

## **Begründung zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) des Marktes Mittenwald**

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung bedarf, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

### **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. Vereinzelte Bereiche mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion sind nur untergeordnet vorhanden.

## **2. Ausgangslage und Ziele**

Der Bekanntheitsgrad Mittenwalds als Fremdenverkehrsziel ist während der letzten Jahre international, aber auch national, 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. 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 Zweitwohnung zu nutzen. Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen des Marktes Mittenwald. Deshalb hat der Markt sich 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.

## **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 Kurgebiete, 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. Geländer 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 S. 1 BauGB darf die Genehmigung 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**

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung 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**

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, *um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.*

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, 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 daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- 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.

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

Markt Mittenwald  
Mittenwald, den 18.12.2019.

*Adolf*

Adolf Hornsteiner  
1. Bürgermeister

