Satzung der Stadt Laatzen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEntS)

Aufgrund des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91), § 1 Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) in der Fassung vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 72), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240), hat der Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung vom 18.09.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) In der Stadt Laatzen ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen und Preisen besonders gefährdet und diesem Mangel kann in den nächsten fünf Jahren nicht mit anderen zumutbaren Mitteln begegnet werden.
(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Laatzens.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind alle Räume die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung geeignet und bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen, sowie Wohnheime. Erforderlich ist, dass die Räume die Führung eines selbstständigen Haushaltes ermöglichen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist ab einer Wohndauer von 3 Monaten gegeben.
(2) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt nicht vor, wenn
    1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Tätigkeit steht (z.B. Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände) und dies baurechtlich abgesichert ist,
    2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig ist oder
    3. ein dauerhaftes Bewohnen aufgrund von schweren Missständen oder unerträglichen Umwelteinflüssen unzulässig oder unzumutbar ist und die Behebung dieses Zustands nicht durch objektiv wirtschaftliche und zumutbare Maßnahmen behoben werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel die Kosten des Abbruchs, zuzüglich der Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes, erreichen.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50% der Gesamtfläche 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 oder
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder als Monteurswohnung oder sonst entgeltlich für eine Fremdbeherbergung verwendet wird.

Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 genehmigt zur Fremdenbeherbergung genutzt wurde,
2. einzelne Zimmer entgeltlich vermietet werden, sofern der restliche Wohnraum dauerhaft bewohnt wird,
3. Wohnraum nachweislich schnellstmöglichst umgebaut, renoviert oder saniert wird oder bald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend nicht dem Markt zur Verfügung steht oder
4. Wohnraum nicht durchgehend genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß dem/der Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt ebenfalls nicht vor, wenn es sich um Wohnraum handelt, der durch Nutzungsänderung von gewerblich oder sonstig genutzten Räumen während der Geltungsdauer dieser Satzung entstanden ist und sich die Eigentümer- oder Besitzerseite vor Nutzungsänderung in Wohnraum durch die Zweckentfremdungsstelle eine Rückumwandlungsoption hat bescheinigen lassen.

§ 4 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden.

(2) Eine Genehmigung

1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse am Erhalt des Wohnraumes überwiegen.
2. kann erteilt werden, wenn dem Erhalt des Wohnraumes durch eine Ausgleichsmaßnahme, wie Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, in angemessener Weise Rechnung getragen wird.

(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

(4) Die Genehmigung wirkt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger oder für und gegen Personen, auf die der Besitz übertragen wird.

(5) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, kann aber im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen erteilt werden.

§ 5 Wiederherstellung des Wohnzweckes

(1) Ist der Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, kann angeordnet werden, 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) Eine Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Absatz 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 6 Auskunftspflicht, Datenerhebung und Betretrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten sowie die Vermieterinnen und Vermieter haben der Verwaltung unentgeltlich die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des NZwEWG und der auf Grundlage der NZwEWG erlassenen Satzungen zu überwachen.
(2) Im Einzelfall dürfen Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen bei anderen Behörden erhoben werden, soweit

1. die in Absatz 1 genannten Personen Ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 1 nicht nachkommen oder

2. 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 diese verarbeiten, soweit dies für die Einhaltung der Vorschriften des NZwEWG und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzung erforderlich ist.

(3) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, so haben auf Grundlage des §4 Abs. 3 NZwEWG die dinglich Verfügungsberechtigten sowie die Vermieterinnen und Vermieter es den von der Stadt 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.

§ 7 Werbeverbot

(1) Es ist verboten, für Wohnraum im Anwendungsbereich der Satzung
   1. die Nutzung zu den in § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 der Satzung genannten Zwecken anzubieten oder dafür zu werben, sofern für diese Nutzung nicht die erforderliche Genehmigung vorliegt.
   2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 1 zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.

(2) Die Stadt kann anordnen, dass Dienstanbieter 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. Eine Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Satz 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
   1. ohne die erforderliche Genehmigung nach § 4 Abs. 1 der Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder
   2. einem Verbot nach § 7 Abs. 1 nach der Satzung zuwiderhandelt oder
   3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 7 Abs. 2 der Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro nach § 6 NZwEWG geahndet werden.

(3) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach Ihrem Inkrafttreten außer Kraft.