

Dig.Ambl. 2025 Nr. 086

30.09.2025

Digitales Amtsblatt des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung für das Gemeindegebiet des Marktes-Garmisch-Partenkirchen

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Marktgemeinderat des Marktes Garmisch-Partenkirchen hat in der öffentlichen Sitzung am 24.09.2025 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung) als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Die Zweckentfremdungssatzung tritt am 01.10.2025 in Kraft

Garmisch-Partenkirchen, den 30.09.2025

gez.

Elisabeth Koch

Erste Bürgermeisterin

II. Zum Aushang an der Amtstafel des Marktes Garmisch-Partenkirchen,
vom 30.09.2025 bis einschl. 14.10.2025

abgenommen am _____ durch _____

Impressum

Herausgeber:

Markt Garmisch-Partenkirchen, Rathausplatz 1, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Postanschrift: Postfach 1651, 82456 Garmisch-Partenkirchen

Telefon: +49 (0)8821 / 910 - 0), E-Mail: presse@gapa.de

Erscheinungshinweis:

Das Amtsblatt wird ausschließlich digital veröffentlicht und erscheint nach Bedarf. Es wird im Internet auf der öffentlich zugänglichen Internetseite des Marktes Garmisch-Partenkirchen unter <https://markt.gapa.de/digitalesamtsblatt> veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich bekannt gemachte Fassung.

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung)

Der Markt Garmisch-Partenkirchen erlässt aufgrund von Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZWEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182), folgende Satzung (Zweckentfremdungssatzung: ZeS):

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Im Markt Garmisch-Partenkirchen ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Insbesondere wird zunehmend Mietwohnraum dem Wohnungsmarkt durch die Umwandlung in Ferienwohnungen entzogen wodurch ein erheblicher Mangel an bezahlbaren Wohnraum zu verzeichnen ist. Dementsprechend nutzt der Markt Garmisch-Partenkirchen den gesetzlich verankerten Rahmen auf Grundlage des vorgenannten Gesetzes, bestehenden Wohnraum im Ortsgebiet zu erhalten und zu schützen.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von Wohnraum im gesamten Ortsgebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

§ 2 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv 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 ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn
 1. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 2. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist.

§ 3 Zweckentfremdung

Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche der jeweiligen Wohneinheit 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,
5. beseitigt wird.

§ 4 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung des Marktes Garmisch-Partenkirchen anderen als Wohnzwecken zugeführt 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) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (4) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 5 Auskunfts- und Betretungsrecht

Auf der Grundlage des Art. 3 Satz 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter, Vermittler dem Markt Garmisch-Partenkirchen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vollständig vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen. Sie haben dazu auch den vom Markt Garmisch-Partenkirchen 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 in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der StPO bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

§ 6 Anordnungen

- (1) Die Vollzugsbehörde kann Anordnungen auf Grundlage der Art. 3 ZwEWG sowie des Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des LStVG i.V.m. Art. 4 ZwEWG treffen.
- (2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann dem Verfügungsberechtigten und dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 7 Abweichungstatbestände

(1) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. der Wohnraum 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, Hausmeister*innenwohnung im Schulgebäude),
2. der Wohnraum bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung und seitdem nachweislich ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. der Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, Instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
4. eine Wohnung durch den Verfügungsberechtigten oder den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Gesamtfläche) und Räume nicht im Sinne von Abs.1 Nr. 2 baulich verändert wurden.

(2) Eine Zweckentfremdung kann genehmigt werden, wenn

1. dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Neuschaffung von der Größe nach vergleichbarem Ersatzwohnraum Rechnung getragen wird.
2. vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung gegeben sind. Zum Beispiel, 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 dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
3. im Einzelfall durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht wird, 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.

(3) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen geschaffen,
2. der Ersatzwohnraum wird von dem/der dinglich Verfügungsberechtigten im Rahmen der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen,
3. der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang vor Erteilung der Genehmigung zur 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 und
5. der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung.

(4) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann bei berechtigtem Interesse einmalig befristet (maximal bis zu 3 Jahren), bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. 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.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 1 ZWEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.
- (2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 2 ZWEWG belegt werden, wer entgegen § 5 ZeS Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (3) Eine nach Art. 4 ZWEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten außer Kraft.

Garmisch-Partenkirchen, 25.09.2025



Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

Zweckentfremdungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Begründung

Situation auf dem Wohnungsmarkt

Garmisch-Partenkirchen ist ein touristisch geprägter Ort, aber auch Oberzentrum der Planungsregion 17 (Landkreise Weilheim/Schongau, Bad-Tölz/Wolfratshausen, Miesbach, Garmisch-Partenkirchen), mit derzeit (Stand 31.12.2024) 29.714 Einwohnern, davon 28.471 mit Erstwohnsitz und 1.243 mit Nebenwohnsitz.

Auf dem Gebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen bewegt sich die Zahl der Vormerkungen der Wohnungssuchenden auf einem hohen Niveau (über 120) und ist weiterhin ansteigend. Zur prekären Lage am Wohnungsmarkt trägt in nicht unerheblichem Maß der von Flüchtlingen und Asylsuchenden (derzeit ca. 800 Personen) benötigte Wohnraum bei, der dem Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung steht.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind wegen des beschränkten Flächenangebotes aufgrund der topographischen Situation, sowie des hochwertigen Naturraums und den sehr hohen Grundstückspreisen (Bodenrichtwert für klassische Wohnlage in Ga.-Pa. 1800 €/m² zum Stichtag 01.01.2024) schwierig. Verschärft wird diese Situation durch die gestiegenen Kreditzinsen, wodurch die Baukosten ein Niveau erreicht haben, dass derzeit kaum noch neue Mietwohnungen errichtet werden.

Aus steuerlichen Gründen wird zunehmend in Ferienwohnungen, also gewerbliche Nutzungen, investiert. Durch die Umwandlung von bereits vorhandenem Mietwohnraum in Ferienwohnungen lässt sich wesentlich mehr Geld verdienen. Investitionen in Ferienwohnungen sind so lukrativ, dass Anleger angezogen werden, die auf spezialisierte Agenturen mit Rundum-sorglos-Paketen für Ferienwohnungen zurückgreifen können, angefangen von der Vermarktung im Internet bis hin zur Reinigung. Diese Entwicklung spiegelt sich in der Zahl der Anträge auf Nutzungsänderung von

bestehenden Wohnungen in Ferienwohnungen wieder, die von ganzen 14 im Jahr 2021, auf 106 in 2024 gestiegen sind, sich also annähernd verachtfacht haben - und der Trend setzt sich fort. Bezogen auf die Zahl der Betten in Ferienwohnungen schlägt sich dies in einer Steigerung von 3400 im Jahr 2019 auf 6300 in 2023, also um 86 Prozent, nieder.

Nicht allein wird zunehmend bestehender Mietwohnraum zu Ferienwohnungen umgewandelt und somit dem Wohnungsmarkt entzogen, auch Bauträger investieren aufgrund der beschriebenen Situation in die touristisch, gewerbliche Nutzung von Gebäuden.

Ein Tourismusort mit hohem Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen, das hohe Mietpreinsniveau, sowie eine Schlüsselbranche mit in der Regel geringen Löhnen führen dazu, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung immer knapper wird. Da bezahlbarer Wohnraum fehlt, finden Betriebe keine Mitarbeiter, der Mangel an Fachkräften erhöht sich.

Im Markt Garmisch-Partenkirchen besteht bereits ein genereller Wohnungsmangel und ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Diese Situation wird sich in den kommenden Jahren ohne Zweifel noch verschärfen. Umso unverständlicher ist, dass der Markt Garmisch-Partenkirchen in der Verordnung der Bayer. Staatsregierung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§201a BauGB) vom 06.09.2022 nicht berücksichtigt wurde.

Eine entsprechende Erhebung wird in 2025/26 wiederholt. Da die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Markt Garmisch-Partenkirchen in Folge der aufgezeigten Entwicklungen auch künftig besonders gefährdet ist, darf davon ausgegangen werden, dass die bisherige Einstufung des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr korrigiert und der Markt Garmisch-Partenkirchen als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft wird.

Instrumente

Um den oben beschriebenen Mängeln der Wohnraumversorgung entgegenzuwirken, können die Kommunen auf verschiedene Instrumente zugreifen:

- Zweitwohnungssteuer

Der Markt Garmisch-Partenkirchen erhebt bereits Zweitwohnungssteuern in der derzeit rechtlich gesicherten Höhe. Die Effekte auf den Wohnungsmarkt sind kaum wahrnehmbar, da die meist vermögenden Eigentümer die Mehrbelastung einfach akzeptieren.

- Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Wegen der naturräumlichen Gegebenheiten (Tallage, unmittelbar an die Ortslage angrenzende Schutzgebiete, Landschaftsbild) sind die Möglichkeiten zur Ausweisung zusätzlicher Baugebiete stark eingeschränkt. Durch die sehr hohen Baulandpreise ist die Schaffung von Einheimischenmodellen wenig realistisch. Die Möglichkeiten für Projekte des geförderten Wohnungsbaus sind deutlich eingeschränkt. Innerhalb der Geltungsbereiche von neuen Bebauungsplänen wird das planungsrechtliche Instrumentarium im zulässigen Rahmen ausgereizt, um sowohl Zweit- wie auch Ferienwohnungen zu verhindern.

Um darüber hinaus Projekte realisieren zu können, wurden seitens des Marktes in 2017 Grundsätze zur Neuentwicklung von Baulandflächen verabschiedet, die im Jahr 2022 überarbeitet wurden.

Gleiches gilt für die Nachverdichtung bzw. Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(Zweckentfremdungsgesetz -

ZwEWG) vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017, eröffnet Gemeinden die

Möglichkeit, durch Erlass einer entsprechenden Zweckentfremdungssatzung zu bestimmen, dass

Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden

darf. Gemäß Art. 1 Satz 1 wird vorausgesetzt, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem die

ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen

besonders gefährdet ist.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen sieht trotz intensiver Bemühungen keine Möglichkeiten, dem

Wohnraumangel auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abzuhelpen

(Subsidiarität der Maßnahmen nach dem ZwEWG) und erlässt deshalb, zumal die Voraussetzungen

des § 201a BauGB faktisch erfüllt sind, eine Zweckentfremdungssatzung.

Die Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung hat insbesondere zum Ziel, der Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen entgegenzuwirken und so ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren

Mietwohnungen zu erhalten. Die Zweckentfremdungssatzung ist auch anzuwenden, wenn tatsächlich genutzter und rechtlich geeigneter Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird. Mit dem Instrument der Zweckentfremdungssatzung wird der örtlich bestehenden Wohnraumknappheit entgegengewirkt und dem öffentlichen Interesse der Mietwohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen. Angestrebt wird mindestens die Erhaltung des Gesamtwohnraumangebots mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Regelungen auf Grundlage des Zweckentfremdungsgesetzes sind mit höherrangigem Recht vereinbar. Sie verstoßen insbesondere nicht gegen Art. 14 GG und gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip, zumal in der Satzung enthaltene Abweichungstatbestände berücksichtigt werden können.

Inhalte der Satzung

§ 1 Gegenstand der Satzung

Vorliegende Satzung kann nur bei bestehenden Wohnungen angewendet werden. Dabei ist auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes abzustellen (Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß Bayer. Bauordnung).

Bei Neubaumaßnahmen findet die Verwaltungsanordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen Anwendung, die im Gebietserhaltungsanspruch der Baugebiete der Baunutzungsverordnung begründet ist.

Auch kann durch die Zweckentfremdungssatzung der Bau von Zweitwohnungen nicht verhindert werden.

§ 2 Wohnraum

Wohnraum liegt nicht vor, wenn die Räumlichkeiten bereits vor dem 19.06.2017 als Ferienwohnung genutzt wurde (Aufnahme des §13a in die Baunutzungsverordnung).

§ 3 Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum ist nicht gegeben, wenn die Vermietung auf höchstens 8 Wochen pro Kalenderjahr begrenzt ist.

§ 4 Genehmigung

(1) Liegt eine Zweckentfremdung gemäß § 3 ZeS vor, ist eine Genehmigung auf Grundlage dieser Satzung auch dann erforderlich, wenn das Vorhaben im Übrigen keiner Genehmigung bedarf. So können z.B. baurechtlich zulässige Nutzungsänderungen unzulässig werden bzw. eine Abweichung erforderlich machen.

(4) Um die dreimonatige Frist in Gang zu setzen ist es erforderlich, dass bereits alle vollständigen Unterlagen für die Entscheidung vorliegen, also der Sachverhalt geklärt ist.

Nach Art. 42 a Abs 2 Satz 3 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfg) kann die Frist einmal angemessen verlängert werden.

Die für die Antragsstellung erforderlichen Angaben sind dem auf der Homepage des Marktes Garmisch-Partenkirchen hinterlegten Antragsformular zur Zweckentfremdung zu entnehmen.

Sollte kein Antrag vorliegen prüft der Markt Garmisch-Partenkirchen, ob im konkreten Sachverhalt eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt. Eine nicht genehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

§ 5 Auskunft- und Betretungsrecht

Auf der Grundlage des Art. 5 ZWEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV)

§ 7 Abweichungstatbestände

Für Wohnräume die vor dem Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung, jedoch nach dem 19.06.2017 (Aufnahme des §13a in die BauNVO) als Ferienwohnung genutzt werden, ist die entsprechende Nutzungsänderung nicht auf Grundlage dieser Satzung, sondern auf Grundlage von §29 Baugesetzbuch zu beantragen.

Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Errichtungskosten für Wohnräume (ausschließlich Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276). Mit Gültigkeit dieser Satzung wird die entsprechende Kostengrenze auf 3200 €/m² Wohnfläche (Berechnungsgrundlage DIN 277) festgelegt. Jedes Jahr zum 1. Februar wird dieser Wert automatisch angepasst entsprechend des Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern.



Garmisch-Partenkirchen, 25.09.2025

Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

Zweckentfremdungsantrag

Eingangsdatum:

Bitte beantworten Sie alle Fragen auf den Seiten 1 bis 3 vollständig; Sie helfen damit, das Verfahren zu beschleunigen. Sollten Ihnen Fragen unklar sein, können Sie sich gerne unter bauamt@gapa.de an uns wenden. Bei dringenden Angelegenheiten wenden Sie sich bitte an Herrn Ludwig Berger (Telefon: 08821 910 3331).
Bitte heften Sie die einzureichenden Unterlagen nicht, da diese einzeln eingescannt werden.

1. Angaben zum Wohnraum, der zweckentfremdet werden soll

Anschrift:

(Straße, Hausnummer)

Lage:

(Vorder-, Seiten-, Rückgebäude, Stockwerk, Lage der Wohnung, Wohnungsnummer)

Derzeitige

Nutzung:

(z.B. für Wohnzwecke, teilgewerblich, leer stehend, vermietet, von Eigentümer bewohnt)

2. Angaben zum Antragsteller

Sollte nicht der Eigentümer selbst den Antrag stellen, ist eine entsprechende Vollmacht beizufügen!

Name:

Straße:

PLZ/Ort:

Telefon:

E-Mail:

3. Angaben zum Rechnungsempfänger

☐ Antragsteller bzw. Bevollmächtigter Geburtsdatum :

☐ Eigentümer

4. Angaben zur Zweckentfremdung

Ich beantrage die Genehmigung

☐ des Abbruchs ☐ des Teilabbruchs der ☐ Nutzungsänderung

Geplant ist künftig folgende Nutzung:

5. Angaben zum Ersatzwohnraum

Ersatzwohnraum wird geschaffen durch

☐ Neubau von Wohnraum ☐ Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum

Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer des Bestandes und des Ersatzwohnraumes identisch sein müssen.

Anschrift:

(Straße, Hausnummer)

Lage:

(Vorder-, Seiten-, Rückgebäude, Stockwerk, Lage der Wohnung, Wohnungsnummer)

6. Erklärung des Antragstellers

Ich versichere hiermit die Richtigkeit der oben gemachten Angaben. Mir ist bekannt, dass unzutreffende Angaben zum Widerruf einer erteilten Zweckentfremdungsgenehmigung führen können. Eine Zweckentfremdung ohne Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 500.000,00 € je Wohnung geahndet werden kann.

Datum der Antragstellung

Unterschrift des Antragstellers

7. Folgende Unterlagen sind dem Antrag beizufügen:

- Grundrissplan des Bestands
- ggf. Grundrissplan des Ersatzwohnraumes
- Wohnflächenberechnung der einzelnen Wohnungen des Bestandes (Gemäß DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau)
- Wohnflächenberechnung der einzelnen Wohnungen des Ersatzwohnraumes (Gemäß DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau)
- Eigentumsnachweis für Bestand und ggf. für den Ersatzwohnraum: durch aktuellen Grundbuchauszug oder durch notariellen Kaufvertrag und Auflassungsvormerkung im Grundbuch
- Vertretungsvollmacht für den Antragsteller falls nicht Eigentümer