



Satzung der Inselgemeinde Juist über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung)

Präambel

Zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Preisen und damit zur Bekämpfung des Wohnraummangels auf der Insel Juist hat der Rat der Inselgemeinde Juist am 14.03.2023 aufgrund des § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) i.d.F. vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. 2019 S.72) sowie der §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S.576) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Genehmigungsvorbehalt der Zweckentfremdung von Wohnraum

- (1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum, also die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen, bedarf einer Genehmigung der Inselgemeinde Juist.
- (2) Als Zweckentfremdung gilt es nach § 1 Abs. 2 NZwEWG, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr tages- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird,
 4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
 5. beseitigt wird.

Ein Fall der Zweckentfremdung nach Satz 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn und soweit der Wohnraum bereits vor dem 01.01.2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist. Liegt einem Sachverhalt nach Satz 1 Nr. 1. bis 5. ein Rechtsgeschäft zugrunde, so gilt es nur als Zweckentfremdung, wenn das Rechtsgeschäft nach Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen worden ist.

§ 2 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung ist nach § 2 NZwEWG zu erteilen, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen.

- (2) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, um die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.
- (3) Die Genehmigung kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
- (4) Die Genehmigung wirkt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger oder für und gegen Personen, auf die der Besitz übertragen wird.
- (5) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

§ 3 Geltungsbereich, Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Inselgemeinde Juist
- (2) Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft.
- (3) Die Satzung tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach ihrem Inkrafttreten Außerkraft. Sie kann im Falle, dass die Voraussetzungen für ihren Erlass weiter fortbestehen, erneut erlassen werden.

Juist, den 22.03.2023

Inselgemeinde Juist
Der Bürgermeister

Dr. Goerges