



## INFORMATIONEN

### zum Schutz des Radolfzeller Wohnraums mithilfe der **Zweckentfremdungssatzung**

*Zweckentfremdung im Folgenden als „ZE“ abgekürzt*

- ZE-Satzung beschlossen: am 07.05.2024
- ZE-Satzung in Kraft getreten: am 14.05.2024
- ZE-Satzung gültig: bis 07.05.2029
- Grundlage: Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG)
- Grund: Radolfzell befindet sich aktuell in einer Wohnraummangel-Situation
- Ziel: Schutz des bestehenden Radolfzeller Wohnraums



Quelle Bild: Friends Stock

# Mit 4 Fragen durch die Zweckentfremdungssatzung

## Anleitung zur eigenständigen Prüfung

§ 3

### Frage 1: Besitze ich überhaupt Wohnraum?

Wohnraum (im Sinne der Satzung) liegt vor, wenn

- die Räumlichkeiten zum Stichtag **14.05.2024** oder danach zur dauerhaften Wohnnutzung geeignet sind.
- die Räumlichkeiten eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen.
- es sich z.B. auch um Dienstwohnungen oder Wohnheime handelt.

Wohnraum (im Sinne der Satzung) liegt **nicht** vor, wenn

- er dem Wohnraumförderprogramm des Landes unterliegt
- er nicht der Allgemeinheit zur Verfügung steht und dies baurechtlich genehmigt ist (z.B. Hausmeisterwohnung auf Schulgelände).
- die Räumlichkeiten vor dem Stichtag **14.05.2024** nicht als Wohnraum genutzt werden und dies baurechtlich genehmigt ist. Ausgenommen hiervon sind Ferienwohnungen\*, hierfür gibt es Sonderfälle.
- eine Ferienwohnung vor dem **13.05.2017** nachweislich bestand (*Sonderfall I*).
- eine Ferienwohnung zum Stichtag **14.05.2024** bei der Tourismus- und Stadtmarketing GmbH der Stadt Radolfzell registriert und mit Übergangsfrist bis zum **31.12.2024** nachträglich genehmigt ist (*Sonderfall II*).
- die Räumlichkeiten (noch) nicht bezugsfertig sind.
- eine Wohnnutzung baurechtlich unmöglich ist.
- eine Wohnnutzung aufgrund von Mängeln unzumutbar ist.
- eine Wohnnutzung aufgrund sonstiger Gründe nicht vom Wohnungsmarkt angenommen wird.

### Mögliche Antworten:

A: Ja, ich besitze Wohnraum.

➡ Weiter zu Frage 2

B: Nein, ich besitze keinen Wohnraum.

➡ Kein weiterer Handlungsbedarf  
(bei Bedarf Negativattest)

## Frage 2: Wird der Wohnraum zweckentfremdet?

Eine ZE (im Sinne dieser Satzung) liegt vor, insbesondere wenn der Wohnraum

- mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (je Wohneinheit) für gewerbliche/berufliche Zwecke genutzt wird.
- so verändert wird, dass er nicht mehr zum Wohnen genutzt werden kann.
- über 10 Wochen (=70 Tage) im Jahr als Ferienwohnung\* genutzt wird.
- mehr als ein halbes Jahr leer steht.
- abgerissen werden soll.

### Leitsatz:

Ich bin von der ZE-Satzung grundsätzlich betroffen, wenn ich Eigentümer von baurechtlich genehmigtem Radolfzeller Wohnraum bin, diesen aber ab Stichtag **14.05.2024** durch mich oder andere überwiegend nicht als solchen nutze (§ 4 I).

Eine ZE (im Sinne dieser Satzung) liegt **nicht** vor, insbesondere wenn der Wohnraum

- unter einem halben Jahr leer steht oder mehr als ein halbes Jahr leer steht, weil er trotz großer Bemühungen nach Maßgabe des Radolfzeller Mietspiegels nicht vermietet werden konnte.
- aktuell umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist.
- weniger als die Hälfte der Gesamtfläche (je Wohneinheit) für gewerbliche/berufliche Zwecke genutzt wird und nicht so verändert wird, dass er nicht mehr zum Wohnen genutzt werden kann.
- als Zweitwohnung gilt und hierfür auch entsprechend Zweitwohnungssteuer gezahlt wird.
- mit anderem Wohnraum zusammengelegt oder geteilt wird.

### Leitsatz:

Ich bin von der ZE-Satzung grundsätzlich **nicht** betroffen, wenn ich Eigentümer von baurechtlich genehmigtem Radolfzeller Wohnraum bin und diesen auch durch mich oder andere überwiegend als solchen nutze (§ 4 II).

## Mögliche Antworten:

A: Ja, ich nutze diesen Wohnraum anderweitig, sodass eine ZE vorliegt.

➡ Weiter zu Frage 3

B: Nein, ich nutze diesen Wohnraum auch als Wohnraum.

➡ kein weiterer Handlungsbedarf (bei Bedarf Negativattest)

(Ausnahme: Im Fall von Ferienwohnungen\* weiter zur Zusatzfrage)

**Zusatzfrage:** Vermiete ich meinen Wohnraum unter 10 Wochen (=70 Tage) im Jahr als Ferienwohnung\*? (*Sonderfall III*)

### Mögliche Antworten:

A: Ja, ich vermiete meinen Wohnraum an einzelnen Tagen als Ferienwohnung\*

➡ Registrierungsnummer (Lösung 1)

B: Nein, ich vermiete meinen Wohnraum nicht als Ferienwohnung\*

➡ Kein weiterer Handlungsbedarf

### Frage 3: Kann meine ZE überhaupt genehmigt werden?

Das Ziel der Satzung ist der Schutz des Wohnraums. Daher kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine ZE **unzulässig** ist und nur unter engen Voraussetzungen genehmigt werden kann, wenn...

- öffentliche Belange gewichtiger sind (z.B. Kindertagesstätten)
- private Belange gewichtiger sind (z.B. Existenzgefährdung)
- der wegfallende Wohnraum durch Ersatzwohnraum ausgeglichen wird
- der wegfallende Wohnraum durch Ausgleichszahlung ausgeglichen wird

### Mögliche Antworten:

A: Ja, nach eigener Prüfung könnte meine ZE tatsächlich genehmigt werden.

➡ Weiter zu Frage 4

B: Nein, nach eigener Prüfung sehe ich keine Möglichkeit meine ZE zu genehmigen.

➡ **Achtung Regelfall: Wohnraum wird geschützt und muss bestehen bleiben!**

**Frage 4: Benötige ich für meine ZE zusätzlich noch eine Baugenehmigung?**

ZE können sowohl alleine oder in Verbindung mit einer Baugenehmigung beantragt werden. Ob eine Baugenehmigung notwendig ist, wird in der LBO geregelt (siehe §§ 49, 50 LBO). Da diese Prüfung durchaus nicht leicht sein kann, können Sie davon ausgehen, dass eine Baugenehmigung notwendig ist, sobald eine private Nutzung in eine gewerbliche Nutzung geändert wird. Nachfolgend einige Beispiele.

Ich benötige nur eine ZE Genehmigung und **keine** Baugenehmigung, z.B. wenn...

- ich meinen Wohnraum über ein halbes Jahr leer stehen lassen möchte.
- ich ein freistehendes Einfamilienhaus (ohne Neubau) abreißen möchte.

Ich benötige eine ZE Genehmigung **und** eine Baugenehmigung, z.B. wenn...

- ich meinen Wohnraum in eine Praxis umwandeln möchte.
- ich meinen Wohnraum in eine Ferienwohnung (mit über 70 Übernachtungen im Jahr) umwandeln möchte.
- ich ein Gebäude neu bauen möchte und dafür ein bestehender Wohnraum abgerissen werden soll.

**Mögliche Antworten:**

A: Nein, ich benötige vermutlich **keine** zusätzliche Baugenehmigung.

 ZE-Genehmigung (Lösung 2)

B: Ja, ich benötige vermutlich zusätzlich eine Baugenehmigung.

 Kombi-Genehmigung (Lösung 3)

---

**Ihre Prüfung ist hiermit abgeschlossen. Entweder ist die Satzung für Sie nicht einschlägig und Sie haben keinen Handlungsbedarf oder die Satzung ist einschlägig und Sie haben Handlungsbedarf (siehe unten Lösung 1, 2 oder 3)**

## \*Zusammenfassung Sonderfälle „Ferienwohnung“:

### Definition:

Ferienwohnung = **Fremdenbeherbergung**: Nutzung zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs. Hierunter fallen namentlich hotelähnliche Nutzungen, Nutzungen als sogenannte Monteurswohnungen, Nutzungen als typische Ferienwohnung, insb. auch über einschlägige Internetplattformen (außer flächenmäßig untergeordnete Untervermietungen) oder die tage- oder wochenweise Vermietung an Medizintouristen und deren jeweiligen Begleitpersonen. Durch die Überlassung an wechselnde Nutzer, die in der Regel ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben und nur vorübergehend in den Räumen leben, geht der Wohnraum für eine dauerhafte Vermietung verloren.

### Sonderfall I

Meine Ferienwohnung bestand schon nachweislich vor dem **13.05.2017**:

- Als Nachweis können hier eine Baugenehmigung, Steuerbescheid oder vergleichbare behördliche Dokumente dienen.
- Ein Antrag auf Baugenehmigung ist nicht erforderlich.
- Meine Ferienwohnung ist bei der Tourismus- und Stadtmarketing GmbH der Stadt Radolfzell gemeldet.
- Für diese Fälle gilt grundsätzlich Bestandschutz, sodass keine ZE vorliegt, bzw. keine ZE-Genehmigung beantragt werden muss.
- Aber: jede Ferienwohnung benötigt eine Registrierungsnummer, welche beim Anbieten und Bewerben stets angegeben werden muss (*siehe unten Lösung 1*).

### Sonderfall II

Meine Ferienwohnung bestand erst nach dem **13.05.2017**:

- Meine Ferienwohnung ist bei der Tourismus- und Stadtmarketing GmbH der Stadt Radolfzell bis zum Stichtag **14.05.2024** gemeldet gewesen.
- Ich hatte bereits mit der Baurechtsbehörde Kontakt aufgenommen und habe die Ferienwohnung angezeigt.
- Für diese Fälle gilt eine Übergangsregelung: sofern noch keine Baugenehmigung vorliegt, ist diese bis zum **31.12.2024** zu beantragen (*siehe unten Lösung 3*). Die notwendige Registrierungsnummer wird automatisch vergeben.
- Sollte dies nicht geschehen, wird für diese Fälle der Bestandsschutz erlöschen.

### Sonderfall III

Ich möchte meinen Wohnraum nach dem **14.05.2024** unter 10 Wochen (=70 Tage, bzw. Übernachtungen) im Jahr als Ferienwohnung vermieten:

- Meine Ferienwohnung ist bei der Tourismus- und Stadtmarketing GmbH der Stadt Radolfzell gemeldet.
- Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich.
- Für diese Fälle liegt keine ZE vor, sodass keine ZE-Genehmigung beantragt werden muss.
- Aber: jede Ferienwohnung benötigt eine Registrierungsnummer, welche bei der Vermittlung angegeben werden muss (*siehe unten Lösung 1*).

**Alle oben nicht aufgeführten Ferienwohnungen sind unzulässig!**



# Lösung 1, 2 oder 3 - Was muss ich nun tun?

## Lösung 1: Ich benötige eine Registrierungsnummer

- ✓ Prüfen Sie bitte zunächst nochmals, ob Sie nur eine Registrierungsnummer (Vermietung <70 Tage/Jahr) benötigen oder nicht doch auch eine entsprechende Genehmigung (Vermietung >70 Tage/Jahr) → siehe auch Frage 2
- ✓ Zur Vorbereitung der notwendigen Unterlagen lesen Sie bitte § 12 II der ZE-Satzung.
- ✓ Zusätzlich benötigen wir das entsprechend ausgefüllte Antragsformular, welches Sie über die Webseite [www.radolfzell.de/zweckentfremdung](http://www.radolfzell.de/zweckentfremdung) oder den QR-Code herunterladen können.
- ✓ Reichen Sie alles zusammen per E-Mail über [baurecht@radolfzell.de](mailto:baurecht@radolfzell.de) ein.
- ✓ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wir weder Papier noch Ihre Unterschrift benötigen!
- ✓ Diese Verwaltungsleistung ist für Sie gebührenfrei.

## Lösung 2: Ich benötige eine ZE-Genehmigung

- ✓ Prüfen Sie bitte zunächst nochmals, ob es überhaupt realistisch ist, dass Sie eine ZE-Genehmigung erhalten können und falls ja, ob Sie nur eine ZE-Genehmigung benötigen oder nicht doch auch eine entsprechende Baugenehmigung → siehe auch Frage 3 + 4
- ✓ Wir benötigen folgende Unterlagen: Lageplan (1:500), Grundriss des betroffenen Wohnraums und die entsprechenden Nachweise gem. §§ 6, 7 oder 8 der ZE-Satzung
- ✓ Zusätzlich benötigen wir das entsprechend ausgefüllte Antragsformular, welches Sie über die Webseite [www.radolfzell.de/zweckentfremdung](http://www.radolfzell.de/zweckentfremdung) oder den QR-Code herunterladen können.
- ✓ Reichen Sie alles zusammen per E-Mail über [baurecht@radolfzell.de](mailto:baurecht@radolfzell.de) ein.
- ✓ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wir weder Papier noch Ihre Unterschrift benötigen!
- ✓ Bitte beachten Sie, dass dies eine gebührenpflichtige Verwaltungsleistung darstellt.

## Lösung 3: Ich benötige eine Kombi-Genehmigung

- ✓ Prüfen Sie bitte zunächst nochmals, ob es überhaupt realistisch ist, dass Sie die Genehmigungen erhalten können. Eine baurechtliche Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn bereits die Voraussetzungen für eine genehmigungspflichtige ZE nicht vorliegen.
- ✓ Wir benötigen folgende Unterlagen: Lageplan (1:500), Grundriss des betroffenen Wohnraums und die entsprechenden Nachweise gem. §§ 6, 7 oder 8 der ZE-Satzung
- ✓ Zusätzlich benötigen wir das entsprechend ausgefüllte Antragsformular, welches Sie auf der Webseite [www.radolfzell.de/zweckentfremdung](http://www.radolfzell.de/zweckentfremdung) oder den QR-Code herunterladen können.
- ✓ Beantragen Sie online (Website oder QR-Code) über *eBau* Ihre Genehmigungen über die Vorgangstypen „Baugenehmigung“ oder „vereinfachte Baugenehmigung“. Die notwendige ZE-Genehmigung beantragen Sie automatisch mit. Hierfür müssen sie nichts weiter tun. Wir nehmen Anträge ausschließlich über diesen Weg entgegen!
- ✓ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wir weder Papier noch Ihre Unterschrift benötigen!
- ✓ Bitte beachten Sie, dass dies eine gebührenpflichtige Verwaltungsleistung darstellt.

# Verstoß gegen die Satzung - Was droht mir?

§ 13

## Behördliches Einschreiten

Sofern eine Genehmigung (auch nachträglich) nicht erteilt werden kann, wird die untere Baurechtsbehörde auf die Eigentümer zu gehen, um eine einvernehmliche Lösung zur Wiederherstellung des Wohnraums abzustimmen. Sollte keine freiwillige Einigung erzielt werden, wird die Beendigung der Zweckentfremdung mit Mitteln der Verwaltungsvollstreckung, wie zum Beispiel Festsetzung von Zwangsgeldern, durchgesetzt.

§ 15

## Bußgeld

Unabhängig davon stellt die ungenehmigte Zweckentfremdung eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden kann.

### Kontakt:

Abteilung Baurecht

[baurecht@radolfzell.de](mailto:baurecht@radolfzell.de)

[www.radolfzell.de/zweckentfremdung](http://www.radolfzell.de/zweckentfremdung)