

Niedersächsisches Gesetz
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum (NZwEWG)

Vom 27. März 2019

Der Niedersächsische Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen

(1) ¹Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit Wohnraummangel), durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). ²Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. ³Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

(2) ¹Als Zweckentfremdung gilt es, soweit die Gemeinde in der Satzung nichts anderes bestimmt, 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 zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird; in Gebieten, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind (§ 22 des Baugesetzbuchs), beträgt die Höchstdauer acht Wochen,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

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

§ 2

Genehmigung

(1) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen.

(2) ¹Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. ²Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. ³Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Mieta geeignet ist, um die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.

(3) Die Genehmigung kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

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

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

§ 3

Wiederherstellung des Wohnzwecks

(1) Ist Wohnraum ohne Genehmigung 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.

§ 4

Auskunftspflicht, Datenerhebung, Betretrecht

(1) ¹Die 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 dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen zu überwachen. ²Satz 1 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 genannten Auskunftspflichtigen sowie für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes. ³Verwalterinnen 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) ¹Im 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 beharrlich nicht nachkommen oder
2. die betroffenen Personen eingewilligt haben

und diese Behörden aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind. ²Die 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 dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen erforderlich ist.

(3) ¹Liegen 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. ²Das Betreten darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr erfolgen. ³Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird eingeschränkt.

§ 5

Werbeverbot

(1) Es ist verboten, für Wohnraum im Anwendungsbereich einer Satzung nach § 1 Abs. 1

1. die Nutzung zu den in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 3 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) ¹Die Gemeinde kann anordnen, dass Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes nach Absatz 1 verbotene Angebote und Werbung von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen haben. ²Anordnungen nach Satz 1 wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger. ³Die Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Satz 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum entgegen einer Satzungsregelung nach § 1 anderen als Wohnzwecken (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 bis 5) zu führt, ohne dass dafür eine Genehmigung (§ 2) vorliegt,
2. einer vollziehbaren Auflage nach § 2 Abs. 3 zuwiderhandelt,
3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 3 Abs. 1 zuwiderhandelt,

4. entgegen § 4 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,

5. einem Verbot nach § 5 Abs. 1 zuwiderhandelt oder

6. einer vollziehbaren Anordnung nach § 5 Abs. 2 Satz 1 nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 7

Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

§ 10 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes bleibt unberührt.

§ 8

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Hannover, den 27. März 2019

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages

Gabriele Andretta

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Stephan Weil