Wann spricht man von Zweckentfremdung?

Eine Zweckentfremdung liegt dann vor, wenn Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass es für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise als Ferienwohnung angeboten oder vermietet wird oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
5. beseitigt wird.

Wann liegt keine Zweckentfremdung vor?

Es ist nämlich so, dass nicht jeder Leerstand oder jede Nutzung automatisch zu einer Zweckentfremdung führt. Diese liegt zum Beispiel nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühung über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, Instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,

3. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

Gibt es weitere Ausnahmen?

Ja, unter bestimmten Voraussetzungen kann eine bereits bestehende Nutzung als Ferienwohnung auch nach Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung weiterhin zulässig sein. Dies gilt insbesondere für Vermieterinnen und Vermieter, die bestimmte soziale oder wirtschaftliche Kriterien erfüllen und deren Vermietung bereits vor Einführung der neuen Regelungen stattgefunden hat.

Um belegen zu können, dass die Vermietung bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung begonnen wurde, sind geeignete Nachweise vorzulegen. Als Nachweis kommen insbesondere infrage:

- Zahlungsbelege über geleistete Tourismusabgabe,
- Buchungsbestätigungen oder Auszüge aus Buchungsportalen,
- Schriftverkehr mit Gästen (z.B. E-Mails oder Reservierungsanfragen).

Was bedeutet das nun für die Eigentümerinnen und Eigentümer?

- Wer Wohnraum zu anderen Zwecken nutzen oder Wohnraum beseitigen möchte, braucht dafür eine Genehmigung der Gemeinde Grömitz.
- Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn z.B. Ersatzwohnraum geschaffen wird oder ein Ausgleichsbetrag gezahlt wird.
- Bei Verstößen kann die Gemeinde Grömitz ein Wiederherstellungsgebot anordnen.
- Wenn man dem Wiederherstellungsgebot nicht nachkommt, können Verstöße mit Bußgeldern bis 100.000 Euro geahndet werden.

Ab wann gilt die Satzung?

Die Satzung ist am 23.10.2025 in Kraft getreten.

Gibt es einen Ansprechpartner?

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Adresse:

Gemeinde Grömitz - Fachbereich Planen und Bauen

Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz

Telefon: 04562 / 69206

E-Mail: planenundbauen@groemitz.eu

Da die Satzung neu ist, ist es verständlich, dass viele Detailfragen entstehen. Auch wenn wir nicht immer sofort eine verbindliche Antwort geben können, versichern wir Ihnen, dass wir Ihr Anliegen sehr ernst nehmen. Alle eingehenden Fragen werden sorgfältig geprüft und so bald wie möglich beantwortet. Wir bitten um Ihr Verständnis, falls dies im Einzelfall etwas mehr Zeit erfordert.

Damit Sie sich möglichst gut über die Thematik informieren können, stellen wir auf der gemeindlichen Website Informationen bereit. Dort finden Sie unter anderem ein FAQ mit häufig gestellten Fragen. Website und FAQ werden laufend ergänzt und aktualisiert, um ein besseres Verständnis der Inhalte zu ermöglichen.

Gemeinde Grömitz, 23.10.2025

Sebastian Rieke
Bürgermeister



Fragen und Antworten



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Warum gibt es in Grömitz eine Zweckentfremdungssatzung?

In Grömitz ist Wohnraum knapp. Immer mehr Wohnungen werden als Ferienwohnungen oder für gewerbliche Zwecke genutzt. Dadurch fehlt bezahlbarer Wohnraum für Einheimische. Die Satzung soll dafür sorgen, dass vorhandener Wohnraum in erster Linie zum Wohnen genutzt und nicht zweckentfremdet wird.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Was bedeutet „Zweckentfremdung“ überhaupt?

Zweckentfremdung bedeutet, dass Wohnraum nicht mehr zum Wohnen genutzt wird. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn er als Ferienwohnung vermietet, gewerblich genutzt, abgerissen oder lange leer steht



Fragen und Antworten

Wann genau liegt eine Zweckentfremdung vor?

- Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum
- zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass es für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise als Ferienwohnung angeboten oder vermietet wird oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
- beseitigt wird.



Fragen und Antworten

Wann genau liegt keine Zweckentfremdung vor?

Es ist nämlich so, dass nicht jeder Leerstand oder jede Nutzung automatisch zu einer Zweckentfremdung führt. Diese liegt zum Beispiel nicht vor, wenn

- Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühung über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
- Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, Instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
- der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.



Fragen und Antworten

Gibt es weitere Ausnahmen, wann keine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt?

Ja, unter bestimmten Voraussetzungen kann eine bereits bestehende Nutzung als Ferienwohnung auch nach Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung weiterhin zulässig sein. Dies gilt insbesondere für Vermieterinnen und Vermieter, die bestimmte soziale oder wirtschaftliche Kriterien erfüllen und deren Vermietung bereits vor Einführung der neuen Regelungen stattgefunden hat.

Um belegen zu können, dass die Vermietung bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung begonnen wurde, sind geeignete Nachweise vorzulegen. Als Nachweis kommen insbesondere infrage:

- Zahlungsbelege über geleistete Tourismusabgabe,
- Buchungsbestätigungen oder Auszüge aus Buchungsportalen,
- Schriftverkehr mit Gästen (z.B. E-Mails oder Reservierungsanfragen).



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Darf ich meine Wohnung trotzdem teilweise z.B. als Büro nutzen?

Ja, solange die Wohnnutzung überwiegt (mehr als 50% der Fläche) und die Wohnung baulich nicht derart verändert wurde, dass das Wohnen ausgeschlossen ist.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Wann brauche ich eine Genehmigung?

Eine Genehmigung wird immer dann benötigt, wenn eine Zweckentfremdung vorliegt.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Wie beantrage ich eine Genehmigung?

Der Antrag muss schriftlich bei der Gemeinde Grömitz gestellt werden. Über den Antrag wird innerhalb von 6 Monaten entschieden. Liegt bis dahin kein Bescheid vor, gilt die Genehmigung automatisch als erteilt.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Wann wird eine Genehmigung erteilt?

Wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen vorliegen – z.B. bei der Nutzung für soziale Einrichtungen oder wenn Ihre wirtschaftliche Existenz gefährdet ist. Des Weiteren kann eine Genehmigung ausgestellt werden, wenn für den zweckentfremdeten Wohnraum Ersatzwohnraum geschaffen oder eine Ausgleichszahlung getätigt wird.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Was ist ein Negativattest?

Wenn keine Zweckentfremdung vorliegt oder keine Genehmigung nötig ist, kann auf Antrag eine Bestätigung (Negativattest) darüber ausgestellt werden.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Ich bin Eigentümer einer Zweitwohnung – darf ich meine Wohnung selbst nutzen oder der Familie und engen Bekannten zur Verfügung stellen?

Ja, selbstverständlich. Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und durch Familienangehörige und engen Bekannten stellt keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung dar.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Wie wird kontrolliert, ob die Satzung eingehalten wird.

Die Gemeinde kann durch Hinweise, eigene Recherchen oder Stichproben von Leerständen, Online-Vermietungsplattformen o.ä. auf mögliche Verstöße aufmerksam werden. Bei Verdacht erfolgt eine Prüfung mit Anordnung.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Welche Strafen drohen bei Verstößen?

Wer ohne Genehmigung zweckentfremdet, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Bußgeld bis zu **100.000 €** bei unerlaubter Zweckentfremdung,
bis zu **5.000 €** bei fehlender Mitwirkung.



Fragen und Antworten

(Stand: 23.10.2025)

Ab wann gilt die Satzung?

Die Satzung ist am 23.10.2025 in Kraft getreten und gilt für 5 Jahre. Danach kann die Satzung verlängert werden.



Ende