



Vorlage Nr.: 01/SV/398/2025

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 10.06.2025
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 661.00.000

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	26.06.2025	
Rat der Stadt Norderney	08.07.2025	

Gegenstand der Vorlage:

Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney
Rücknahme des Satzungsbeschlusses vom 03.12.2024

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 stellt. 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, hatte die Verwaltung bereits im Sommer 2024 empfohlen, die Zweckentfremdungssatzung wiederum für die Dauer von fünf Jahren neu zu fassen.

Trotz der Bedenken der Verwaltung wurde in der Sitzung des Rates am 03.12.2024 mit sehr knapper Mehrheit dem Entwurf der Zweckentfremdungssatzung in der Fassung des Vorschlages der FWN vom 24.11.2024 die Zustimmung erteilt, während der alternative Satzungsvorschlag der Bauverwaltung abgelehnt wurde.

Wesentlicher Inhalt des Satzungsentwurfes der FWN war eine Regelung, die für formell ungenehmigte Ferienwohnungen baurechtlichen Bestandschutz begründen sollte. Gegen diese Regelung äußerte die Bauverwaltung rechtliche Bedenken. Entsprechend wendete sich der Bürgermeister Frank Ulrichs gemäß § 88 NKomVG mit der Bitte um Prüfung an die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreis Aurich, die mit Antwortschreiben vom 24.04.2025 die vorgetragene rechtlichen Bedenken im Wesentlichen bestätigt:

Die Kommunalaufsichtsbehörde stellt fest, dass sich der Satzungsentwurf der FWN auf keine Ermächtigungsgrundlage stützen kann. Weiter wird festgestellt, dass die eingefügte Regelung dem Sinn und Zweck der Zweckentfremdungssatzung entgegensteht. Darüber hinaus erklärt die Kommunalaufsichtsbehörde, dass die Gemeinden nicht die rechtliche Befugnis hätten, baurechtlichen Bestandschutz zu attestieren. Hierfür sei die Baugenehmigungsbehörde zuständig. Die Kommunalaufsichtsbehörde warnt weiter davor, mittels der entsprechenden Passagen des Satzungsentwurfes einen falschen Rechtsschein zu suggerieren.

Im Fazit stellt die Kommunalaufsicht die Rechtswidrigkeit des beschlossenen Satzungsentwurfes fest und fordert die Stadt Norderney auf, den entsprechenden Satzungsbeschluss aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/> Ja	einmalig	€	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
VA	
Rat	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

In dem Verfahren zur Neuaufstellung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney wird der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Norderney vom 03.12.2024 zurückgenommen.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n): -