



Große Kreisstadt Überlingen

Satzung der Stadt Überlingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Überlingen (Zweckentfremdungssatzung - ZwEFS)

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 04. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in der Sitzung am 01.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) In der Stadt Überlingen ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage) und diesem Wohnraumangel 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 Abteilung Bauordnung.
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3 Wohnraum

- (1) Wohnraum / Wohnräume im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der ersten Zweckentfremdungssatzung am 08.03.2019 zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch die/den

Verfügungsberechtigte(n) dazu bestimmt sind. Dazu zählen auch Haupt-/ Neben- und Zweitwohnsitze von Personen, Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime. Wohnraum im Sinne dieser 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. Eine erfolgte Umwidmung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist unbeachtlich, wenn die Umwidmung baurechtlich unzulässig war.
- (3) Wohnräume, die alleine oder zusammen mit anderen Wohnräumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen, werden als Wohneinheit im Sinne der Satzung bezeichnet. Jede Wohneinheit wird als selbständige Einheit betrachtet, unabhängig der grundbuchrechtlichen Aufteilung.
- (4) 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, die als solche genehmigt sind) und dies baurechtlich abgesichert ist.
 2. der Raum bereits vor dem 08.03.2019 und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anderen als Wohnzwecken diente,
 3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
 4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
 5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missetand 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;
 6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.
- (5) Eine gewerblich betriebene Ferienwohnung im Sinne von § 13 a Baunutzungsverordnung (BaunVO) gilt nicht als Wohnraum im Sinne der Satzung, wenn eine Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine gewerblich betriebene Ferienwohnung nachweislich bereits vor dem 08.03.2019 vorgenommen worden war.

§ 4 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten und / oder die Mieterin / den Mieter und / oder eine / einen zur Nutzung sonstiger Berechtigter / Berechtigter überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche der Wohneinheit für gewerbliche Zwecke (dies gilt auch für gewerbliche Zwecke der Fremdenbeherbergung) oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. durch baurechtliche Nutzungsänderung in eine andere Nutzung als dem Wohnen umgewandelt werden soll, insbesondere gilt dies bei der Nutzungsänderung in eine Fremdenbeherbergungsstätte (z. B. gewerbliche Ferienwohnung),
 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 4. über die Dauer von 70 Kalendertagen (10 Wochen) je Kalenderjahr hinaus gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 3),
 5. länger als sechs Monate leer steht (vorbehaltlich der Fälle des Absatzes 2 Nr. 1),
 6. 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 Überlinger Mietspiegels in der jeweils geltenden Fassung wieder vermietet werden konnte,
 2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird (spätestens 1 Jahr nach Feststellung und Aufforderung, bei Genehmigungspflicht 2 Jahre) oder alsbald veräußert werden soll (spätestens nach 1 Jahr) und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 3. Wohnraum zu weniger als 50 v. H. der Gesamtfläche der Wohneinheit für gewerbliche Zwecke (dies gilt auch für gewerbliche Zwecke der Fremdenbeherbergung) oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird und Wohnräume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 3 baulich verändert wurden,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz) dient sowie für diesen Zweitwohnungssteuer zu entrichten ist,
 5. Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird,
 6. Wohnraum nachweislich nicht länger als bis zu insgesamt 70 Kalendertagen (10 Wochen, auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) im Kalenderjahr zur gewerblichen Fremdenbeherbergung genutzt und ansonsten dauerhaft als Wohnraum verwendet bzw. vermietet wird.

- (3) Ferienwohnungen, die bis zum 08.03.2019 vorhanden und genutzt waren und nicht die überwiegende Nutzung eines Gebäudes darstellen, werden von dieser Satzung ausgenommen. Der Nachweis obliegt dem Verfügungsberechtigten. Ferienwohnungen, die nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt in vorhandenem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden sollen, unterliegen der Zweckentfremdungssatzung.
- (4) Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt ebenfalls dann nicht vor, wenn es sich um Wohnraum handelt, der durch Nutzungsänderung von gewerblich (dies gilt auch für gewerbliche Zwecke der Fremdenbeherbergung) oder sonstig genutzten Räumen während der Geltungsdauer dieser Satzung entstanden ist und sich die Eigentümer / Eigentümerin oder Besitzer / Besitzerin vor Nutzungsänderung in Wohnraum durch die Zweckentfremdungsstelle eine Rückumwandlungsoption hat bescheinigen lassen.

§ 5 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

Genehmigungspflichtig sind insbesondere folgende Vorhaben:

1. die (baurechtliche) Nutzungsänderung von Wohnraum / Wohneinheiten in eine andere Nutzung als dem Wohnen, insbesondere die Nutzungsänderung zur Fremdenbeherbergungsstätte (z. B. gewerbliche Ferienwohnung), vorbehaltlich der Fälle des § 4 Abs. 2,
 2. der Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus,
 3. die Beseitigung von Wohnraum,
 4. die Nutzung von Wohnraum zur gewerblichen Fremdenbeherbergung für länger als 70 Kalendertage (10 Wochen) je Kalenderjahr.
- (2) Eine Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen 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 geschehen.

- (3) Eine Genehmigung kann ferner erteilt werden
 1. für Wohnraum, der nachweislich über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren als solcher genutzt wurde, wenn sich die Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht klären lässt,
 2. für die Umwandlung von Wohneinheiten nach § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3 BauNVO in gewerblichen Einheiten (Privilegierte Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten),

3. wenn städtebauliche, bauordnungsrechtliche oder verkehrstechnische Gründe dies erfordern.
- (4) Einer Genehmigung bedarf es nicht
 1. für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 (siehe ZwEWG) unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen oder
 2. für einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.
- (5) Soll eine genehmigte gewerblich betriebene Fremdenbeherbergungsstätte vorübergehend als Wohnraum genutzt werden (maximal zwei Jahre), ohne dass die Nutzungsart der Fremdenbeherbergung verloren gehen soll, so ist hierfür ein Antrag zu stellen (Rückumwandlungsoption).
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung entscheidet die Stadt nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.
- (9) Wird von einer erteilten Genehmigung für die Dauer von mehr als 6 Monaten kein Gebrauch gemacht, so erlischt die erteilte Genehmigung (vorbehaltlich einer genehmigten Rückumwandlungsoption).

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender 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) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere
 - bei einer nachgewiesenen Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz der Verfügungsberechtigten / des Verfügungsberechtigten oder der Besitzerin/ des Besitzers und

- bei nicht mehr erhaltungswürdigem bzw. nicht zumutbar sanierungsfähigem Wohnraum gegeben.
- (3) Ein überwiegendes berechtigtes schutzwürdiges privates Interesse kann insbesondere nicht anerkannt werden, wenn Wohnraum lediglich zur Erzielung eines höheren Entgelts oder eines höheren Umsatzes zweckentfremdet werden soll oder mit der Zweckentfremdung erst eine Existenz begründet werden soll oder die hierfür erforderlichen Mittel beschafft werden sollen.

§ 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 Überlingen 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).
 7. Der Ersatzwohnraum per Baulast als solcher gesichert ist.
- (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 4.900,00.€ / 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 Überlingen) 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, widerruflich 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. Wurde die Genehmigung widerruflich erteilt, kann sie insbesondere widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen der Genehmigung entfallen sind.
- (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. 4) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2)

oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzerinnen und Besitzer, die Verwalterinnen und Verwalter und die Vermittlerinnen und 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 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung 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 a Registrierungspflicht

- (1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer (z. B. Vermietung an Feriengäste) zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs (insbesondere Ferienwohnungen) ist vorab bei der Stadt Überlingen (zuständig: Abteilung Kämmerei & Controlling, Sachgebiet Steuern) zu registrieren, da dies auch die Voraussetzung für die Erfüllung der Meldepflichten des § 7 der Kurtaxesatzung der Stadt Überlingen darstellt. 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 (insbesondere Ferienwohnungen) haben die dinglich Verfügungsberechtigten (Beherberger) der Stadt Überlingen (Abteilung Kämmerei & Controlling, Sachgebiet Steuern) vor Gebrauchsüberlassung ihren Vor- und

Familiennamen, ihre Anschrift und die Lage des Objekts (Wohnungsanschrift, Wohnungsnummer im Aufteilungsplan oder präzise Lagebezeichnung des Wohnraums im bestimmten Geschoss) mitzuteilen. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, haben die dinglich Verfügungsberechtigten (Beherberger) dies der Stadt Überlingen (Abteilung Kämmerei & Controlling, Sachgebiet Steuern) unverzüglich anzuzeigen. Die Registrierungspflicht der dinglich Berechtigten gilt unberührt privatrechtlicher Verpflichtungen auch dann als erfüllt, wenn die Registrierung durch eine obligatorisch berechtigte Person vorgenommen wird.

- (3) Die Stadt Überlingen (Abteilung Kämmerei & Controlling, Sachgebiet Steuern) teilt den Anzeigenden eine Betriebsnummer (Objektcode) für jeden zu Zwecken der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraum mit.

§ 13 Anordnungen und Sofortvollzug

- (1) Die zuständige Behörde kann auf Grundlage des § 4a ZwEWG anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Dies gilt ebenso für den Fall, dass eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig ist.
- (2) Ist Wohnraum z.B. durch unterlassene Instandhaltung unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht 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 Überlingen 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 § 12 Abs. 1 und 2 dieser Satzung Auskünfte nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt (§ 4 Abs. 1 Sätze 1 und 3 ZwEWG),

3. entgegen § 12a Abs. 1 und 2 dieser Satzung die Anzeige zur Registrierung nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt (§ 4 Abs. 2 Satz 3 ZEWG).
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 5 ZEWG im Falle des Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 EUR im Falle des Abs. 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden.
- (3) Eine nach § 5 ZEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von fünf Jahren (nach Ablauf des 31.12.2030) außer Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung am 01.01.2026 tritt gleichzeitig die Zweckentfremdungssatzung vom 08.03.2024 außer Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Großen Kreisstadt Überlingen am Bodensee geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der*die Oberbürgermeister*in/Bürgermeister*in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss vor Ablauf der Jahresfrist beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ausgefertigt:

Überlingen, den 09. Dezember 2025



Jan Zeitler
Oberbürgermeister

