



Informationsblatt zur Zweckentfremdungsverbotssatzung

Aufgrund des seit Jahren angespannten Wohnungsmarktes im Mainzer Stadtgebiet, wurde am 06.04.2022 vom Mainzer Stadtrat eine Zweckentfremdungsverbotssatzung beschlossen. Diese Satzung verbietet es grundsätzlich Wohnraum anderen Zwecken als der Wohnnutzung zuzuführen, mit dem Ziel, die Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu versorgen. Die Satzung ist am 14.05.2022 in Kraft getreten.

Vorliegend geben wir Ihnen einen vereinfachten Überblick über die neu getroffenen Regelungen:

Grundsätzlich wird durch die erlassene Satzung jegliche Zweckentfremdung von Wohnraum verboten.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

- überwiegend (mehr als 50%) für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (z.B.: Arztpraxis, Friseursalon etc.)
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist
- mehr als zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
- beseitigt wird (Abbruch)

Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn der Wohnraum

- leer steht, da eine Vermietung für einen längeren Zeitraum trotz erheblicher Bemühungen des Vermieters, nachweislich unmöglich ist
- nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht



Bestandsschutz

Bestandsschutz: Die Satzung gilt nur für solche Zweckentfremdungen von Wohnraum, die nach Inkrafttreten der Satzung vorgenommen wurden/werden. Dies setzt voraus, dass der Raum nach Nachweis der bzw. des Nutzungsberechtigten bereits vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotsatzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente.

Eine Zweckentfremdung ist jedoch dann erlaubt, wenn dafür eine entsprechende Genehmigung erteilt worden ist. Eine Zweckentfremdung kann zusammen mit Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung Ersatzwohnraum oder Ausgleichszahlung) beantragt werden.

Alle benötigten Formulare und weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Landeshauptstadt Mainz unter dem Suchbegriff Zweckentfremdung.

Dieses Dokument ist nicht abschließend und dient lediglich zur Information!
Rechtsverbindlich ist nur das Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020 sowie die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (ZwEWS MZ) vom 14.05.2022.

Kontakt

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, Bereich Zweckentfremdung
Zitadelle Bau C
Am 87er Denkmal
Postfach 38 20
55028 Mainz
Telefon: 06131-12-3122
Telefax: 06131-12-3785
Mailadresse: Zweckentfremdung@stadt.mainz.de