



Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg

ZWECKENTFREMUNGSVERBOTSGESETZ

Bekämpfung von örtlichem Wohnraumangel



© JCG – stock.adobe.com

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484), geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBl. S. 116), dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraumangel. Es gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraumangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.

Betroffene Städte und Gemeinden können eine Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum einführen. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, länger als sechs Monate leer steht oder abgerissen wird.

Eine Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen. Im Ermessen der Stadt bzw. Gemeinde liegt die Genehmigung, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

Neu ist, dass Städte und Gemeinden mit Wohnraummangel von den Betreibern von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnraum Auskünfte im Einzelfall verlangen und für die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnraum eine Registrierungspflicht sowie eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum einführen können. Städte und Gemeinden in touristisch beliebten Gebieten können damit effizienter gegen die unzulässige Vermietung als Ferienwohnraum vorgehen.

Verstöße werden mit einem Bußgeld sanktioniert. Für Verstöße gegen das Genehmigungserfordernis wurde das maximal mögliche Bußgeld von 50.000 Euro auf 100.000 Euro verdoppelt. Für die neu eingeführten Auskunfts-, Registrierungs- und Anzeigepflichten kann künftig ein Bußgeld bis 50.000 Euro erhoben werden.

Alle Instrumente des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes stehen dabei unter dem Satzungsvorbehalt, jede Stadt und Gemeinde entscheidet mit Blick auf ihren örtlichen Wohnungsmarkt selbst, ob und von welchen der Instrumente sie Gebrauch machen. Die entsprechenden Satzungen haben eine Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren.

[Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum \(Zweckentfremdungsverbots-Gesetz – ZwEWG\) \(PDF\)](#)

[Arbeitshilfe zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Stand 2021 \(DOCX\)](#)

Link dieser Seite:

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/zweckentfremdungsverbot?print=1&cHash=caf2cdae5d735283140dbfd09cca19c5>