

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 Mietpreisniveau, 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