

**Landesgesetz
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum (ZwEWG)**

Der Landtag Rheinland-Pfalz hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Zweckentfremdungssatzung

(1) Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung), wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Wohnfläche für gewerbliche oder freiberufliche 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 (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

(2) Einer Genehmigung gemäß Absatz 1 bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diene.

§ 2

Genehmigung

Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann

insbesondere 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, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.

Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 3

Anordnungen und Sofortvollzug

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter sowie Vermittlerinnen und Vermittler haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen zu überwachen. Sie haben dazu den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Juli 2019 (BGBl. I S. 1066), in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Von der Gemeinde können zur Erfüllung des in Absatz 1 genannten Zweckes von den Auskunftspflichtigen folgende Daten erhoben und verarbeitet werden:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
2. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Bestehen einer öffentlichen Förderung des betroffenen Wohnraums;
3. Nutzungsnachweise: Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu dem betroffenen Wohnraum, Nutzungsart und Nutzungsdauer des betroffenen Wohnraums, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege;
4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen, Gesellschafter, Gewerbeart.

(3) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(4) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung, die nach einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzung erforderlich ist, Wohnraum zweckentfremdet. Mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro kann belegt werden, wer entgegen § 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht voll-

ständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 5

Einschränkung von Grundrechten

Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der nach § 1 ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 7 der Verfassung für Rheinland-Pfalz).

§ 6

Ersetzung von Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt in Rheinland-Pfalz Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) in der bis zum Tag der Verkündung dieses Gesetzes geltenden Fassung.

§ 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.