

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Radolfzell am Bodensee (Zweckentfremdungssatzung 2024)

Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBl. S. 116) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229) mit Wirkung vom 01. Juli 2023 hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am Bodensee in der Sitzung am 07.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Radolfzell am Bodensee ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraum-mangellage). Diesem Wohnraum-mangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden.
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange er den Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, was der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen hat.

§ 2 Zuständigkeit

- (1) Zuständige Behörde ist die untere Bauaufsichtsbehörde (Fachbereich Stadtplanung und Baurecht - Abteilung Baurecht).
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests, die Durchführung der Registrierung sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungssatzung am Tag des Inkrafttretens dieser Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch die/den Verfügungsberechtigte(n) bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime. Wohnraum im Sinne der Satzung liegt auch vor, wenn zur dauernden Wohnnutzung objektiv geeignete Räumlichkeiten erst nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt zu Wohnzwecken bestimmt werden, insbesondere durch Neuschaffung oder Nutzungsänderung.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
 1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude) und dies baurechtlich abgesichert ist.
 2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung am Tag des Inkrafttretens – außer gewerblich betriebene Ferienwohnungen - und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene,

3. bei gewerblich betriebenen Ferienwohnungen im Sinne von § 13 a BauNVO eine Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine gewerblich betriebene Ferienwohnung nachweislich bereits am 13.05.2017 bestand oder die Ferienwohnung bei der Tourismus und Stadtmarketing GmbH der Stadt Radolfzell am Tag des in Kraft tretens dieser Satzung registriert ist und bis zum 31.12.2024 nachträglich genehmigt wurde, bzw. wird.“
4. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
5. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
6. 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 stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
7. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 4 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / den Mieter oder einen / eine zur Nutzung sonstig Berechtigten / Berechtigte überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere 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. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenberberbergung als Ferienwohnung genutzt wird,
 4. länger als sechs Monate leer steht (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr.1),
 5. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn
 1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen (Angebot in öffentlichen Medien) über längere Zeit nicht zu einer angemessenen Nettokaltmiete nach Maßgabe des Radolfzeller Mietspiegels in der jeweils geltenden Fassung wieder vermietet werden konnte,
 2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird (spätestens ein Jahr nach Feststellung und Aufforderung, bei Genehmigungspflicht zwei Jahre) oder alsbald veräußert werden soll (spätestens nach einem Jahr) und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 3. eine als Hauptwohnsitz genutzte Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient und für diese Zweitwohnungssteuer zu entrichten ist,
 5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird,

6. Wohnraum nicht länger als bis zu insgesamt 10 Wochen (auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) im Kalenderjahr als Ferienwohnung genutzt und ansonsten dauerhaft als Wohnraum verwendet bzw. vermietet 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 Besitzer vor Nutzungsänderung in Wohnraum durch die Zweckentfremdungsstelle eine Rückumwandlungsoption haben bescheinigen lassen.

§ 5 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Eine Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird. Dies kann insbesondere durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung gemäß § 8 dieser Satzung geschehen.
- (3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus ehemals nicht Wohnzwecken dienenden Räumen geschaffen wurde. Das Gleiche gilt für den Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin / den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts); sie kann aber im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen erteilt werden.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange oder schutzwürdiger privater Interessen

- (1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. 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 sind insbesondere
 - bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder
 - bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.

§ 7 Genehmigung gegen 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. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 8 der Satzung) möglich.
Etwas anderes gilt, 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), kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

- (2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Radolfzell am Bodensee geschaffen.
 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
 3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat").
 4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
 5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.
 6. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus prüffähigen Unterlagen (z. B. positiver Bauvorbescheid oder Baugenehmigung).
- (3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 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) Der Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung wird ein Betrag von 4.900 EUR/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt hierbei nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete für den entsprechenden Wohnraum (Mietspiegel Radolfzell am Bodensee) in Betracht.
- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.
- (5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9 Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.
- (2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Auskunftspflicht und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der zuständigen Behörde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung (§ 4 Satz 1 ZWEG).
- (2) Auf der Grundlage des § 4 Satz 2 ZWEG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 2 Abs. 1 der Landesverfassung).

§ 12 Registrierungspflicht

- (1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, ist vorab bei der Gemeinde zu registrieren. Der Registrierungspflicht unterfällt nach § 4 Abs. 2 ZWEG der Wohnraum, der sowohl genehmigungspflichtig als auch genehmigungsfrei für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Die Registrierung ersetzt nicht die nach § 5 dieser Satzung erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung.
- (2) Für die Registrierung von zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutztem Wohnraum haben die dinglich Verfügungsberechtigten der zuständigen Behörde vor Gebrauchsüberlassung ihren Vor- und Familiennamen, ihre Anschrift, ihr Geburtsdatum, die Belegenheit des Wohnraums (Wohnungsnummer im Aufteilungsplan oder präzise Lagebezeichnung des Wohnraums im bestimmten Geschoss) und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer mitzuteilen. Die Registrierung hat vor Gebrauchsüberlassung zu erfolgen. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, haben die dinglich Verfügungsberechtigten dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Die Registrierungspflicht der dinglich Berechtigten gilt unberührt privatrechtlicher Verpflichtungen auch dann als erfüllt, wenn die Registrierung durch eine obligatorisch berechnigte Person vorgenommen wird.
- (3) Die zuständige Behörde teilt den Anzeigenden eine Registrierungsnummer für jeden zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraum mit. Diese Registrierungsnummer muss beim Anbieten und Bewerben des für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar angegeben werden.

§ 13 Anordnungen und Sofortvollzug

- (1) Die zuständige Behörde kann auf Grundlage des § 4a ZWEG anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.
- (2) Ist Wohnraum durch unterlassene Instandhaltung unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruches zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.

- (3) Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 14 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Radolfzell am Bodensee in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer
1. ohne eine Genehmigung, die nach dieser Satzung erforderlich ist, Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt,
 2. entgegen § 11 Abs. 1 und 2 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt (§ 4 Abs. 1 Sätze 1 und 3 ZwEWG),
 3. entgegen § 12 Abs. 1 und 2 dieser Satzung die Anzeige zur Registrierung nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt (§ 4 Abs. 2 Satz 3 ZwEWG),
 4. entgegen § 12 Abs. 3 dieser Satzung die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angibt (§ 4 Abs. 2 Satz 3 ZwEWG).
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 5 ZwEWG im Falle des Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 EUR, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden.
- (3) Eine nach § 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 16 Übergangsvorschriften

- (1) Für die Pflichten aus § 12 dieser Satzung zur Registrierung und Ausweisung der Registrierungsnummer bei dem Anbieten und Bewerben des für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraums gilt eine Übergangsfrist bis 31.12.2024 Wohnraum, der nach Ablauf dieser Frist für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, muss demnach bei der Vollzugsbehörde als solcher registriert worden sein und darf nur unter Angabe der Registrierungsnummer angeboten und beworben werden.
- (2) Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen die Registrierungspflicht gem. § 15 Abs. 1 Nr. 3 und 4 dieser Satzung wird bis zum Ablauf des 31.12.2024 ausgesetzt.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt am 07.05.2029 außer Kraft.

Radolfzell am Bodensee, den 07.05.2024

Gez. Simon Gröger,
Oberbürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Radolfzell am Bodensee geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.