



Vorlage Nr.: 01/SV/347/2024

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 22.08.2024
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 661.00.000

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	17.09.2024	
Verwaltungsausschuss	18.09.2024	
Rat der Stadt Norderney	12.11.2024	

Gegenstand der Vorlage:

Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney
Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Im März 2019 hat der Landesgesetzgeber das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) beschlossen. Das Gesetz knüpft an die ehemalige Zweckentfremdungsverordnung an, die bis 2004 galt. Anders als seinerzeit muss das NZwEWG in Ortsrecht umgesetzt, also von den Gemeinden als Satzung beschlossen werden, um Anwendung finden zu können.

Das NZwEWG ermächtigt die Kommunen zum Erlass von Satzungen, welche die Zweckentfremdung von Wohnraum, also die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen, unter den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinden stellen. Als Zweckentfremdung gilt es, sofern Wohnraum ganz oder teilweise für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt wird, baulich derart verändert wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, als Ferienwohnung vermietet wird, leer steht oder beseitigt wurde.

Zur Wiederherstellung des Wohnzwecks kann die Gemeinde anordnen, dass die Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wiederhergestellt wird. Das NZwEWG räumt den Gemeinden zur Durchsetzung ihrer Zweckentfremdungssatzungen weitgehende Kompetenzen ein. Es besteht eine Auskunftspflicht für Eigentümer, Hausverwalter und deren Beschäftigte. Im weitest gehenden Falle besteht ein Recht zum Betreten durch eine von der Gemeinde beauftragte Person. Die Satzung richtet sich somit, anders als die baurechtlichen Instrumente, nicht nur gegen die Eigentümer von zweckentfremdeten Immobilien, sondern auch gegen Vermieterservices und Internetportale, die diese Wohnungen anbieten oder dafür werben.

Aufgrund der weitgehenden gemeindlichen Befugnisse und der direkten Zuständigkeit stellt die Zweckentfremdungssatzung eine wichtige Ergänzung der bestehenden bauleitplanerischen Instrumente (Bebauungsplan, Satzung nach § 22 BauGB, Erhaltungssatzung) dar. Entsprechend hat sich der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 28.10.2019 mit deutlicher Mehrheit für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ausgesprochen.

Gemäß der gesetzlichen Grundlage war die Satzung nur befristet für die Dauer von fünf Jahren zu erlassen. Da die Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nach wie vor unverändert vorliegen, empfiehlt die Verwaltung, die Zweckentfremdungssatzung wiederum für die Dauer von fünf Jahren neu zu fassen.

Aus personellen Gründen konnte die Satzung erst ab 2022 konsequente Anwendung finden. In dieser Erprobungsphase ergaben sich bereits vielfältige Fragestellungen zur Genehmigungspraxis. Insbesondere der Umgang mit langjährig bestehenden Nutzungsverhältnissen bedurfte einer verwaltungsrechtlich einwandfreien Regelung. Zum besseren Verständnis der Satzung und ihrer Anwendung wurde der Satzungstext der Neufassung um eine Begründung ergänzt.

Im Nachgang der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 13.06.2024, in der der Tagesordnungspunkt zum Auslegungsbeschluss von der Tagesordnung abgesetzt wurde, fand eine intensive politische Beratung zu den Satzungsinhalten statt. Als Ergebnis der Beratung hat die Verwaltung die in der Begründung der Satzung dargestellten bestandsschützenden Regelungen nochmals modifiziert.

Finanzielle Auswirkungen:

- | | | | |
|---|----------|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja | einmalig | € | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
| | jährlich | € | |
| Gesamtkosten der Maßnahmen | | € | |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden | | | |

Beschlussvorschlag:

- Empfehlungsbeschluss:
Bauausschuss, VA Ja
- Rat* Nein

Aufgrund der Regelungen des § 1 des niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
In Vertretung

Holger Reising

Anlage(n):

- Entwurf Zweckentfremdungssatzung mit Begründung