

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 bezahlbarem 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. Misstand 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 Gesamtläche) 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 zweckentfremdende 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



Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wurde im Amtsblatt des Marktes Garmisch-Partenkirchen am 30.09.2025 (Dig. Ambl. 2025 Nr. 86) bekanntgemacht.

Garmisch-Partenkirchen, 30.10.2025


Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

