

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Erneuter Erlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	17.06.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.06.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat am 25.06.2019 den Erlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) beschlossen. Die Satzung wurde auf Grundlage des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) erlassen. Durch das Gesetz werden Gemeinden mit nachgewiesenem Wohnraummangel ermächtigt eine solche Satzung zu erlassen. Die ZwEntS der Hansestadt Lüneburg tritt gem. § 15 der Satzung mit Ablauf von fünf Jahren (nach ihrer Verkündung) -am 24.07.2024- außer Kraft.

Mit Antrag vom 28.03.2024 haben die SPD-Fraktion sowie die Gruppe Die Partei/Die Linke einen Antrag zur Satzung der HLG über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) gestellt. Es wird beantragt, die ZwEntS ohne Änderungen um weitere fünf Jahre zu verlängern. In der Verwaltungspraxis hat sich jedoch herausgestellt, dass insbesondere aufgrund fehlender Konkretisierung und sprachlicher Ungenauigkeiten Anpassungsbedarf besteht. Aus diesem Grund hat die Verwaltung entsprechende Änderungen in Form von Umformulierungen und Ergänzungen für die ZwEntS erarbeitet. Die entsprechenden Änderungen sind in Anlage 2 gelb markiert.

Die Verwaltung hat außerdem geprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung weiterhin gegeben sind. Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist nach § 1 NZwEWG - erstens -, dass in der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist ("Gemeinden mit Wohnraummangel"), und diesem Wohnraummangel – zweitens - nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit durch die Gemeinde begegnet werden kann.

Zum einen ist der Begründung zum NZwEWG zu entnehmen, dass die Gemeinden selbst beurteilen, ob im Gemeindegebiet ein solcher Wohnraummangel besteht. Dabei können sie vorhandene gemeindliche Informationen, etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl unversorgter Wohnberechtigter oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik, etwa zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand, heranziehen. Ein Indiz für einen Wohnraummangel könne auch die Einbeziehung einer Gemeinde in eine Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sein.

Eine solche Rechtsverordnung ist am 14.09.2022 mit der „Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs“ in Kraft getreten. Die Hansestadt Lüneburg wird unter § 1 Abs. 1 Nr. 2 als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) benannt. Die besagte Vorschrift des Baugesetzbuchs ermächtigt die Landesregierung durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, wenn unter anderem die Mieten deutlich höher steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt oder ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Die Hansestadt Lüneburg erfülle diese drei Kriterien.

Zum anderen ist die Ursache dieses Wohnraummangels eine stark steigende Nachfrage nach Wohnraum in Lüneburg, die durch Neubau derzeit nicht gedeckt werden kann. Das Wohnraumversorgungskonzept der GEWOS aus 2023 hat einen Wohnungsbedarf von 2060 Wohnungen bis 2030 und von weiteren 1430 Wohnungen bis 2040 prognostiziert. In der Summe sind damit in einem Planungszeitraum von weniger als 20 Jahren Flächen für 3490 Wohnungen bereitzustellen. Der prognostizierte Bedarf entspricht den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Landes, nach der die Hansestadt Lüneburg bis zum Jahr 2031 um ca. 2.300 Einwohner wachsen wird.

Nur durch Neubau kann in den kommenden Jahren der Mangel an Wohnraum besonders im bezahlbaren Segment nicht behoben werden. Dem Wohnraummangel in Lüneburg kann mit zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit nicht begegnet werden, da kaum Bauland zur Verfügung steht.

Im Ergebnis ist die Verwaltung daher der Meinung, dass Lüneburg weiterhin ein Wohnraummangelgebiet ist und jeglicher Leerstand oder Umnutzung zu Ferienwohnungen oder Gewerbebetrieben den Wohnungsmangel noch zusätzlich verschärft.

Die Verwaltung empfiehlt insofern den Erlass einer neuen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg. Die Satzung nimmt im Wesentlichen -bis auf die eingangs angesprochenen Änderungen- die Inhalte der in Kürze auslaufenden Satzung auf.

Aufgrund der Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 17.06.2024 wurde die Satzung unter § 3 Abs. 2 Nr. 2 ergänzt. Die Ergänzung ist in den aktualisierten Anlagen 3 und 4 rot markiert. (Anmerkung v. 18.06.2024)

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Sicherstellung eines Zugangs zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und entsprechender

			Grundversorgung
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 112,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anlage 1: Angepasster Satzungsentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS)

Anlage 2: Synopse alte ZwEntS und angepasste ZwEntS

Anlage 3: Ergänztter Satzungsentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) (Stand 18.06.2024)

Anlage 4: Ergänzte Synopse alte ZwEntS und angepasste ZwEntS (Stand 18.06.2024)

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg wird beschlossen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



Entwurf

Satzung der Hansestadt Lüneburg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (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 Hansestadt Lüneburg in seiner Sitzung am . .2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) In der Hansestadt Lüneburg 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 Stadtgebiet Lüneburgs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (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 Gesamtläche 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 als Monteurswohnung oder sonst entgeltlich für eine Fremdbeherbergung verwendet wird oder
 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der
1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 baurechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist,
 2. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,
 3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,
 5. 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 Tourismussteuer 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 Hansestadt Lüneburg 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 Ausgleichzahlungen (§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/m² 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 Lüneburger Nettokaltmiete 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 Stadt 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-Dienstes-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 Hansestadt 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.

Lüneburg, den . .2024

Hansestadt Lüneburg

Die Oberbürgermeisterin

Kalisch

.....

Veröffentlicht am . .2024 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.

**Satzung der Hansestadt Lüneburg
über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS)**

Synopse

ZwEntS (neu) vom __. __. 2024	ZwEntS (alt) vom 25.07.2019
<p>§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>1) In der Hansestadt Lüneburg 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.</p> <p>(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Lüneburgs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) unterliegt, was der Antragsteller nachzuweisen hat.</p>	<p>§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>1) In der Hansestadt Lüneburg 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.</p> <p>(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Lüneburgs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) unterliegt, was der Antragsteller nachzuweisen hat.</p>
<p>§ 2 Wohnraum</p> <p>(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.</p> <p>(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn</p> <p>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</p>	<p>§ 2 Wohnraum</p> <p>(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.</p> <p>(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn</p> <p>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</p>

<p>auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.</p> <p>2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.</p> <p>2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,</p> <p>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 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;</p> <p>4. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.</p>
<p>§ 3 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 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 oder 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht. <p>(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der</p>	<p>§ 3 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 3. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdbeherbergung verwendet wird oder 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht. <p>(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der</p>

<p>1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 baurechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist</p> <p>2. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,</p> <p>3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,</p> <p>4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,</p> <p>5. Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.</p> <p>(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.</p>	<p>1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist</p> <p>2. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,</p> <p>3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,</p> <p>4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,</p> <p>5. Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 4 Genehmigung</p> <p>(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde zweckentfremdet werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung</p> <p>1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.</p> <p>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.</p>	<p>§ 4 Genehmigung</p> <p>(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde zweckentfremdet werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung</p> <p>1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.</p> <p>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.</p>

<p>(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.</p> <p>(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.</p> <p>(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 Tourismussteuer zur Besteuerung von entgeltlichen privaten Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben. Gegebenenfalls erfolgt eine Weitergabe von Informationen an das Steueramt.</p>	<p>(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 5 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender private Interessen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2. Variante sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder 2. bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. 	<p>§ 5 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender private Interessen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2. Variante sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Hansestadt Lüneburg 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).

§ 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 Hansestadt Lüneburg 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).

<p>(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.</p> <p>(4) Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§7 der Satzung) möglich.</p>	<p>(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.</p> <p>(4) Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§7 der Satzung) möglich.</p>
<p>§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 3.500 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p> <p>(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lüneburger Nettokaltmiete für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.</p>	<p>§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 3.500 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p> <p>(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lüneburger Nettokaltmiete für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.</p>

<p>(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.</p> <p>(6) Die Ausgleichsbeträge sind durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.</p>	<p>(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.</p> <p>(6) Die Ausgleichsbeträge sind durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.</p>
<p>§ 8 Nebenbestimmungen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.</p>	<p>§ 8 Nebenbestimmungen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.</p>
<p>§ 9 Negativattest</p> <p>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.</p>	<p>§ 9 Negativattest</p> <p>Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 2) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 3 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.</p>
<p>§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht</p> <p>(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.</p> <p>(2) Den von der Stadt beauftragten Personen ist der Zutritt, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu ermöglichen (§ 4 Abs. 3 NZwEWG).</p>	<p>§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht</p> <p>(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.</p> <p>(2) Den von der Stadt beauftragten Personen ist der Zutritt, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu ermöglichen (§ 4 Abs. 3 NZwEWG).</p>

<p>(3) Auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 NZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG).</p>	<p>(3) Auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 NZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG).</p>
<p>§ 11 Anordnungen</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 11 Anordnungen</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 12 Werbeverbot</p> <p>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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 12 Werbeverbot</p> <p>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 werden oder hierfür Angebote oder Werbung zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.</p> <p>(2) Die zuständige Behörde 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.</p>
<p>§ 13 Verwaltungsgebühren</p> <p>Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungskostensatzung der Hansestadt in ihrer jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>§ 13 Verwaltungsgebühren</p> <p>Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungskostensatzung der Hansestadt in ihrer jeweils geltenden Fassung.</p>

<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro kann nach § 6 NZwEWG belegt werden, wer</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.</p>	<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro kann nach § 6 NZwEWG belegt werden, wer</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.</p>
<p>§ 15 Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung tritt am Tag ihrer Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.</p> <p>Lüneburg, den .2024 Hansestadt Lüneburg</p> <p>Die Oberbürgermeisterin Kalisch</p> <p>Veröffentlicht am .2024 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.</p>	<p>§ 15 Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung tritt am Tag ihrer Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.</p> <p>Lüneburg, den 01. Juli 2019 Hansestadt Lüneburg</p> <p>Der Oberbürgermeister Mädge</p> <p>Veröffentlicht am 25.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 9</p>



Entwurf

Satzung der Hansestadt Lüneburg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (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 Hansestadt Lüneburg in seiner Sitzung am . .2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) In der Hansestadt Lüneburg 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 Stadtgebiet Lüneburgs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (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 Gesamtläche 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 als Monteurswohnung oder sonst entgeltlich für eine Fremdbeherbergung verwendet wird oder
 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der
1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 baurechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist,
 2. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer **im Sinne des Mietspiegels** angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,
 3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,
 5. 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 Tourismussteuer 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 Hansestadt Lüneburg 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 Ausgleichzahlungen (§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/m² 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 Lüneburger Nettokaltmiete 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 Stadt 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-Dienstes-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 Hansestadt 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.

Lüneburg, den . .2024

Hansestadt Lüneburg

Die Oberbürgermeisterin

Kalisch

.....

Veröffentlicht am . .2024 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.

**Satzung der Hansestadt Lüneburg
über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS)**

Synopse

ZwEntS (neu) vom .. .2024	ZwEntS (alt) vom 25.07.2019
<p>§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>1) In der Hansestadt Lüneburg 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.</p> <p>(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Lüneburgs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) unterliegt, was der Antragsteller nachzuweisen hat.</p>	<p>§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>1) In der Hansestadt Lüneburg 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.</p> <p>(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Lüneburgs. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) unterliegt, was der Antragsteller nachzuweisen hat.</p>
<p>§ 2 Wohnraum</p> <p>(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.</p> <p>(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn</p> <p>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</p>	<p>§ 2 Wohnraum</p> <p>(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.</p> <p>(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn</p> <p>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</p>

<p>auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.</p> <p>2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.</p> <p>2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,</p> <p>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 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;</p> <p>4. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.</p>
<p>§ 3 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum</p> <p>1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,</p> <p>2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,</p> <p>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 oder</p> <p>4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht.</p> <p>(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der</p>	<p>§ 3 Zweckentfremdung</p> <p>(1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum</p> <p>1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,</p> <p>2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,</p> <p>3. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdbeherbergung verwendet wird oder</p> <p>4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht.</p> <p>(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn der</p>

<p>1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 baurechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist</p> <p>2. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer im Sinne des Mietspiegels angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,</p> <p>3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,</p> <p>4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,</p> <p>5. Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.</p> <p>(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.</p>	<p>1. Wohnraum bereits vor dem 1. Juli 2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist</p> <p>2. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete wieder vermietet werden konnte,</p> <p>3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,</p> <p>4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,</p> <p>5. Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 4 Genehmigung</p> <p>(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde zweckentfremdet werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung</p> <p>1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.</p> <p>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.</p>	<p>§ 4 Genehmigung</p> <p>(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde zweckentfremdet werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung</p> <p>1. ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.</p> <p>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.</p>

<p>(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 5 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender private Interessen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2. Variante sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder 2. bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. 	<p>§ 5 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender private Interessen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2. Variante sind insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Hansestadt Lüneburg 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).

§ 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 Hansestadt Lüneburg 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).

<p>(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.</p> <p>(4) Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§7 der Satzung) möglich.</p>	<p>(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.</p> <p>(4) Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§7 der Satzung) möglich.</p>
<p>§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 3.500 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p> <p>(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lüneburger Nettokaltmiete für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.</p>	<p>§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 3.500 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p> <p>(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lüneburger Nettokaltmiete für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.</p>

<p>(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.</p> <p>(6) Die Ausgleichsbeträge sind durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.</p>	<p>(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.</p> <p>(6) Die Ausgleichsbeträge sind durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.</p>
<p>§ 8 Nebenbestimmungen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.</p>	<p>§ 8 Nebenbestimmungen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.</p>
<p>§ 9 Negativattest</p> <p>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.</p>	<p>§ 9 Negativattest</p> <p>Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 2) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 3 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.</p>
<p>§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht</p> <p>(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.</p> <p>(2) Den von der Stadt beauftragten Personen ist der Zutritt, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu ermöglichen (§ 4 Abs. 3 NZwEWG).</p>	<p>§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht</p> <p>(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.</p> <p>(2) Den von der Stadt beauftragten Personen ist der Zutritt, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu ermöglichen (§ 4 Abs. 3 NZwEWG).</p>

<p>(3) Auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 NZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG).</p>	<p>(3) Auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 NZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG).</p>
<p>§ 11 Anordnungen</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 11 Anordnungen</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>§ 12 Werbeverbot</p> <p>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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 12 Werbeverbot</p> <p>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 werden oder hierfür Angebote oder Werbung zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.</p> <p>(2) Die zuständige Behörde 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.</p>
<p>§ 13 Verwaltungsgebühren</p> <p>Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungskostensatzung der Hansestadt in ihrer jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>§ 13 Verwaltungsgebühren</p> <p>Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungskostensatzung der Hansestadt in ihrer jeweils geltenden Fassung.</p>

<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro kann nach § 6 NZwEWG belegt werden, wer</p> <ol style="list-style-type: none">1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt2. 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 zuwiderhandelt5. oder einer Vollziehbaren Anordnung nach § 12 Abs. 2 der Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt <p>(2) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.</p>	<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 Euro kann nach § 6 NZwEWG belegt werden, wer</p> <ol style="list-style-type: none">1. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt2. 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 zuwiderhandelt5. oder einer Vollziehbaren Anordnung nach § 12 Abs. 2 der Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt <p>(2) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.</p>
<p>§ 15 Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung tritt am Tag ihrer Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.</p> <p>Lüneburg, den . .2024 Hansestadt Lüneburg</p> <p>Die Oberbürgermeisterin Kalisch</p> <p>Veröffentlicht am . .2024 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. </p>	<p>§ 15 Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung tritt am Tag ihrer Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.</p> <p>Lüneburg, den 01. Juli 2019 Hansestadt Lüneburg</p> <p>Der Oberbürgermeister Mädge</p> <p>Veröffentlicht am 25.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 9</p>