



Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Oldenburg (Zweckentfremdungssatzung, ZwEWS)

Nach § 1 Absatz 1 des niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27.03.2019 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2019, Seite 72), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240), und §§ 10, 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 23.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2010, Seite 576 fortfolgende), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), hat der Rat der Stadt Oldenburg folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) In der Stadt Oldenburg ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraummangel kann nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Oldenburg (Oldb). Nicht betroffen ist mit Mitteln aus öffentlicher Hand geförderter Wohnraum, soweit und solange er den Bindungen der Wohnraumförderung unterliegt.

§ 2 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und dazu bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (allein oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Eine Wohnnutzung ist dann dauerhaft, wenn sie einen Zeitraum von drei Monaten übersteigt.
- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
 1. der Raum baurechtlich ausschließlich als betriebsgebundener Wohnraum (zum Beispiel Hausmeisterwohnung oder Wohnraum für Aufsichts- beziehungsweise Bereitschaftspersonal auf Betriebsgeländen) genehmigt ist und dem allgemeinen Wohnungsmarkt daher nicht zur Verfügung steht;
 2. der Raum nicht oder noch nicht bewohnbar ist;
 3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig ist;
 4. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel beziehungsweise Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;

5. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht mehr vom Markt angenommen wird.

§ 3 **Zweckentfremdung**

- (1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum
 - a. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 - b. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 - c. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdbeherbergung verwendet wird,
 - d. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht, oder
 - e. beseitigt wird.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt grundsätzlich nicht vor, wenn und soweit
 - a. der Wohnraum bereits vor dem 01. Januar 2019 rechtmäßig zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist,
 - b. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete auf Grundlage des jeweils geltenden Mietspiegels wiedervermietet werden konnte,
 - c. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb lediglich vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 - d. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient,
 - e. 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 Stadt Oldenburg zweckentfremdet werden.
- (2) Die Genehmigung ist auf Antrag des oder der Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen gegenüber dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen. Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter ist die Eigentümerin oder der Eigentümer oder an ihrer oder seiner Stelle eine Person, die auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt.
- (3) 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.

- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Nutzung von Wohnraum, der der Unterbringung von Personen dient, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.
- (6) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (zum Beispiel des Baurechts).

§ 5

Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Interessen und überwiegender privater Interessen

- (1) Öffentliche Interessen nach § 4 Absatz 2 Variante 1 für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (zum Beispiel für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (zum Beispiel 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) Schutzwürdige private Interessen nach § 4 Absatz 2 Variante 2 sind insbesondere gegeben, wenn ohne Nutzung der betreffenden Räume die Mieterin oder der Mieter oder die oder der Verfügungsberechtigte in ihrer oder seiner bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht ist oder der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist.

§ 6

Genehmigung bei Bereitstellung von Ersatzwohnraum

- (1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum 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.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Oldenburg geschaffen.
 - 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Verfügungsberechtigten/dem Verfügungsberechtigten des zweckentfremdeten Wohnraums geschaffen. (In der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und über den Ersatzraum besteht Übereinstimmung).
 - 3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen. Er muss neu geschaffen werden und darf nicht aus dem Bestand generiert werden (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
 - 4. Der Ersatzwohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten oder besonders vorteilhaft überschreiten.

5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.
- (3) Die Verlässlichkeit des Angebots zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist gegeben, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt (zum Beispiel Baugenehmigung) und die Antragstellerin/der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie beziehungsweise er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 7

Genehmigung bei Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung 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 werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums verwendet.
- (2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt dabei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kann eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf Grundlage des jeweils geltenden Mietspiegels der Stadt Oldenburg für den entsprechenden Wohnraum festgesetzt werden.
- (4) Die Ausgleichszahlung kann eine alleinige Ausgleichsmaßnahme oder eine ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) sein.
- (5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 8

Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (2) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung wird in Fällen der Bereitstellung von Ersatzwohnraum nach § 6 unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass die Wirksamkeit der Genehmigung erst eintritt, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung des Ersatzwohnraums begonnen werden darf. Außerdem wird die Genehmigung mit einer Auflage verbunden, nach der der Ersatzwohnraum innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu errichten ist.
- (3) Die Ausgleichsbeträge nach § 7 dieser Satzung werden durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festgesetzt.

- (4) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 9 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nach § 2 Absatz 3 ZWEWS nicht vorhanden ist oder eine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Absatz 2 ZWEWS nicht vorliegt oder gemäß § 4 Absatz 5 Genehmigungsfreiheit besteht, ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 10 Anordnungen

- (1) Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden und kann die Zweckentfremdung nach pflichtgemäßem Ermessen auch nachträglich nicht genehmigt werden, kann gegenüber der/dem Verfügungsberechtigten angeordnet werden, die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.
- (2) Anordnungen nach Absatz 1 wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerin und den Rechtsnachfolger.
- (3) Die Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Absatz 1 hat gemäß § 3 Abs. 3 NZwEWG keine aufschiebende Wirkung.

§ 11 Auskunfts- und Betretungsrecht, Datenerhebung

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die zum Besitz berechtigten Personen haben der Stadt Oldenburg 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. Satz 1 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 genannten Auskunftspflichtigen sowie für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes. Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler, Beschäftigte und Beauftragte sowie Diensteanbieter im Sinne des Satzes 2 sollen nur dann herangezogen werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den übrigen in Satz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen
- (2) Im Einzelfall dürfen Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen bei anderen Behörden erhoben werden, soweit
1. die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 1 beharrlich nicht nachkommen oder
 2. die betroffenen Personen eingewilligt haben
- (3) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, so haben die dinglich Verfügungsberechtigten sowie die Vermieterinnen und Vermieter es den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke und Wohnräume zu betreten. Das Betreten darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr erfolgen.

- (4) Auf der Grundlage des § 4 Absatz 3 NZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 Grundgesetz).

§ 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 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 3 der Satzung genannten Zwecken anzubieten oder dafür zu werben oder hierfür Angebote oder Werbung zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.
- (2) Die Stadt Oldenburg kann anordnen, dass Diensteanbieter nach § 1 Absatz 4 Nummer 5 des Digitalen-Dienste Gesetzes (DDG) verbotene Angebote und Werbung von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen haben. Anordnungen nach Satz 1 wirken für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger. Die Anfechtungsklage gegen Anordnungen nach Satz 1 hat gemäß § 5 Absatz 2 Satz 2 NZwEWG keine aufschiebende Wirkung.

§ 13

Verwaltungsgebühren

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

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. Wohnraum entgegen dieser Satzung anderen als Wohnzwecken zuführt, ohne dass dafür eine Genehmigung vorliegt,
 2. einer vollziehbaren Auflage nach § 8 dieser Satzung zuwiderhandelt,
 3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 10 dieser Satzung zuwiderhandelt,
 4. entgegen § 11 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
 5. einem Verbot nach § 12 Absatz 1 dieser Satzung zuwiderhandelt oder
 6. einer vollziehbaren Anordnung nach § 12 Absatz 2 dieser Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 15

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

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

Oldenburg, den TT.MM.JJJJ

Der Oberbürgermeister