

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Hannover (Zweckentfremdungssatzung, ZwEWS)

Abl. RH / LHH 10.07.2025, Nr. 2, S. 30

Präambel

Zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen und damit zur Abwehr der Gefahr eines Wohnraummangels in der Landeshauptstadt Hannover hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover am 26.06.2025 aufgrund des § 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 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576ff) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) In der Landeshauptstadt Hannover ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraummangel kann nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Hannover. Nicht betroffen ist mit Mitteln aus öffentlicher Hand geförderter Wohnraum, solange er den Bindungen unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

§ 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.
- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
 1. der Raum baurechtlich lediglich als betriebsbedingter Wohnraum (z. B. als Hausmeisterwohnung, Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht;
 2. der Raum nicht oder noch nicht bezugsfertig ist;

3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist;
4. 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 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 nicht mehr vom Markt angenommen wird.

§ 3 Zweckentfremdung

- (1) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 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,
 5. beseitigt wird.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt grundsätzlich nicht vor, wenn
 1. und soweit der Wohnraum bereits vor dem 01.Januar 2019 rechtmäßig zur Fremdbeherbergung genutzt worden ist,
 2. 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,
 3. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb lediglich 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.

§ 4 Genehmigung

- (1) Wohnraum, der anderen als Wohnzwecken zugeführt werden soll bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.
- (2) Die Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen. Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke)

oder mit lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

- (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.
- (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 (z.B. des Baurechts).

§ 5 Genehmigung gegen 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. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover geschaffen.
 - 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Verfügungsberichtigten/dem Verfügungsberichtigten des zweckentfremdeten Wohnraums geschaffen. (In der Verfügungsberichtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und über den Ersatzraum besteht Übereinstimmung).
 - 3. Der Ersatzwohnraum wird/wurde in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
 - 4. Der Ersatzwohnraum darf nicht kleiner als der zweckzentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten oder besonders vorteilhaft überschreiten (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
 - 5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzentfremdende 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 (z. B. Baugenehmigung) und die Antragstellerin/der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 6

Genehmigung gegen 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 sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- (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 Landeshauptstadt Hannover 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.

§ 7

Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (2) Die Ausgleichsbeträge nach § 6 dieser Satzung sind durch eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festzusetzen.
- (3) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 8

Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nach § 2 Abs. 3 ZwEWS nicht vorhanden ist oder eine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 Abs. 2

ZwEWS nicht vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 5), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 9 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 keine aufschiebende Wirkung.

§ 10 Auskunfts- und Betretungsrecht, Datenerhebung

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter sowie Vermittlerinnen und Vermittler des betreffenden Wohnraums haben der Gemeinde unentgeltlich die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Niedersächsischen 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 jede natürliche oder juristische Person, die eigene oder fremde Telemedien zur Nutzung bereithält oder den Zugang zur Nutzung vermittelt (Diensteanbieter). 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 die in Absatz 1 genannten Personen ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 1 beharrlich nicht nachkommen oder die betroffenen Personen eingewilligt haben und diese Behörden aufgrund einer Rechtsvorschrift zur Übermittlung der Daten befugt sind. Die Gemeinde darf andere Behörden um die Übermittlung personenbezogener Daten ersuchen und die ihr daraufhin übermittelten personenbezogenen Daten verarbeiten, soweit dies für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, so haben die dinglich Verfügungsberechtigten sowie die Vermieterinnen und Vermieter es den von der Landeshauptstadt beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke und Wohnräume zu betreten. Das Betreten darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr erfolgen. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) wird eingeschränkt.

§ 11 Werbeverbot

- (1) Es ist verboten, für Wohnraum im § 1 genannten Anwendungsbereich
 1. die Nutzung zu den in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 3 der Satzung genannten Zwecken anzubieten oder dafür zu werben, sofern für diese Nutzung nicht die erforderliche Genehmigung vorliegt,
 2. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 1 zu verbreiten oder deren Verbreitung zu ermöglichen.
- (2) Die zuständige Behörde kann anordnen, dass jede natürliche oder juristische Person, die eigene oder fremde Telemedien zur Nutzung bereithält oder den Zugang zur Nutzung vermittelt (Diensteanbieter) nach Absatz 1 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 keine aufschiebende Wirkung.

§ 12 Verwaltungsgebühren

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

§ 13 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 § 7 dieser Satzung zuwiderhandelt,
 3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 9 dieser Satzung zuwiderhandelt,
 4. entgegen § 10 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
 5. einem Verbot nach § 11 Abs. 1 dieser Satzung zuwiderhandelt oder
 6. einer vollziehbaren Anordnung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 dieser Satzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten

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