

Die Liste der Fragen und Antworten wird laufend ergänzt und aktualisiert

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.

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.

Wann genau liegt eine Zweckentfremdung vor?

Eine Zweckentfremdung liegt 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 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

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, 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).

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.

Darf ich meine Wohnung ohne Genehmigung an Feriengäste vermieten?

Ja, jedoch nur, wenn die Vermietung insgesamt nicht mehr als 12 Wochen pro Jahr dauert. Wer länger vermieten möchte, braucht eine Genehmigung der Gemeinde Grömitz.

Wann brauche ich eine Genehmigung?

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

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.

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.

Was ist ein Negativattest?

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

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.

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.

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.

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.