

Begründung zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) des Marktes Mittenwald

Nach § 22 Abs. 1 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzungen bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die in § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB bezeichneten Genehmigungsvorbehalte gelten.

1. Überwiegende Prägung des Marktes Mittenwald durch den Fremdenverkehr

Der Markt Mittenwald stellt das wirtschaftliche wie auch kulturelle Zentrum im oberen Isartal dar. Das Wirtschaftsleben der Gemeinde ist seit über 100 Jahren durch Tourismus, Handwerk, Handel, Land- und Forstwirtschaft wie auch den Standort der Gebirgsjäger geprägt. Seit dem zweiten Weltkrieg haben die Dominanz des Tourismus wie auch die wirtschaftliche Bedeutung der Bundeswehr kontinuierlich zugenommen. Land- und Forstwirtschaft wie auch produzierendes Gewerbe spielen dagegen zunehmend eine untergeordnete Rolle.

Mittenwald liegt in einer atemberaubenden Landschaft. Die beeindruckende Bergkulisse des Karwendel und des Wettersteingebirges, das eher liebliche Kranzberggebiet mit den Seen, das Isartal mit seiner Wildflußlandschaft sowie die weich geschwungene Moränenlandschaft mit den einzigartigen Buckelwiesen ermöglichen auf engem Raum verschiedenste, äußerst interessante Landschaftsbilder und machen den ganz besonderen Reiz des Gebietes aus. Auf die weiteren zahlreichen touristischen Attraktionen im unmittelbaren Umfeld des Marktes wird verwiesen.

Seit 2014 werden die Gemeinden Mittenwald, Krün und Wallgau gemeinsam durch die Alpenwelt Karwendel GmbH vermarktet. Mit ca. 220.000 Gästeankünften und insg. 1,14 Mio. Übernachtungen tragen die drei Orte ca. 25 % zu den Gästezahlen des Gesamtlandkreises (4,3 Mio. Übernachtungen) bei.

Der Anteil des Marktes Mittenwald ist bei einer Summe von ca. 3.900 Gästebetten mit ca. 560.000 Übernachtungen im Jahr 2018 (Stand Gästebetten 11/2019; Übernachtungen 2018; Quelle Alpenwelt Karwendel) zu beziffern. Aufgrund der derzeitigen Gästebettenstruktur, die sich im Wesentlichen aus zahlreichen eher kleineren Betrieben zusammensetzt liegt der derzeitige Schwerpunkt des Angebotes auf Ferienwohnungen, die sich über das Siedlungsgebiet verteilen.

Die Einwohnerzahl des Marktes Mittenwald belief sich mit Stand 05.12.2019 auf 7.343 Hauptwohnsitze. Die Zahl der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen belief sich auf 512 (Quelle: Einwohnermeldeamt Markt Mittenwald). Gemessen an der Anzahl der Hauptwohnsitze entspricht die Anzahl von 3900 Betten für Feriengäste einem Anteil von 53,11 %. Der Markt Mittenwald ist somit durch den Fremdenverkehr wesentlich geprägt. Vereinzelt Bereiche mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion sind nur untergeordnet vorhanden.

2. Ausgangslage und Ziele

Der Bekanntheitsgrad Mittenwalds als Fremdenverkehrsziel ist während der letzten Jahre national, aber auch international, nochmals gestiegen. Dies beruht unter anderem auf diversen Veranstaltungen (Bozener Markt, Saitenstraßenfestival, 24 Stunden von Bayern etc.) mit der einhergehenden Werbung als auch auf einer generellen wachsenden Nachfrage nach Ferienzwecken im Inland.

Dieser Trend der letzten Jahre hat sich aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie erheblich verstärkt, da viele Urlaubsdestinationen nur eingeschränkt zu bereisen waren und sind und viele Urlauber einen Urlaub mit bekannten Regelungen im eigenen Land gegenüber komplizierter Anmeldevorgängen, Quarantänezeiten und dergl. im Ausland vorziehen.

Infolge dieser Entwicklungen kann in Mittenwald während der Hochsaison die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste nicht mehr vollständig befriedigt werden.

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern ebenso auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Mittenwald. Vielen Anlegern geht es dabei in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnder Belegung Ertrag zu erzielen, zumal mit solcher Vermietung Arbeit verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Nebenwohnung zu nutzen.

Auch hier war und ist die Corona-Pandemie ein weiterer Faktor, der diese Entwicklung beschleunigt und verstärkt. Durch die dadurch geschaffenen Möglichkeiten zum Arbeiten im Home-Office haben viele Arbeitnehmer dieses Arbeitsmodell für sich entdeckt und nutzen die Möglichkeiten Arbeiten und Freizeit in einer attraktiven Landschaft zu verbinden, ohne jedoch ihren ursprünglichen arbeitsplatznahen Wohnsitz aufzugeben.

Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne dass sich die Wohnungssituation für die Bevölkerung verbessert oder das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage vergrößert.

Trotz einer etwa gleichbleibenden Bevölkerungszahl (ca. 7.350 Einwohner) und einer gleichbleibenden Anzahl bestehender Wohnungen (ca. 3.800 Wohnungen) führen verschiedene Faktoren zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes für die Bevölkerung bzw. Feriengäste.

Ein wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner, die im Bundesdurchschnitt von 1990 bis 2019 von 34,8 m² auf 47,0 m² (Quelle statistisches Bundesamt) gestiegen ist. Dieser Trend setzt sich auch in den Ansprüchen von Bevölkerungsgruppen fort, die in der Vergangenheit aufgrund ihrer beruflichen Situation (Bundeswehr; touristische Dienstleistungen) wesentlich weniger Wohnraum beanspruchten als es ihnen die heutige Situation aufgrund des Bedarfs an Arbeitskräften in diesen Bereichen erlaubt.

Die Anzahl an Zweitwohnungen beträgt im Jahr 2022 bereits 342 Wohnungen (Quelle Markt Mittenwald) und damit ca. 9 % an der vorhandenen Wohnungen. Es ist zu befürchten, dass diese städtebauliche Fehlentwicklung durch den Strukturwandel im

Fremdenverkehr (Aufgabe von Kleinvermietungen – Umwandlung in Eigentumswohnungen) und die anhaltende Niedrigzinsphase mit dem damit verbundenen Druck auf den Immobilienmarkt verstärkt wird.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen des Marktes Mittenwald. Deshalb hat der Markt sich im Jahr 2019 entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB entgegenzuwirken.

Die Erfahrungen der letzten Jahre bei der Umsetzung dieser Satzung zeigten jedoch auf, dass diese Regelung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht ausreichend ist, da diese praktisch erst nach den geschaffenen Tatsachen, nämlich einer bereits vollzogenen Aufteilung von Wohnraum nach WEG zum Tragen kommt.

Um diese Konfliktsituation zu vermeiden, den Bauwerbern bzw. Kaufinteressenten die notwendige Rechtssicherheit zu verschaffen und dem Markt Mittenwald eine bessere Regelung der Wohnraumentwicklung zu ermöglichen wird die Satzung durch § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 4 BauGB ergänzt.

Ziel des Marktes Mittenwald ist es, den Anteil an Nebenwohnungen zu verringern und die Strukturen in Bereichen des Gemeindegebietes, die durch den Fremdenverkehr bereits geprägt sind, zu sichern. Der Entzug von Wohnungseigentum und eine anschließende Aufteilung nach WEG und anschließender Nutzung als Nebenwohnung können zu einer Verminderung der zur Verfügung stehenden Übernachtungsmöglichkeiten führen und die Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion gefährden.

3. Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet des Marktes Mittenwald als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die zwar nicht in einem Bebauungsplan als Kurgelände, Gebiete für die Fremdenbeherbergung oder als Wochenend- oder Ferienhausgebiete ausgewiesen sind, aber nach der tatsächlichen Nutzung das Gepräge solcher ausgewiesenen Gebiete haben.

Des Weiteren werden sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind, in den Geltungsbereich einbezogen. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem Umfang vorhanden sind, dass von einer Prägung des Gebiets durch solche Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche des Marktes Mittenwald zu, welche als allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete dargestellt oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt. Grundlage der Gesamtbeurteilung und der vorgenommenen Abgrenzung ist eine Übersichtskarte der Vermietungsbetriebe des Marktes Mittenwald (Anlage 1).

Nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden folgende Bereiche, die keine Prägung durch den Fremdenverkehr unterliegen oder durch andere baurechtliche Maßnahmen (Bebauungsplan, Außenbereich etc.) gesteuert werden können.

- ehem. Gelände der Standortverwaltung an der Tiefkarstraße
- Siedlungsgebiete an der Gebirgspionierstraße
- Siedlungsgebiete an der Schöttlkarstraße
- Siedlungsgebiete an der Gebirgsjägerstraße
- Gebiete mit öffentl. Nutzungen (Schule, Sportplatz, Friedhof, Kurparks usw.)
- Umfeld des Mittenwalder Bahnhofs
- Gewerbegebiete

Landwirtschaftliche Einzelanwesen wurden ebenfalls nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da die dort stattfindende Gästevermietung in Zimmern und Ferienwohnungen als mitgezogener Betriebsteil an der Landwirtschaft teilnimmt und regulativ über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesteuert werden kann.

Der sich daraus ergebende Geltungsbereich der Satzung ist dem Lageplan zu entnehmen (Anlage 2).

4. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist; die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten. Die Genehmigung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB darf nur versagt werden, wenn „durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“.

a) Grundsatz

§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauGB regelt abschließend die Versagungsgründe der Genehmigung. Voraussetzung dafür ist, dass durch die in § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB bezeichneten Vorgänge die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Dabei unterscheidet die Vorschrift die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die Genehmigung wegen Beeinträchtigung der Zweckbestimmung des Gebiets zu versagen und aus Gründen des Vormerkungsschutzes zu erteilen ist, und die Möglichkeit der Erteilung von Genehmigungen in Härtefällen.

Als Versagungsgrund ist eine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr vorzusetzen, d. h. die beim Erlass der Satzung festgestellte Zweckbestimmung muss in der dargelegten Weise beeinträchtigt werden. Bei Versagung der Genehmigung ist zusätzlich erforderlich, dass auf Grund des dem Genehmigungsantrag zugrundeliegenden Sachverhalts, also den örtlichen Gegebenheiten und feststellbaren Entwicklungstendenzen, durch die Begründung

der Rechte nach dem WEG und die Begründung von Bruchteilseigentum und Belastungen nach § 1010 BGB Nutzungen oder Verhältnisse entstehen, durch die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen gefährdet werden.

§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauGB regelt den Vormerkungsschutz als Pflicht zur Genehmigung. Voraussetzung ist die eingetragene und beantragte Vormerkung zum Zwecke der Sicherung von Ansprüchen Dritter i. S. d. § 883 BGB. In Betracht kommen Vormerkungen zur Sicherung von Ansprüchen auf Einräumung von Rechten nach dem WEG i. S. d. Abs. 1 der in § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauGB bezeichneten Rechte, auch zur Sicherung hierauf gerichteter künftiger oder bedingter Ansprüche. Der hiermit eingeräumte Vormerkungsschutz entspricht dem § 883 Abs. 2 BGB und dem Grundgedanken des § 878 BGB, nach dem Einflüsse von Verfügungsbeschränkungen unbeachtlich sind, wenn u. a. der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt ist.

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebiets für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härteregelung

§ 22 Abs. 4 Satz 3 BauGB sieht eine Härteregelung vor. In Abweichung von der Pflicht zur Versagung der Genehmigung ist die Erteilung der Genehmigung zulässig („Kann-Bestimmung“), um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten. Durch diese Härteregelung soll vermieden werden, dass die Genehmigung – bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 Satz 1 BauGB – dann nicht zu versagen ist, wenn sie im Einzelfall zu einer besonderen Härte im persönlichen Bereich des betroffenen Eigentümers führen würde. Dadurch sollen unerwünschte Folgen der Genehmigungsversagung vermieden werden, ohne dass allerdings der Sicherungszweck im Satzungsgebiet gefährdet wird.

Eine besondere Härte setzt besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen.

Der betroffene Eigentümer hat in den Antragsunterlagen entsprechende Angaben über das Vorliegen der Voraussetzungen eines Härtefalls zu machen. Erste Voraussetzung ist, dass die Genehmigungsversagung in einem ursächlichen Zusammenhang mit wirtschaftlichen Nachteilen des betroffenen Eigentümers steht. Nicht jeder wirtschaftliche Nachteil kann berücksichtigt werden, so z. B. wenn durch die Begründung von Teilung der Rechte lediglich eine finanziell günstigere Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks ausgenutzt werden soll. Der Tatbestand der besonderen Härte erfordert besondere Sachverhalte; nur dadurch kann verhindert werden, dass der Sicherungszweck des § 22 BauGB nicht unterlaufen wird. Es müssen daher ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers zu erwarten sein, die über die allgemeine Beschränkung der Dispositionsmöglichkeit des Eigentümers nach § 22 BauGB hinausgehen.

Im Fall des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB fehlt es bereits dann, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die

Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen z.B.

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können

in Betracht.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Markt Mittenwald, den 12.04.2022


Enrico Corongiu
1. Bürgermeister

