

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	11.03.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	22.03.2024	

**Betreff:****Satzung der Gemeinde Spiekeroog über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung)****Sachverhalt:**

Der Landesgesetzgeber hat im März 2019 das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) beschlossen. Das Gesetz dient dem Erhalt von Wohnraum in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit Wohnraummangel). Es gibt den Gemeinden ein Instrument an die Hand, mit dem sie bei einem Wohnungsdefizit verhindern können, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnzweck entzogen wird. Die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind vom Land in der am 24.9.2022 in Kraft getretenen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches verbindlich festgelegt worden. Das Gebiet der Gemeinde Spiekeroog gehört gem. § 1 Abs. 1 Nr. 6 der Verordnung zu den Gebieten mit Wohnraummangel. Damit steht der Gemeinde das Instrument der Zweckentfremdungssatzung zur Verfügung.

Das NZwEWG ermöglicht es niedersächsischen Kommunen Satzungen zu erlassen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum unter den Genehmigungsvorbehalt der Kommunen stellen. Zweckentfremdung bedeutet nach der gesetzlichen Definition, dass Wohnraum ganz oder teilweise anders als zu Wohnzwecken genutzt wird. In § 1 Abs. 2 Satz 1 NZwEWG hat der Gesetzgeber 5 Fallgruppen festgelegt, die kraft Gesetzes als Zweckentfremdung gelten, wenn die gemeindliche Satzung nichts Abweichendes regelt.

Die Gemeinde kann auf Grundlage dieser Satzung anordnen, dass Wohnraum wiederhergestellt wird (§ 3 Abs. 1 NZwEWG); die Anordnung muss auch ein Rechtsnachfolger gegen sich gelten lassen, etwa im Veräußerungs- oder Erbfall. Es besteht eine Auskunftspflicht für Eigentümer, Hausverwalter und deren Beschäftigte. Aufgrund der weitgehenden gemeindlichen Befugnisse und der direkten Zuständigkeit ist die Zweckentfremdungssatzung eine wichtige Ergänzung der bestehenden städtebaurechtlichen Instrumente (Bebauungsplan, Satzung nach § 22 BauGB, Erhaltungssatzung).

**In der Ratssitzung vom 22.03.2024 geänderter Beschlussvorschlag:**

Gem. § 1 Abs. 1 NZwEWG und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Gemeinde Spiekeroog erstmalig die vorliegende Zweckentfremdungssatzung:

Satzung der Gemeinde Spiekeroog über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(Zweckentfremdungssatzung). Diese ist Bestandteil des Protokolls.

**Beschlussvorschlag:**

Gem. § 1 Abs. 1 NZwEWG und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Gemeinde Spiekeroog erstmalig die vorliegende Zweckentfremdungssatzung:  
Satzung der Gemeinde Spiekeroog über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung)

Spiekeroog, den 02.04.2024	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- 01\_Zweckentfremdungssatzung\_2024
- 02\_Erläuterung\_Zweckentfremdungssatzung