



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 Wohnraummangel 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

**gez.
Sebastian Rieke
Bürgermeister**

Bitte beachten Sie, dass diese Zusammenfassung lediglich der Orientierung dient und keine rechtsverbindliche Grundlage darstellt. Verbindlich ist ausschließlich die Zweckentfremdungssatzung der Gemeinde Grömitz.