

Satzung der Gemeinde Grömitz über das Verbot

der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVOBl. Schl.-H. 2025/121), in Verbindung mit § 10 Absatz 1 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) vom 21.06.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 458) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2025 folgende Satzung erlassen.

Präambel

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 Sicherung von Wohnraum ist daher eine zentrale Aufgabe, um das Wohlergehen der Bevölkerung zu gewährleisten, die soziale Durchmischung zu bewahren und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu gestalten. Dauerhaft bewohnter Wohnraum ist eine wesentliche Grundlage für die langfristige Stabilität der Gemeinde und unverzichtbar für die Aufrechterhaltung lokaler Strukturen, wie Schulen, Kindergärten, Vereine und die örtliche Wirtschaft.

Mit der vorliegenden Zweckentfremdungssatzung reagiert die Gemeinde Grömitz auf die Herausforderungen der Wohnraumnutzung und setzt ein klares Signal für den Erhalt und die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum. Die Satzung verfolgt das Ziel, der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung in Ferienwohnungen, gewerbliche Nutzung oder Leerstand entgegenzuwirken. Dabei werden die Interessen der ansässigen Bevölkerung in den Mittelpunkt gestellt, ohne die Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Grömitz zu vernachlässigen.

Die Gemeinde Grömitz strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner sowie den Anforderungen des Tourismus an. Diese Zweckentfremdungssatzung ist Ausdruck des Willens, ein nachhaltiges, solidarisches und lebenswertes Grömitz für alle zu gestalten. Die Präambel dient dabei als Orientierung und Leitlinie für die nachfolgenden Regelungen und deren Umsetzung.

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) In der Gemeinde Grömitz ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraum-mangellage). Es besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf.
- (2) Der aktuelle Wohnraum-mangel führte zur Aufnahme der Gemeinde Grömitz in die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem

Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023 (GVOBl. SH S. 58) sowie in die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 25. März 2024 (GVOBl. SH S. 308). Die Einstufung beruht auf Gutachten zum Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein und ist in den jeweiligen Begründungen der beiden Rechtsverordnungen dargestellt.

- (3) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum im Gemeindegebiet der Gemeinde Grömitz. Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung betroffen, wenn keine Zweckbindung gemäß § 11 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) vom 25. April 2009 mehr besteht.

§ 2 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv dazu bestimmt sind.
- (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 der Verfügungsberechtigte oder die 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 Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände, Hausmeister- oder Hausmeisterinnenwohnung im Schulgebäude),
 2. der Raum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweckentfremdungsverbots in bauplanungsrechtlich zulässiger Weise überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente,
 3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
 4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 5. 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. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - a) nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - b) die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.

§ 3 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch den Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte und/oder den Mieter oder die Mieterin anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der 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 er 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.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn
1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühungen 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. eine Wohnung durch den Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte und/oder den Mieter oder die Mieterin zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 Prozent der Wohnfläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
 4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 4 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Gemeinde Grömitz anderen als Wohnzwecken zugeführt oder beseitigt werden.
- (2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
- (3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch die Entrichtung einer Ausgleichszahlung Rechnung getragen wird.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Gemeinde Grömitz nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von 6 Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.
- (6) Die wohnungsrechtliche Genehmigung der Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts). Sie ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter.
- (7) Der Antrag auf Genehmigung ist durch den oder die Verfügungsberechtigten oder die Verfügungsberechtigte zu stellen.

§ 5 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

- (1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde Grömitz dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben.

§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

- (1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Etwas anderes gilt, wenn aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Gemeinde Grömitz geschaffen;
 2. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum stimmt überein;
 3. der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“);
 4. der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten;
 5. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden;
 6. der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet.
- (3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der Antragsteller oder die Antragstellerin glaubhaft macht, dass er bzw. sie das Vorhaben finanzieren kann.

§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

- (2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum richtet sich die monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung nach der durchschnittlichen ortsüblichen Grömitzer Nettokaltmiete für Wohnraum.
- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.
- (5) Der Antragsteller oder die Antragstellerin müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind. Die Genehmigungsbehörde kann den Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit verlangen.

§ 8 Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.
- (2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 9 Negativattest

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für die beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

§ 10 Anhörung

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Bewohner und Bewohnerinnen und die betroffenen Verfügungsberechtigten in geeigneter Form anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten; im Übrigen richten sich die Informationsrechte nach § 15 SHWoFG.

§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Mit Einwilligung der betroffenen Bewohner und Bewohnerinnen sind die Beauftragten der Gemeinde Grömitz berechtigt, zur Aufklärung des Sachverhalts Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen. Die Besichtigung findet zu angemessenen Zeiten nach vorheriger Ankündigung statt. Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, dürfen bei Gefahr im Verzug oder aufgrund richterlicher Anordnung Grundstücke und Wohnräume auch ohne Einwilligung der betroffenen Bewohner und Bewohnerinnen ohne Ankündigung durch die Beauftragten der Gemeinde Grömitz betreten werden.
- (2) Auf der Grundlage und im Umfang des § 14 Absatz 5 SHWoSchG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 GG).

§ 12 Anordnungen

- (1) Die Gemeinde kann Anordnungen auf Rechtsgrundlage des § 12 Absatz 1 und 2 SHWoSchG treffen.
- (2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann dem Verfügungsberechtigten oder der Verfügungsberechtigten und dem Nutzer oder der Nutzerin aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.
- (3) Ist Wohnraum entgegen § 4 Abs. 1 beseitigt oder so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung verlangt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 SHWoSchG, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen einer Satzung nach § 10 Absatz 1 Satz 1 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt oder
 2. eine Mitwirkungspflicht zur Sachverhaltsaufklärung nach § 14 Absatz 1 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- (3) Eine nach § 17 SHWoSchG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 23.10.2025 in Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt am 22.10.2030 außer Kraft.

Grömitz, den 21.10.2025

Gemeinde Grömitz
Der Bürgermeister
gez.
(Sebastian Rieke)

Veröffentlichung/Bekanntmachung

Am 22.10.2025 auf www.groemitz.eu