

Satzung der Stadt Norderney 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 Norderney beschließt der Rat der Stadt Norderney aufgrund des § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) i.d.F. vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 72 - VORIS 23500 -), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240) sowie der §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndG vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. Nr. 9) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – den erneuten Erlass folgender Satzung:

<i>Entwurfssatzung Verwaltung 20.11.2024</i>	<i>Entwurfssatzung FWN 18.11.2024 24.11.2024</i>
<p>§ 1 Genehmigungsvorbehalt der Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p>(1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum, also die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen bedarf einer Genehmigung der Stadt Norderney.</p> <p>(2) Als Zweckentfremdung gilt es, wenn der Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird, 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder 5. beseitigt wird. <p>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 worden ist.</p>	<p>§ 1 Genehmigungsvorbehalt der Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p>(1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum, also die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen bedarf einer Genehmigung der Stadt Norderney.</p> <p>(2) Als Zweckentfremdung gilt es, wenn der Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird, 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder 5. beseitigt wird. <p>(3) Ein Fall der Zweckentfremdung nach Abs. 2 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn und soweit der Wohnraum bereits vor dem 01.01.2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist. Dieses ist der Fall, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Wohnraum dafür eine förmliche baurechtliche Genehmigung besitzt und damit auch einen formellen Bestandsschutz;

<p>Ein Fall der Zweckentfremdung liegt ebenfalls nicht vor, wenn die Wohnung formell baurechtlich als Beherbergungsbetrieb oder Ferienwohnung (gem. § 13a BauNVO) genehmigt ist oder die Nutzung als Beherbergungsbetrieb bzw. Ferienwohnung aus anderen Gründen Bestandsschutz genießt.</p>	<p>2. der Wohnraum in Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen oder auch dem Wohnen i.S. der §§ 3, 4, 4a, 6, 7 BauNVO (WR-, WA-, WB-, MI-, MK- Gebiete) dienen, in der Vergangenheit vor dem 01.01.2015 ohne förmliche Genehmigung zur Fremdenbeherbergung nachweislich und urkundlich belegt genutzt wurde und weiterhin so genutzt wird, weil er gemäß der über Jahrzehnte hinweg vertretenen Rechtsauffassung und ausgeübten, allgemeinen planungsrechtlichen Rechts- und Verwaltungspraxis der Stadt Norderney und des Landkreises Aurich vor diesem Sichttag <u>als eine städtebaurechtlich gleiche Art oder gleichartige Nutzung einer Wohnung bewertet wurde und somit grundsätzlich genehmigungsfrei / verfahrensfrei für zulässig erachtet wurde</u>, so dass er dadurch einen materiellrechtlich-legalen Eigentums- und Bestandsschutz im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und auch einen rechtsstaatlich gebotenen Vertrauensschutz gemäß des Art. 20 Abs. 3 GG in den Fortbestand früheres rechtmäßige Verwaltungshandeln bei längst abgeschlossenen, begünstigenden Verwaltungstatbestände des LK Aurich und der Stadt Norderney genießt;</p> <p>3. der nicht förmlich genehmigter Wohnraum zur Fremdenbeherbergung im Sinne auch gemäß der Ziffer 2 nach den geltenden Bebauungsplänen genehmigungsfähig ist und danach auch genehmigt werden kann.</p> <p>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 worden ist.</p>
--	--

§ 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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

- (4) Die Genehmigung kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
- (5) Die Genehmigung wirkt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger oder für und gegen Personen, auf die der Besitz übertragen wird.
- (6) 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 beendet 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 Verwalter 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 Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes. Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Beschäftigte und Beauftragte sowie Diensteanbieter 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 Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind. Die Gemeinde darf andere Behörden um die 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 7.30 bis 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 Abs. 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 Diensteanbieter 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 den 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 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 5) zuführt, ohne dass dafür eine Genehmigung vorliegt,
 2. einer vollziehbaren Auflage nach § 2 Abs. 3 zuwiderhandelt,
 3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 3 Abs. 1 zuwiderhandelt,
 4. entgegen § 4 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
 5. einem Verbot nach § 5 Abs. 1 zuwiderhandelt oder
 6. einer vollziehbaren Anordnung nach § 5 Abs. 2 Satz 1 nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

<i>Entwurfssfassung Verwaltung 20.11.2024</i>	<i>Entwurfssfassung FWN 18.11.2024 24.11.2024</i>
<p style="text-align: center;">§ 7 – Geltungsbereich, Inkrafttreten, Außerkrafttreten</p> <ol style="list-style-type: none">(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Norderney.(2) Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.(3) Die Satzung tritt mit Ablauf von einem Jahr nach Ihrem Inkrafttreten Außerkraft. Sie kann im Falle, dass die Voraussetzungen für ihren Erlass weiter fortbestehen, erneut erlassen werden.	<p style="text-align: center;">§ 7 – Geltungsbereich, Inkrafttreten, Außerkrafttreten</p> <ol style="list-style-type: none">(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Norderney.(3) Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.(4) Die Satzung tritt mit Ablauf von zwei Jahren nach Ihrem Inkrafttreten Außerkraft. Sie kann im Falle, dass die Voraussetzungen für ihren Erlass weiter fortbestehen, erneut erlassen werden.

Norderney, den XX.YY.2024

Siegel

Bürgermeister

- Ulrichs -