



Vorlage Nr.: 01/SV/362/2024

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 20.11.2024
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 661.00.000

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	27.11.2024	
Rat der Stadt Norderney	03.12.2024	

## 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 langfristig 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. **Kernthema der politischen Auseinandersetzung war die Frage nach dem Umgang mit formell ungenehmigten Ferienwohnungen.** Als Ergebnis der Beratung hat die Verwaltung die in der Begründung der Satzung dargestellten bestandsschützenden Regelungen nochmals modifiziert zur abschließenden Beschlussfassung vorbereitet.

Im Vorfeld des öffentlichen Bauausschusses vom 17.09.2024 wurde von der FWN-Fraktion ein Ergänzungsvorschlag in die Diskussion eingebracht, der für bislang formell ungenehmigte Ferienwohnungen einen weitgehenden Bestandschutz begründen wollte. Dieser Vorschlag fand dann im Bauausschuss eine Mehrheit, während am Folgetag im Verwaltungsausschuss der Vorschlag der Verwaltung eine Mehrheit fand. In der Ratssitzung am 12.11.2024 wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt und auf die Folgesitzung des Rates am 03.12.2024 vertagt.

Im Zuge eines interfraktionellen Abstimmungsgespräches im Nachgang der Ratssitzung konnte trotz aller Bemühungen kein Konsens erzielt werden. Der von der FWN am 18.11.2024 vorgelegte Antrag, der für den Verwaltungsausschuss am 27.11.2024 zur Beratung vorgesehen war, wurde am 24.11.2024 zurückgezogen und durch einen neuen Antrag mit einem weiteren Satzungsvorschlag ersetzt, so dass nach wie vor zwei unterschiedliche Fassungen der Zweckentfremdungssatzung zur Abstimmung stehen:

- Der nochmals modifizierte Vorschlag der Verwaltung (Fassung vom 20.11.2024) und
- Der ebenfalls nochmals geänderte Vorschlag der FWN (Fassung vom 24.11.2024)

Einigkeit konnte dahingehend erzielt werden, dass die Politik stärker in die Anwendung der Zweckentfremdungssatzung eingebunden werden soll. Ebenso scheint es sinnvoll, die Satzung zunächst nur für ein Jahr (Antrag FWN: Zwei Jahre) zu beschließen. Einigkeit besteht weiterhin, dass die Satzung nur angewandt werden soll, wenn eine konkrete Veranlassung dafür besteht.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die von ihr vorgeschlagene Fassung der Satzung eine Anwendung i.S. der von der FWN vorgeschlagenen Regelungen nicht ausschließt, dass jedoch weiterhin formelle Bedenken an der Rechtmäßigkeit der von der FWN vorgeschlagenen Regelungen bestehen.

Die beiden Satzungsentwürfe sind in der Anlage gegenübergestellt. Zu dem Satzungsvorschlag der Verwaltung ist eine Satzungsbegründung beigefügt (geändert am 28.11.2024, Änderungen blau hinterlegt). Änderungen gegenüber den in der Ratssitzung vom 12.11.2024 beratenen Unterlagen sind farbig hervorgehoben.

### **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:

VA

Ja

Rat

Nein

### **1. Vorrangiger Beschlussvorschlag:**

- a) 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 gemäß dem **Satzungsentwurf der Verwaltung vom 20.11.2024** (mit der Begründung vom 28.11.2024) als Satzung beschlossen.

### **2. Hilfsweiser Beschlussvorschlag:**

- b) 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 gemäß dem **Satzungsentwurf der FWN-Fraktion vom 24.11.2024** als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

## **Anlage(n):**

- Zweckentfremdungssatzung - Synopse Entwurfsfassung der Verwaltung vom 28.11.2024 und Entwurfsfassung FWN-Fraktion vom 24.11.2024
- Satzungsbegründung zur Entwurfsfassung der Verwaltung vom 28.11.2024