

**Satzung der Gemeinde Adendorf  
über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Gemeinde Adendorf  
(ZwEntS)**

Nach § 1 Abs. 1 des niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. 2019,72) und § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576ff) hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 07.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

**§1  
Anwendungsbereich**

(1) In der Gemeinde Adendorf ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden.

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Gemeindegebiet Adendorfs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) unterliegt, was der Antragsteller nachzuweisen hat.

**§ 2  
Wohnraum**

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung geeignet und bestimmt sind und deshalb in ihrem Bestand zu schützen sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime. Erforderlich ist, dass die Räume (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Eine Wohnnutzung ist dann dauerhaft, wenn sie einen Zeitraum von drei Monaten übersteigt.

- (2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.
  2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
  3. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht offensichtlich mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
  4. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

### **§ 3**

#### **Zweckentfremdung**

- (1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum
1. zu mehr als 50 v. H. 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
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der
1. Wohnraum bereits vor dem 16. Dezember 2024 baurechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist,
  2. Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird
- (3) Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt ebenfalls dann 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 der Genehmigung der zuständigen Behörde zweckentfremdet werden.
- (2) Eine Genehmigung
1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
  2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, in verlässlicher und 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 für und gegen Rechtsnachfolgerin und Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts), kann aber im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen erteilt werden. Das Negativattest oder eine Genehmigung befreit nicht von den Anzeige- und Anmeldepflichten der Kultur- und Tourismustaxe zur Besteuerung von entgeltlichen privaten Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben. Gegebenenfalls erfolgt eine Weitergabe von Informationen an das Steueramt.

## **§ 5**

### **Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender private Interessen**

(1) Vorrangige öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 1. Variante für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2. Variante sind insbesondere

1. bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder
2. bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

## **§ 6**

### **Genehmigung gegen Bereitstellung von Ersatzwohnraum**

(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 1. Variante lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Etwas anderes kann gelten, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Gemeinde Adendorf geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.
6. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus prüffähigen Unterlagen (z. B. Baugenehmigung).

(3) Die Verlässlichkeit des Angebots zur Errichtung von Ersatzwohnraum ist gegeben, wenn sich seine öffentlichrechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin/der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann. Es ist in der Genehmigung durch eine Bedingung sicherzustellen, dass die Wirksamkeit der Genehmigung erst eintritt, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung des Ersatzwohnraums begonnen werden darf. Außerdem muss die Genehmigung eine Auflage enthalten, dass der Ersatzwohnraum innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten ist.

(4) Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§7 der Satzung) möglich.

## **§ 7**

### **Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen**

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung § 4 Abs. 2 Nr. 2, 2. Variante erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 3.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete, im Landkreis Lüneburg, für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

(6) Die Ausgleichsbeträge sind durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.

## **§ 8**

### **Nebenbestimmungen**

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

## **§ 9**

### **Negativattest**

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 2) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 3) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

## **§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht**

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die zum Besitz berechtigten Personen haben der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung zu überwachen.

(2) Den von der Gemeinde beauftragten Personen ist der Zutritt, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu ermöglichen (§ 4 Abs. 3 NZwEWG).

(3) Auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 NZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG).

## **§ 11 Anordnungen**

(1) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(2) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

## **§ 12 Werbeverbot**

(1) Liegt eine Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht vor, so ist es verboten, für Wohnraum im Anwendungsbereich der Satzung die Nutzung zu den in § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 der Satzung genannten Zwecken anzubieten oder dafür zu werben oder hierfür Angebote oder Werbung zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.

(2) Die zuständige Behörde kann anordnen, dass Diensteanbieter im Sinne des Digitalen-Dienste-Gesetzes (DDG) nach § 1 Abs. 4 Nr. 5 verbotene Angebote und Werbung von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen haben.

## **§ 13 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungskostensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils geltenden Fassung.

## § 14 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro kann nach § 6 NZwEWG belegt werden, wer
1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt
  2. einer vollziehbaren Auflage nach § 8 der Satzung zuwiderhandelt,
  3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 11 der Satzung nicht nachkommt,
  4. einem Verbot nach § 12 Abs. 1 der Satzung zuwiderhandelt
  5. oder einer Vollziehbaren Anordnung nach § 12 Abs. 2 der Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt

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

## §15 Inkrafttreten

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

Adendorf, den 08.11.2024  
Gemeinde Adendorf

Der Bürgermeister  
Thomas Maack

