

Begründung

Voraussetzungen und Erlass der Zweckentfremdungssatzung

Die gesellschaftliche und städtebauliche Problematik touristisch geprägter Kommunen ist gemeinhin bekannt. Mittlerweile gehört die Stadt Norderney als touristisch geprägte Gemeinde mit zu den Gebieten, die gemäß der Mieterschutzverordnung einen angespannten Wohnungsmarkt i.S.d. § 556 Abs. 2 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)¹ vorweisen. Die angespannte Wohnraumproblematik ist in den vergangenen Jahren verstärkt in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Der Fachbereich Bauen & Umwelt der Stadt Norderney begegnet dieser Entwicklung mit vielen verschiedenen Handlungsoptionen und Instrumenten, um den hiermit verbundenen vielfältigen negativen Entwicklungen Einhalt zu gebieten.

Als Fundament der Arbeit des Bauamtes wurden zunächst die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Aufgrund der Möglichkeit zur Differenzierung des Wohnbegriffs zwischen Dauer-/Zweitwohnen sowie Ferienwohnen konnte seit 2014 eine detaillierte Steuerung der Wohnnutzung in den Bebauungsplänen vorgenommen werden. In den vergangenen Jahren erfolgte eine Vielzahl an Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen zur Sicherung der Wohnnutzung und Bewahrung der städtebaulichen Struktur. So erfolgte bspw. die Neuentwicklung der Bebauungspläne für die Innenstadt, aber auch die Aktualisierung der Bebauungspläne im Randbereich des Stadtgebietes. Zielsetzung war die Verhinderung der kontinuierlichen Steigerung der Grundstückausnutzung sowie die Steuerung der Verhältnisse zwischen der Wohn- und Beherbergungsnutzung.

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Instrument sind die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB)² zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, um die Verdrängung der Bevölkerung zu verhindern. Der Antrag auf Genehmigung nach § 173 BauGB eröffnet die Steuerung im Baugenehmigungsverfahren, da der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage unter Genehmigungsvorbehalt stehen. Somit sind Nutzungsänderungen von einer Dauer- in eine Ferienwohnung genehmigungspflichtig, aber auch der Vollzug ungenehmigter Nutzungsänderungen möglich. Durch die Bestätigung der Richtigkeit der Satzung und der fehlerfreien Anwendung der Satzung im Zuge eines Normenkontrollverfahrens vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht ist dieses Instrument neben den Festsetzungen der Bebauungspläne ein wichtiger Baustein zur Erhaltung des Dauerwohnraums.

Die Insel Norderney als eine durch den Fremdenverkehr geprägte Gemeinde wendet durch Erlass der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion – der sog. Fremdenverkehrssatzung seit längerem den Genehmigungsvorbehalt zur Begründung von Teil- sowie Bruchteilseigentum gemäß § 22 BauGB an. So kann die Negativauswirkungen der Bildung von Eigentumszweitwohnungen (Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung, Verödung von Stadtteilen bzw. Straßenzügen, Entstehung sog. „Rolladensiedlungen“) eingedämmt und ein positiver Einfluss auf den örtlichen Wohnungsmarkt ausgeübt werden, indem Wohnungen durch den Genehmigungsvorbehalt der rechtlichen Teilung vermehrt wieder dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie der Anwendung der verschiedenen Satzungen steht Gemeinden gem. § 24 BauGB die Androhung und Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts von Grundstücken zu.

Weiterhin versucht die Stadt Norderney mit der Schaffung von Wohnraum durch die kommunale Wohnungsgesellschaft oder über die Etablierung sog. „Einheimischenmodelle“ dem Wohnungsmangel Abhilfe zu schaffen.

¹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 06.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

² In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Dem Versuch den Anspannungen des Wohnungsmarktes mit anderen wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren, steht der anhaltend hohe Wohnbedarf gegenüber, der unter Anwendung der o.g. Instrumente allein auf absehbare Zeit nicht befriedigt werden kann.

Die Stadt Norderney hat daher auf der Grundlage des Prinzips der Subsidiarität des Landesgesetzgebers von der Ermächtigung zum Erlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Gebrauch gemacht. Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist ein Instrument zur Abwendung der Gefahr des Wohnraummangels sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Preisen.

Parallel zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren beinhaltet diese Satzung einen Genehmigungsvorbehalt für die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen.

Zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Preisen und damit zur Abwendung der Gefahr eines Wohnraummangels auf der Insel Norderney gilt daher seit 2019 die Satzung der Stadt Norderney über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung). Die Satzung wurde unmittelbar nach der (Wieder-)Einführung der landesgesetzlichen Grundlage erlassen. Sie beruht auf § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG)³, der Gemeinden zum Erlass von Satzungen ermächtigt, welche die Zweckentfremdung von Wohnraum, also die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen, unter Genehmigungsvorbehalt stellen.

Begriff der Zweckentfremdung

Als Zweckentfremdung gilt es, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird.

Wurde der Wohnraum bereits vor dem 01.01.2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt, liegt keine Zweckentfremdung vor, da der Tatbestand des „Wohnens“ somit nicht vorliegt und die Satzung daher keine Anwendung findet. Für die rechtmäßige Nutzung zur Fremdenbeherbergung ist in erster Linie die baurechtliche Genehmigungslage maßgebend.

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 materiellen Bestandsschutz genießt.

Weiter gilt es als Zweckentfremdung, wenn der Wohnraum länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder beseitigt wird.

Die Anwendung der Zweckentfremdungssatzung setzt den Tatbestand des *Wohnraumes* voraus. Unter Wohnraum i.S.d. § 1 Abs. 1 der Zweckentfremdungssatzung wird jeder Raum verstanden, der nach Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung „zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt“ ist (vgl. BVerwGE 54, 54; 72, 265; OVG Berlin, ZMR 1978, 276). Zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt sind nach allgemeinem Sprachgebrauch sämtliche Tätigkeiten, die den Sammelbegriff des Wohnens ausmachen (BayObLG, BayVBl. 1982, 761 m.w.N.), wie das Schlafen, Kochen, Essen usw., kurz „die Verwirklichung fundamentaler Wohnbedürfnisse“ (BayVGh, U.v. 15.04.1983 – 25 B 82 A.655). Davon inbegriffen ist die Dauer- sowie Zweitwohnungen.

³ In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 72), zuletzt geändert durch Art. 3 ÄndG zur Wohnraumförderung vom 28.4.2021 (Nds. GVBl. S. 240).

„Dauerwohnraum“ wird in dem Sinne verstanden, dass diese Wohnung entweder

- a) die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners der Stadt Norderney ist, § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 des Bundesmeldegesetzes (BMG)⁴ oder
- b) von anderen Personen erworben, jedoch dem insularen Wohnungsmarkt als Dauerwohnraum für den unter a. beschriebenen Personenkreis zur Verfügung gestellt wird.

Demgegenüber dienen Ferienwohnungen gemäß § 13a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)⁵ zwar auch dem Wohnen, jedoch werden diese nach dem Nutzungskonzept zur Erzielung von Einkünften typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis vermietet (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. V. 30. Mai 2016 – OVG 10 S 34.15 -, juris, Rn. 4). Demgegenüber ist eine Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG, Beschl. V. 25. März 1996 – 4 B 302/95 -, juris, Rn. 12). Im weiteren Sinne wird eine Zweitwohnung – auch Nebenwohnung genannt – als jede weitere Wohnung des Inhabers ausgelegt, die derjenige neben seiner Haupt- bzw. Dauerwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs im Inland innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken, § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz (BMG). Von diesen Nutzungsformen ausgehend fehlt es der Ferienwohnungsnutzung insbesondere an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit, da Ferienwohnungen typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (OVG Lüneburg, Urt. v. 18. September 2014 – 1 KN 123/12 –, juris, Rn. 22, m.w.N.). Ferienwohnen ist folglich offenkundig von der Nutzungsart des „Wohnens“ – mithin des Wohnens in einer Zweitwohnung zu differenzieren (BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 13a Rn. 10, 10a).

Gem. § 1 Abs. 2 der Zweckentfremdungssatzung kommen die Bestimmungen der Satzung nur zur Anwendung, wenn es sich bei den von der Zweckentfremdung betroffenen Räumlichkeiten um eine Wohnung gemäß der obenstehenden Definition handelt. Bei der Beurteilung wird zuvorderst die baurechtliche Qualität der Räume wesentlich sein. So scheidet die Anwendung der Zweckentfremdungssatzung immer dann aus, wenn für die betroffenen Räume eine baurechtliche Genehmigung mit einer anderen Nutzung (z.B. Ferienwohnung, Fremdenzimmer etc.) vorliegt oder eine andere Nutzung materiellen Bestandschutz genießt.

Das BVerfG hat zur Frage des Bestandschutzes im Jahr 2000 festgestellt: „Ein durch Art. 14 I GG bewirkter Bestandsschutz liegt nur dann vor, wenn der Bestand zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt wurde oder jedenfalls genehmigungsfähig gewesen ist.“ (BVerfG 1 BvR 151/99)

Das bedeutet, dass neben dem formellen Bestandschutz eine vom Wohnen abweichende Nutzung u.U. auch materiellen Bestandschutz genießen kann. Dies kann der z.B. Fall sein, wenn für das betroffene Objekt keine rechtskräftigen Genehmigungsunterlagen mehr vorliegen. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob beispielsweise die Nutzung als Ferienwohnung oder Fremdenzimmer seinerzeit hätte genehmigt werden können. Die Prüfung umfasst sowohl die bauordnungs- als auch die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen.

Als eine weitere Fallgestaltung impliziert eine aktuelle Entscheidung des OVG Niedersachsen, dass die Nutzung als „Ferienwohnung“ möglicherweise auch von der Variationsbreite einer früher erteilten Baugenehmigung für eine „Wohnung“ erfasst sein kann. Dies kommt aber nur dann in Betracht, wenn der Nachweis erbracht wird, dass bereits seinerzeit die Nutzung als „Ferien-

⁴ In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.03.24 (BGBl. 2024 I Nr. 104).

⁵ In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

wohnung“ gemeint war. Dies kommt weiter in Betracht, wenn das Rechtsverständnis der zuständigen Genehmigungsbehörde nachweislich eine diesbezügliche Unterscheidung zwischen den beiden Nutzungsarten „Wohnung“ und „Ferienwohnung“ gar nicht oder nur unzureichend vorgenommen hat. In diesen Fällen wird in erster Linie zu prüfen sein, ob der damalige planungsrechtliche Rahmen, die Nutzung als Ferienwohnung überhaupt zulassen wollte.

Neben den vorbeschriebenen Konstellationen sind weitere Fälle denkbar, in denen einer Nutzung als Ferienwohnung oder Fremdenzimmer Bestandschutz attestiert werden muss.

Besteht seitens eines Wohnungseigentümers Unsicherheit bzgl. der Frage, ob es sich bei Räumen, die von einem der in § 1 Abs. 2 der Zweckentfremdungssatzung genannten Tatbeständen betroffen sind, überhaupt um Wohnraum i.S.d. § 1 Abs. 1 der Satzung handelt, kommt ein Negativattest im Rahmen eines Zweckentfremdungsverfahrens oder verbindliche **baurechtliche Festlegung im Rahmen eines förmlichen Auskunftersuchens bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde** in Betracht.

Genehmigung der Zweckentfremdung

Die Zuführung von Wohnraum, d.h. einer Wohnung zu dauerwohnungs- bzw. zweitwohnungszwecken zu anderen Zwecken als dem Wohnen stellt die Zweckentfremdungssatzung unter Genehmigungsvorbehalt.

Die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Genehmigung steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Norderney (BVerfG, NJW 1975, 727; BVerwGE 54, 54; 55, 135). Dabei hat sich die Behörde vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem sich aus ihm ergebenden Übermaßverbot leiten zu lassen (BVerfG, BBauBl. 1981, 261; BVerwGE 54, 54 m.w.N.), ohne dabei die grundsätzliche Wertentscheidung des Gesetzgebers für ein „repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt“ aus den Augen zu verlieren (BVerfG, NJW 1975, 727).

Ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung kann gegeben sein, wenn das Ermessen der Stadt Norderney aufgrund besonderer Umstände auf Null reduziert ist (vgl. etwa BVerwGE 54, 54; 55, 135; BVerwG, NJW 1982, 2269, Buchholz 454.51 Nr. 12).

Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ist gemäß § 2 Abs. 1 Alt. 1 der Satzung zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Zweckentfremdung gegenüber dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegt. Maßgebliche Kriterien für den Grad des öffentlichen Interesses an der Wohnraumerhaltung sind u.a. der Zustand und die Beschaffenheit des Wohnraums (BayVGh, U.v. 15.04.1983 – 25 B 82 A.655) oder seine Lage (BVerwG, Buchholz 454.51 Nr. 7). Wesentliches Kriterium ist die Frage, ob die Zweckentfremdung eine Belastung des Wohnungsmarktes darstellt. Kein öffentliches Interesse an der Wohnraumerhaltung wird angenommen, wenn durch die Zweckentfremdungsgenehmigung die allgemeine Wohnungsversorgung nicht berührt wird (vgl. etwa BVerwGE 54, 54; BVerwG, NJW 1982, 2269; BayVGh, NJW-RR 1991, 340).

Während im Rahmen der Abwägung für die Aufrechterhaltung des Verbots der Zweckentfremdung nur wohnungswirtschaftliche Gesichtspunkte einzustellen sind, ist die Behörde bei der Genehmigungsentscheidung gehalten städtebauliche, denkmalpflegerische, soziale oder ähnliche Belange zu bedenken (VG Berlin GE 1988, 639). Öffentliche Belange i.S. der Satzung können bspw. die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sein, aber auch die Erhaltung eines Denkmals.

Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ist außerdem gemäß § 2 Abs. 1 Alt. 2 der Satzung zu erteilen, wenn das schutzwürdige private Interesse an der Zweckentfremdung gegenüber dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegt.

Die Versagung einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung zum Abbruch (noch bewohnbaren) Wohnraums ist nach ständiger Rechtsprechung unzumutbar, wenn die Fortführung

der Wohnnutzung aufzuwendenden finanziellen Mittel innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren durch eine erzielbare Rendite nicht ausgeglichen werden können. Ergibt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass die Ertragslage des Grundstücks im Kostenvergleich zu Abbruch und Neubau eine weitere Wohnnutzung längerfristig nicht zulässt, wird die beantragte Zweckentfremdungsgenehmigung regelmäßig zu erteilen sein. Kein überwiegendes berechtigtes Interesse an einer Nutzungsänderung oder einem Abbruch stellt der Schuldendienst dar, der sich aus spekulativem Erwerb bei hoher Fremdfinanzierung ergibt. Der Verfügungsberechtigte kann sich nicht darauf berufen, dass das Grundstück wegen des hohen Kaufpreises bzw. der hohen Belastung nicht rentabel sei, wenn er sein Vorhaben nicht durchführen könne (OVG Berlin GE 1993, 595).

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung kann zu erteilen sein, wenn eine Versagung die Gefährdung der (privaten oder beruflichen) Existenz des Betroffenen zur Folge hätte (BayVGH, U.v. 14.04.1983 – 25 B 82 A.655), nicht jedoch, wenn die Zweckentfremdung der Existenzgründung oder der Beschaffung der zur Gründung der Existenz notwendigen Geldmittel dienen soll (Hoppmann, BfGBW 1974, 47; Schmidt-Futterer/Blank, Rn. E 67), z.B. Anmietung oder Kauf einer Wohnung nur zum Zweck der Vermietung an Touristen.

Zwar beeinträchtigt ein, nur mit einer Befreiungsmöglichkeit versehenes, repressives Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum die Verfügungsbefugnis über das Eigentum entgegen der Eigentumsgarantie nach Art. 14 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG)⁶. Dies sei jedoch durch den Gestaltungsauftrag des Gesetzgebers nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG gedeckt, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers ausreichend gewahrt bleiben. Die verfassungsrechtliche Förderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 3 GG) umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenige Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind. Aufgehoben werde im Grunde nur die Möglichkeit des Verfügungsberechtigten, jede sich bietende Chance zu einer günstigeren Verwertung seines Eigentums sofort und maximal auszunutzen. Diese Möglichkeit aber ist bei der gegebenen unzureichenden Versorgungslage verfassungsrechtlich nicht geschützt (NJW 1975, 730).

Ein überwiegendes schutzwürdiges privates Interesse welches, dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegt, kann auch geltend gemacht werden, wenn

- der Wohnraum nachweislich bereits langjährig vom Antragsteller oder einer ihm angehörigen Person für eine Fremdenbeherbergung genutzt oder als Ferienwohnung vermietet wurde und
- das Objekt dem materiellen öffentlichen Baurecht entspricht.

In diesen Fällen kann u.U. ein besonderer Vertrauensschutz unterstellt werden.

Ist kein vorrangiges öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung gegeben, so ist die Genehmigung grundsätzlich zu versagen. Im Einzelfall kann sich jedoch die Genehmigungsfähigkeit ergeben, wenn gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung 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 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.

⁶ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2478).

Folgende Voraussetzungen sollten erfüllt sein:

1. der Ersatzwohnraum wird innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht ein zeitlicher Zusammenhang,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und den Ersatzwohnraum stimmt überein,
4. der Ersatzwohnraum ist nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum,
5. der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet und
6. der Ersatzwohnraum muss dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung stehen.

Die Ausgleichsmaßnahme gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung kann allerdings auch darin bestehen eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung zu leisten. Mit einer Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert werden, wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

Nebenbestimmungen einer Genehmigung zur Befristung, der auflösenden oder aufschiebenden Bedingung oder Auflagen kommen in Betracht, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall gefundenen Interessenausgleich der öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen rechtlich zu sichern.

Durch die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum werden ggfs. erforderliche gesetzliche Genehmigungen, insbesondere die baurechtliche Genehmigung, nicht ersetzt.

Anordnung zur Wiederherstellung des Wohnzwecks

Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, kann die Stadt Norderney gemäß § 3 der Satzung anordnen, dass die Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wiederhergestellt und dem Wohnzweck zugeführt wird – das Wohnnutzungsgebot. Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot).

Mitwirkungspflichten

Zur Mitwirkung in der Sachverhaltsaufklärung eines Zweckentfremdungsverfahrens unterstehende die unter § 4 Abs. 1 genannten Personen einer Auskunftspflicht. Im Einzelfall dürfen gemäß § 4 Abs. 2 auch Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen bei anderen Behörden erhoben werden. Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, haben die Personen gemäß § 4 Abs. 3 im Zuge der Auskunftspflicht einer von der Gemeinde beauftragten Person zu ermöglichen, Grundstücke und Wohnräume zu betreten.

Werbeverbot

Gemäß § 5 der Satzung ist es zudem verboten, Wohnraum anzubieten oder zu werden, der zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird oder entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird, sofern für diese Nutzung nicht die erforderliche Genehmigung vorliegt.

Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gemäß § 6 der Satzung u. a. gegen die Genehmigungspflicht, eine Anordnung oder ein Verbot handelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet wird.

Norderney, den **XX.YY.2024**

Siegel

Bürgermeister

- Ulrichs -