



Sitzungsvorlage

TOP 08 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	06.03.2025		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/027

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

Sachvortrag:

Der Landesgesetzgeber hat im März 2019 das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) beschlossen, das auf der früheren Zweckentfremdungsverordnung von 2004 basiert. Dieses Gesetz verpflichtet die Gemeinden, Satzungen zu erlassen, um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu regeln und Wohnraumverluste in Zeiten von Wohnraummangel zu verhindern.

Das Gesetz erlaubt den Kommunen, Regelungen zu erlassen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Insbesondere in Gebieten mit Wohnraummangel dürfen Wohnungen nur mit Genehmigung für andere Zwecke genutzt werden. Die Satzung ist auf maximal fünf Jahre zu befristen und kann bei Bedarf verlängert werden.

Als Zweckentfremdung gilt u.a. ein ununterbrochener Leerstand von mehr als 6 Monaten, die Nutzung von mehr als 50 % der Wohnfläche für gewerbliche Zwecke oder die Vermietung als Ferienwohnung für mehr als 12 Wochen im Jahr. In touristisch geprägten Gebieten beträgt die Höchstzahl 8 Wochen. Wohnraum, der vor dem 01.01.2019 legal für Fremdenbeherbergung genutzt wurde, ist von der Regelung ausgenommen.

Ein Genehmigungsanspruch besteht, wenn öffentliche oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen. Bei unerlaubter Zweckentfremdung kann die Gemeinde Maßnahmen zur Wiederherstellung des Wohnraums anordnen.

Das Gesetz ermächtigt die Gemeinden zur Durchsetzung ihrer Satzungen und verbietet unerlaubte Angebote von zweckentfremdetem Wohnraum. Eigentümer sind zur Auskunft verpflichtet, und es besteht ein Betretungsrecht für die Gemeinde.

Aktuelle Situation auf den ostfriesischen Inseln:

- **Norderney:** Hat bereits eine Satzung erlassen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum umfassend regelt.
- **Juist:** Hat ebenfalls eine Satzung eingeführt, um den Wohnraum zu schützen und die Zweckentfremdung zu regulieren.
- **Baltrum:** Verfügt über eine bestehende Satzung zur Regelung der Zweckentfremdung von Wohnraum.
- **Borkum:** Hat bisher keine Satzung erlassen, diskutiert jedoch Maßnahmen zur Sicherstellung von Wohnraum.
- **Spiekeroog:** Hat ebenfalls noch keine Satzung zur Zweckentfremdung verabschiedet, befindet sich jedoch in Gesprächen über mögliche Regelungen.
- **Wangerooge:** Ist im Aufstellungsverfahren für eine Zweckentfremdungssatzung und diskutiert die Notwendigkeit von Regelungen zum Schutz des Wohnraums.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt,
der Rat beschließt,

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

Langeoog, den 25.02.2025