

Vorlage-Nr.: **VO23-189**

Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung für Langeoog

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Satzungsentwurf / Bescheidsystematik

Sachverhalt und Begründung:

Der Landesgesetzgeber hat im März 2019 das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) beschlossen. Das Gesetz knüpft an die ehemalige Zweckentfremdungsverordnung, die bis 2004 galt, an. Anders als seinerzeit muss das Zweckentfremdungsgesetz in Ortsrecht umgesetzt, also von den Gemeinden als Satzung beschlossen werden, um Anwendung finden zu können. Es gibt den Gemeinden ein Instrument an die Hand, mit dem sie bei einem Wohnungsdefizit verhindern können, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnzweck entzogen wird.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlaubt es den Kommunen Satzungen zu erlassen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum unter den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinden stellen. Weiter werden die Gemeinden ermächtigt, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt (zweckentfremdet) werden darf. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und kann anschließend bei Bedarf verlängert werden.

Soweit die Gemeinde in der Satzung nichts anderes bestimmt, gilt u. a. als Zweckentfremdung, wenn der Wohnraum länger als 6 Monate ununterbrochen leer steht, zu mehr als 50 % der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird oder mehr als insgesamt 12 Wochen im Jahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird. In Gebieten, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, beträgt die Höchstdauer 8 Wochen. Soweit der Wohnraum bereits vor den 01.01.2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist, liegt keine Zweckentfremdung vor.

Ein Genehmigungsanspruch besteht, wenn öffentliche oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen. Ist dies nicht der Fall, liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob sie eine Genehmigung erteilt. Voraussetzung für eine Genehmigungserteilung ist dann, dass dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum bereitgestellt oder eine Ausgleichszahlung geleistet wird.

Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, kann die Gemeinde anordnen, dass die Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wiederhergestellt und Wohnzwecken zugeführt wird.

Das Gesetz gibt den Gemeinden zur Durchsetzung Ihrer Zweckentfremdungssatzungen weitgehende Kompetenzen. Es verbietet, unerlaubt zweckentfremdeten Wohnraum, z. B. eine ungenehmigte Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung, anzubieten oder dafür zu

werben. Es besteht eine Auskunftspflicht für Eigentümer, Hausverwalter und deren Beschäftigte. Im weitest gehenden Falle besteht ein Betretungsrecht der Gemeinde. Die Satzung richtet sich weiterhin nicht nur gegen die Eigentümer von zweckentfremdeten Immobilien, sondern auch gegen Vermietungsunternehmen und Internetportale, die diese Wohnungen anbieten oder dafür werben.

Die Ostfriesischen Inseln stehen seit Jahren mit dem Land Niedersachsen im Dialog, um u. a. eine Unterstützung bei der Schaffung von Dauerwohnraum auf den Inseln zu erfahren. Im Zusammenhang mit der Finanzierbarkeit von Wohnbauprojekten und somit vertretbarem Mietzins ist aus Hannover angeklungen, dass die Kommunen aber auch die ihr zur Verfügung stehenden baurechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen müssen. Die Gemeinden haben daher Erhaltungssatzungen, Satzungen zur Sicherung von Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Baugesetzbuch oder ggf. auch eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Das Niedersächsische Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum besagt, dass die Satzung nur erlassen werden darf, wenn die Gemeinde dem Wohnraum-mangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Wegen des Eingriffs in das (Wohn)-Eigentum durch eine Genehmigungspflicht kann eine solche nur das letzte Mittel zur Minderung des Wohnraum-mangels sein. Zuvor müssen die betroffenen Gemeinden versuchen, diesen mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Als andere zumutbare Maßnahmen kommen nur solche in Betracht, mit denen das Angebot an Wohnungen ausgeweitet wird. Dazu gehören vornehmlich die Ausweisung neuer Baugebiete, die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Norderney, Juist und Baltrum haben eine solche Satzung bereits erlassen, Borkum und Spiekeroog nicht. Auf Wangerooge ist sie im Aufstellungsverfahren bzw. wird sie diskutiert.

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung der Gemeinde Langeoog über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung) orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben bzw. an bereits erlassenen Satzungen anderer Kommunen mit erheblichem Wohnraum-mangel.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

- a) die Verwaltung zu beauftragen, die Vorbereitungen für die Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung einzuleiten
- b) eine Zweckentfremdungssatzung nicht zu beschließen.

In Vertretung:


Ralf Heimes

ENTWURF

Satzung der Inselgemeinde Langeoog über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung)

Präambel

Zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Preisen und damit zur Abwendung der Gefahr eines Wohnraummangels auf der Insel Langeoog hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog am _____ aufgrund des § 1 Absatz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) i. d. F. vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. 2019 S. 72) sowie der §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) – in der jeweils geltenden Fassung - folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Genehmigungsvorbehalt der Zweckentfremdung von Wohnraum

- (1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum, also die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen bedarf der Genehmigung der Inselgemeinde Langeoog.
- (2) Als Zweckentfremdung gilt es, 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 acht Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird
 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
 5. beseitigt wird

Ein Fall der Zweckentfremdung nach Absatz 2 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn und soweit der Wohnraum bereits vor dem 01.01.2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist. Liegt einem Sachverhalt nach Nr. 1. bis 5. Ein Rechtsgeschäft zugrunde, so gilt es nur als Zweckentfremdung, wenn das Rechtsgeschäft nach Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen ist.

§ 2 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen.

- (2) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichszahlungen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, um die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.
- (3) Die Genehmigung kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
- (4) Die Genehmigung wirkt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger oder für und gegen Personen, auf die der Besitz übertragen wird.
- (5) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

§ 3 Wiederherstellung des Wohnzwecks

- (1) Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, so kann die Gemeinde anordnen, dass die Zweckentfremdung und der Wohnraum wiederhergestellt und Wohnzwecken zugeführt wird.
- (2) Anordnungen nach Absatz 1 wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.
- (3) Die Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Absatz 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 4 Auskunftspflicht, Datenerhebung, Betretrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwaltung sowie Vermittlerinnen und Vermittler des betreffenden Wohnraums haben der Gemeinde unentgeltlich die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen zu überwachen. Satz 1 gilt auch für Beschäftigte und beauftragte der in Satz 1 genannten Auskunftspflichtigen sowie für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes. Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Beschäftigte und Beauftragte sowie Dienstanbieter im Sinne des Satzes 2 sollen nur dann herangezogen werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den übrigen in Satz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.
- (2) Im Einzelfall dürfen Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen bei anderen Behörden erhoben werden, soweit die in Absatz 1 genannten Personen ihrer

Auskunftspflicht nach Absatz 1 beharrlich nicht nachkommen oder die betroffenen Personen eingewilligt haben und diese Behörden aufgrund einer Übermittlung personenbezogener Daten ersuchen und die ihr daraufhin übermittelten personenbezogenen Daten verarbeiten, soweit dies für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen erforderlich ist.

- (3) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, so haben die dinglich Verfügungsberechtigten sowie die Vermieterinnen und Vermieter es den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke und Wohnräume zu betreten. Das Betreten darf nur an Werktagen von 07.30 Uhr – 19.00 Uhr erfolgen. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird eingeschränkt.

§ 5 Werbeverbot

- (1) Es ist verboten,

1. für Wohnraum im Anwendungsbereich dieser Satzung die Nutzung zu den in § 1 Absatz 2 Nr. 1 und 3 genannten Zwecken anzubieten oder dafür zu werben, sofern für diese Nutzung nicht die erforderliche Genehmigung vorliegt,
2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nr. 1 zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.

- (2) Die Gemeinde kann anordnen, dass Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes nach Absatz 1 verbotene Angebote und Werbung von den von Ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen haben. Anordnungen nach Satz 1 wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder der Rechtsnachfolger. Die Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Satz 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum entgegen der Regelung dieser Satzung anderen als Wohnzwecken (§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 bis 5) zuführt, ohne dass dafür eine Genehmigung vorliegt,
2. einer vollziehbaren Auflage nach § 2 Absatz 3 zuwiderhandelt
3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 3 Absatz 1 zuwiderhandelt
4. entgegen § 4 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
5. einem Verbot nach § 5 Absatz 1 zuwiderhandelt oder
6. einer vollziehbaren Anordnung nach § 5 Absatz 2 Satz 1 nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 100.000 geahndet werden.

§ 7 Geltungsbereich, Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Inselgemeinde Langeoog.
- (2) Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund in Kraft
- (3) Die Satzung tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie kann im Falle, dass die Voraussetzungen für ihren Erlass weiter fortbestehen, erneut erlassen werden.

Langeoog, den

Heike Horn
Bürgermeisterin