

Satzung der Gemeinde Wangerland über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung)

Zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Preisen und damit zur Abwendung der Gefahr eines Wohnraummangels im Bereich der Gemeinde Wangerland hat der Rat der Gemeinde Wangerland am 24.03.2020 aufgrund des § 1 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) i. d. F. vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. 2019 S. 72) sowie der §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der z. Z. geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Wangerland ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in den Ortsteilen Hooksiel, Horumersiel, Schillig, Minsen-Förrien sowie Friederikensiel besonders gefährdet (Gebiete mit Wohnraummangel) und kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden. Die Geltungsbereiche sind in den beigefügten Übersichtskarten 1 bis 4, die Bestandteil dieser Satzung sind, mit „rot“ gekennzeichnet.

§ 2 Genehmigungsvorbehalt für die Zweckentfremdung von Wohnraum

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Zweckentfremdung von Wohnraum, gemeint ist damit die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen, einer Genehmigung der Gemeinde Wangerland.
- (2) Als Zweckentfremdung gilt es, wenn der Wohnraum
 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. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird,
 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
 5. beseitigt wird.

Ein Fall der Zweckentfremdung nach Abs. 2 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn und soweit der Wohnraum bereits vor dem 1. Januar 2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist. Liegt einem Sachverhalt nach Abs. 2 ein Rechtsgeschäft zugrunde, so ist Satz 1 nur auf diejenigen Fälle anwendbar, in denen das Rechtsgeschäft nach Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen worden ist.

§ 3 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.
- (3) Die Genehmigung kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
- (4) Die Genehmigung wirkt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger oder für und gegen Personen, auf die der Besitz übertragen wird.
- (5) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.
- (6) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts). § 10 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes bleibt unberührt.

§ 4 Wiederherstellung des Wohnzwecks

- (1) Ist der Wohnraum ohne die Genehmigung der Gemeinde 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.

§ 5 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 des NZwEWG und der aufgrund des NZwEWG 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 Abs. 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 des NZwEWG und der aufgrund des NZwEWG erlassenen Satzung 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 (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird eingeschränkt.

§ 6 Werbeverbot

- (1) Liegt eine Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht vor, ist es verboten, für Wohnraum im Anwendungsbereich dieser Satzung die Nutzung zu den in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 genannten Zwecken anzubieten oder dafür zu werben oder hierfür Angebote oder Werbung zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.
- (2) Die Gemeinde kann anordnen, dass Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes nach Abs. 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.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - 1. Wohnraum entgegen der Regelung dieser Satzung in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 5 anderen als Wohnzwecken zuführt, ohne dass dafür eine Genehmigung nach § 3 dieser Satzung vorliegt,
 - 2. einer vollziehbaren Auflage nach § 3 Abs. 3 dieser Satzung zuwiderhandelt,
 - 3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung zuwiderhandelt,
 - 4. entgegen § 5 Abs. 1 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
 - 5. einem Verbot nach § 6 Abs.1 dieser Satzung zuwiderhandelt oder
 - 6. einer vollziehbaren Anordnung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 dieser Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Hohenkirchen, 25.03.2020

(Bürgermeister)