

# SATZUNG

## zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion



vom 19.11.2021

Inkrafttreten: 22.12.2021

### **Bekanntmachungsvermerk:**

Gemeinderatsbeschluss: 18.11.2021

Anschlag an die Amtstafeln: 22.12.2021 – 12.01.2022

Inkrafttreten: 22.12.2021

Die Satzung wurde in der Gemeindeverwaltung Wallgau zur Einsichtnahme niedergelegt und die Niederlegung am 22.12.2021 in der Zeit von 23.12.2021 bis 12.01.2022 an den Gemeindetafeln öffentlich bekanntgegeben.

Wallgau, 12.01.2022

  
Bastian Eiter  
Erster Bürgermeister



### Inhaltsverzeichnis

§ 1 Genehmigungspflicht .....	2
§ 2 Geltungsbereich .....	2
§ 3 Genehmigung .....	2
§ 4 Ausnahmen .....	2
§ 5 Ordnungswidrigkeiten .....	2
§ 6 Datenschutz .....	3
§ 7 Inkrafttreten .....	3
Begründung zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Wallgau .....	4
1. Überwiegende Prägung der Gemeinde Wallgau durch den Fremdenverkehr	4
2. Ausgangslage und Ziele .....	5
3. Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen .....	5
4. Versagung oder Erteilung der Genehmigung .....	6

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund des § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 und des Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

## **SATZUNG**

### **§ 1 Genehmigungspflicht**

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt im Geltungsbereich dieser Satzung die Nutzung von Räumen in Wohngebieten oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung, wenn die Räume insgesamt an mehr als die Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile, die auf dem Plan in der Anlage entsprechend markiert sind.

[Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den im Flächennutzungsplan definierten Innenbereich, ohne die Flächen reiner Gewerbegebiete (GE) sowie der Sondernutzungsgebiete „Schule“, „Kurpark“ und „Kindergarten“.]

### **§ 3 Genehmigung**

- (1) Die Genehmigung 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.
- (2) Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

### **§ 4 Ausnahmen**

Die Genehmigung nach § 1 ist nicht erforderlich, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen worden ist.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 2 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit gem. Abs. 1 kann in Anwendung des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

## **§ 6 Datenschutz**

Die Gemeinde Wallgau sichert zu, alle im Rahmen dieser Satzung verarbeiteten personenbezogenen Daten unter Beachtung der jeweils gültigen datenschutzrechtlichen Grundlagen und nur für den in der Satzung aufgeführten Zweck zu verarbeiten. Eine Zweckänderung bedarf der Einwilligung des Betroffenen

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Wallgau, den 19.11.2021  
**Gemeinde Wallgau**

  
Bastian Eiter  
Erster Bürgermeister

Online-Version

## **Begründung zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Wallgau**

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 der Gemeinde Wallgau durch den Fremdenverkehr**

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts ist Wallgau aufgrund seiner Lage im oberen Isartal zwischen den Bayerischen Voralpen, Soiern-, Ester-, Wettersteingebirge und dem Karwendel ein beliebtes Ziel für Tagestouristen und Feriengäste. Insbesondere seit dem zweiten Weltkrieg hat die Dominanz des Tourismus mit seiner wirtschaftlichen Bedeutung kontinuierlich zugenommen. Die Land- und Forstwirtschaft spielt dagegen eine zunehmend untergeordnete Rolle.

Die Gemeinde Wallgau liegt in einer privilegierten Naturlandschaft und ist vollständig von Landschafts-, Natur-, FFH- und Vogelschutzgebieten umgeben, was den besonderen Reiz des Gebietes ausmacht.

Seit 2014 werden die Gemeinden Wallgau, Krün und Mittenwald touristisch gemeinsam durch die Alpenwelt Karwendel GmbH vermarktet. Mit rund 240.000 Gästeankünften und 1,2 Mio. Übernachtungen tragen die drei Orte maßgeblich zu den Gästezahlen des Gesamtlandkreises Garmisch-Partenkirchen bei.

Der Anteil der Gemeinde Wallgau ist bei einer Summe von ca. 1.100 Gästebetten mit ca. 150.000 Übernachtungen (Stand 2019) zu beziffern. Aufgrund der derzeitigen Gästebettenstruktur, die sich im Wesentlichen aus zahlreichen kleinen Betrieben zusammensetzt, liegt der derzeitige Schwerpunkt des Angebots auf Ferienwohnungen, die sich über das gesamte Ortsgebiet verteilen.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wallgau beläuft sich mit Stand vom 30.06.2021 auf 1.533 Hauptwohnsitze. Die Zahl der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen belief sich auf 243. Gemessen an der Anzahl der Hauptwohnsitze entspricht die Anzahl von 1.100 Gästebetten einem Anteil von 71,8%. Die Gemeinde Wallgau ist somit durch den Fremdenverkehr wesentlich geprägt. Andere Bereiche mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion sind nur untergeordnet vorhanden.

## **2. Ausgangslage und Ziele**

Der Bekanntheitsgrad der touristischen Destination Alpenwelt Karwendel und der Gemeinde Wallgau ist während der letzten Jahre international, aber auch national, nochmals gestiegen.

Dies beruht unter anderem auf Veranstaltungen wie dem Saitenstraßenfestival, den jährlichen 24 Stunden Wanderevents und dem Ochsenrennen oder auch der Tatsache, dass Wallgau der Heimatort von Biathlonlegende Magdalena Neuner ist. Der G7-Gipfel, der 2015 in der Alpenwelt Karwendel durchgeführt wurde, hat international das Gebiet zusätzlich bekannt gemacht.

Infolge dieser Entwicklungen kann in Wallgau 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 das Obere Isartal. 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 der Gemeinde Wallgau. Deshalb hat sich die Gemeinde Wallgau 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 der Gemeinde Wallgau 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 der Gemeinde Wallgau 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 Gemeinde Wallgau (Anlage 1).

Explizit nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden

- die unbebauten Außenbereichsflächen,
- das Gewerbegebiet zwischen der „Isar- und Flößerstraße“,
- das Sondergebiet Grundschule und Feuerwehrhaus,
- das Sondergebiet Kindergarten,
- Landwirtschaftliche Einzelanwesen (sog. „Lehen“), 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.

#### **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.

Wallgau, den 19.11.2021

**Gemeinde Wallgau**



Bastian Eiter  
Erster Bürgermeister