Auf Grund des § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der Art. 23 und 24 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 74) erlässt die Gemeinde Rottach-Egern folgende

Satzung

zur Sicherung von Gebieten mit

Fremdenverkehrsfunktionen

§ 1
Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion

Die Gemeinde Rottach-Egern ist eine Fremdenverkehrsgemeinde. Für die Sicherung der in § 2 zum Bestandteil erklärten Anlagen mit den vom Fremdenverkehr geprägten Gebieten bedarf folgendes der Genehmigung:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes
2. die Begründung der in den §§ 30 und 32 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile, die auf den folgend genannten und dieser Satzung beiliegenden Lageplänen, innerhalb der roten Umrandung liegen:

- Anlage 1: – Seestraße/Aignerweg/Stielerstraße/Reiffenstuelweg/Ulrich-Stöckl-Straße/Berta-Morena-Weg/Kißlingerstraße/Nördliche und Südliche Hauptstraße/Jahnweg/Schildensteinweg –
- Anlage 2: – Salitererweg/Ludwig-Thoma-Straße/Leo-Slezak-Straße/Alex-Gugler-Weg –
- Anlage 3: – Sonnenmoosstraße/Queristraße/Anzengruberweg/Wiesenstraße –
- Anlage 4: – Ludwig-Thoma-Straße/Wotanstraße/Roseggerweg/Hafelbachweg/ Hagrainer Straße/Pitscherweg/ Valepper Straße/Wolfsgrubstraße/ Prof.-Stroß-Weg/Schmied-Kochel-Weg –
- Anlage 5: – Kapellenweg/Weißachaustraße/Brunntalweg –
- Anlage 6: – Aribostraße/Karl-Holl-Weg/Josef-Höß-Weg/Überfahrtstraße/ teilweise Seestraße/Fürstenstraße/Kampenstraße/Fockensteinstraße Ringbergstraße/Asamstraße/Am Malerwinkel –

§ 3
Genehmigung

(1) Die Genehmigung darf 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.

(2) Die Genehmigung ist für § 1 Nr. 1 bis 4 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 ist. Die Genehmigung für § 1 Nr. 5 kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

§ 4
Ausnahmen

Die Genehmigung nach § 3 ist nicht erforderlich, wenn die Nutzung als Nebenwohnung (§ 1 Nr. 5 dieser Satzung) vor dem Inkrafttreten der Satzung aufgenommen worden ist.

§ 5
Ordnungswidrigkeit

(1) Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 2 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Fremdenverkehrssatzung vom 01.02.1994 außer Kraft.

Rottach-Egern, den 18.11.2021

J. Lang

Josef Lang

Zweiter Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Vorstehende Satzung wurde mit Beschluss vom 09.11.2021 vom Gemeinderat Rottach-Egern erlassen und mit Datum vom 18.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht und dem Landratsamt Miesbach durch Übersendung des Satzungsbeschlusses und von zwei Ausfertigungen angezeigt. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus Rottach-Egern hingewiesen. Die Anschläge wurden mit Datum vom 21.12.2021 wieder entfernt.

Rottach-Egern, den 18.11.2021

J. Lang

Josef Lang

Zweiter Bürgermeister

Begründung zur

Satzung nach § 22 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

der Gemeinde Rottach-Egern

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 der Gemeinde Rottach-Egern durch den Fremdenverkehr

Die Gemeinde Rottach-Egern wurde erstmals 746 von den beiden Benediktiner Äbten Adalprecht de Rota und Eberhardt erwähnt. Rottach-Egern war ursprünglich ein Bauern- und Fischerdorf (Jahr 1803).
Seit 1817 fuhren die Wittelsbacher zur Jagd und Erholung an den Tegernsee; mit ihnen kamen auch die ersten Urlaubsgäste.
Am Südufer des Tegernsee gelegen gehört Rottach-Egern mit seiner Lage in den Bergen sowie an einem der schönsten Seen im Oberland seit Jahrhunderten zu Deutschlands beliebtesten Ausflugsziel. Bereits 1888 besuchte Kaiserin Sissi den schönen Ort Rottach-Egern (damals noch Rottach).
Durch das Hotel Bachmair am See mit seinen früheren sehr prominenten Gästen wurde Rottach-Egern bereits sehr früh über die Grenzen des Landkreises als Urlaubsort bekannt.
1955 eröffnete Gertraud Gruber in Rottach-Egern die erste Schönheitsfarm in Deutschland, wodurch Rottach-Egern einen großen Bekanntheitswert hinsichtlich Wellness- und Beauty erlangte.
In der Zwischenzeit haben sich sehr viele Hotels und Gästehäuser entwickelt.
Seit mindestens 1976 führt der Ort Rottach-Egern das Prädikat „Heilklimatischer Kurort".

Rottach-Egern liegt idyllisch vor einer imposanten Bergkulisse. Die beiden markantesten Wahrzeichen des Ortes, der Malerwinkel in der Egerner Bucht, der schon Maler, Dichter und Komponisten für ihre Werke inspirierte und der Wallberg als Hausberg mit 1.700 Meter Höhe, laden zu ausgiebigen Spaziergängen und anspruchsvollen Wandertouren ein.
Auch ist der Wallberg ein beliebter Startpunkt von Paraglidern, die die günstige Windlage am Tegernsee nutzen.
Durch die im Jahre 1951 erbaute Wallbergbahn wird es allen Besuchern ermöglicht, den Wallberg zu besuchen und den Blick sowohl in die österreichischen Berge, die

umliegenden Berglandschaften Deutschlands sowie den Fernblick in die 60 km entfernte bayerische Landeshauptstadt München zu genießen.
Im Sommer kann man sowohl vom Tal aus den Wallberg besteigen als auch am Gipfel verschiedene Wandertouren, wie etwa zum Setzberg, starten.
Durch Deutschlands längste Naturrodelbahn (6,5 km) ist der Wallberg auch im Winter ein sehr beliebtes Ausflugsziel. Beginnend am „Wallbergkircherl" (1722 Meter) führt die Rodelbahn entlang am Setzberg hinab ins Tal zur Wallbergbahn-Talstation.

Auch das Suttengebiet mit seinen Angeboten an Wander- und Radtouren ist ein viel besuchtes Ausflugsziel und ist durch sein Skigebiet mit Verbindung zum Spitzingsee bei Wintersportler sehr beliebt.

Die Gemeinde Rottach-Egern betreibt für Ihre Urlauber das See- und Warmbad, welches ein großer Anziehungspunkt für jedermann ist. Das See- und Warmbad hat etwa rund 65.000 Besucher im Jahr. Durch das vielseitige Angebot ist es für jedermann eine beliebte Attraktion. Gäste können kraftvoll Ihre Bahnen im großen Sportbecken ziehen, sich dem prickelnden Vergnügen von Whirlpool und Luftperl-Liegen hingeben oder durch den direkten Zugang zum See die Abkühlung suchen. Kinder kommen durch das Kinderbecken oder die Wasserrutsche ins Becken mit Strömungskanal auf Ihre Kosten.

Neben hochkarätigen und innovativen Angeboten spielt die Kultur und Tradition in Rottach-Egern eine wichtige Rolle. Alljährlich finden in den Sommermonaten zahlreiche Waldfeste, das Seefest mit seinem Brillantfeuerwerk sowie im Spätherbst der Almabtrieb statt. Am letzten Sonntag im August wird jährlich der traditionelle Rosstag zelebriert (mittlerweile seit 50 Jahren), bei dem festlich geschmückte Kutschen, Rösser und Reiter durch den Ort ziehen.

Nirgendwo sonst gehen echte Tradition, sportliche Vielfalt und eine weltoffene Stimmung eine solch genussvolle Verbindung ein, wie in Rottach-Egern. In Rottach-Egern findet man von altbayrischen Gästehäusern bis hin zu Luxus-Hotels, von Sternegastronomie bis zu urigen bayrischen Wirtschaften alles was das Herz begehrt.
Es gibt unzählige Möglichkeiten, in das unbeschwerte Urlaubsglück einzutauchen, ob das pulsierende Leben im Ort als auch die Stille am See.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Rottach-Egern belief sich mit Stand 31.12.2019 auf 5.807 Hauptwohnsitze und 1.298 Nebenwohnsitze (Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Rottach-Egern).

Im gesamten bebauten Gebiet der Gemeinde Rottach-Egern werden derzeit 2.179 Betten gewerblich und 476 Betten privat an Feriengäste zur Vermietung bereitgestellt (Quelle: TTT -Tegernseer Tal Tourismus - GmbH). Gemessen an der Einwohnzahl entspricht dies einer Bettenzahl für Feriengäste in Höhe von 45,8 %
Hieraus ergaben sich für das Jahr 2019 in Summe 111.841 Gästeankünfte mit insgesamt 416.841 Übernachtungen (Quelle: TTT – Tegernseer Tal Tourismus – GmbH)

Der Ort Rottach-Egern lebt neben ein paar kleinen Gewerbeeinheiten überwiegend vom Tourismus. Dies zeigt die Anzahl an Beherbergungsbetrieben von 163 sowie die Gastronomiebetriebe von 60.
Die Entwicklung Rottach-Egerns der letzten Jahre mit Zuwachs an Gästebetten und Gastronomiedichte ist ein Indiz, dass der Ort durch Fremdenverkehr geprägt ist. Die überwiegende Prägung durch den Fremdenverkehr schließt nicht aus, dass der betreffende Ort oder Ortsteil in einzelnen Teilen Grundstücksnutzungen mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion aufweist.

2. Ausgangslage und Ziele

Rottach-Egern gewinnt durch seine traumhafte Lage am Südufer des Tegernsee immer mehr an Bekanntheit. Diese Bekanntheit erlangt Rottach-Egern durch Fernsehsendungen und -serien oder auch durch die erweiterten Internetportale mit daraus resultierenden Buchungsmöglichkeiten.
Die Gästezahlen der letzten Jahre zeigen eindeutig, dass Urlaub in Deutschland attraktiver wird.
Außerdem hat infolge des politischen bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Auch durch die aktuelle Situation mit Infektionen wie z. B. Corona wird der Wunsch nach Urlaub im Inland verstärkt, was zu einem deutlich spürbaren Anstieg der Übernachtungszahlen führt (alleine in den Monaten Juni, Juli, August 2020 um 6 % gegenüber den gleichen Monaten 2019)
Die steigende Nachfrage an Übernachtungsmöglichkeiten ist nicht mehr nur während der Hochsaison zu verzeichnen, sondern im gesamten Jahr. Diese gestiegene Nachfrage kann zumindest in der Hochsaison kaum noch vollständig befriedigt werden.

Der spürbar gestiegene Wunsch nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen ist eindeutig gegeben. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf, welcher unbestritten für Mitarbeiter von Fremdenverkehrsbetrieben wie z. B. Personal von Hotels und Gastronomiebetrieben gegeben ist, 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 Rottach-Egern. Hier geht es den Erwerbern hauptsächlich um Erhalt und Steigerung 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 erworbene Immobilie als Zweitwohnung zu nutzen. Es entsteht für die Kommune Wohnraum, der Nachfolgekosten auslöst und das Unterkunftsangebot für Feriengäste nicht vergrößert.

Nachdem in Rottach-Egern dringend Wohnungen für die Bevölkerung gebraucht werden (zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 5.341 auf 5.779 um 438 Einwohner bzw. um 8,2 %) und in der Praxis auch ein erheblicher Teil der Eigentumswohnungen an

Dauermieter oder Feriengäste vermietet wird, ist die bloße Ablehnung oder Zustimmung eines WEG-Antrages nicht mehr zielführend.
Der Strukturwandel im Fremdenverkehr führt dazu, dass viele Kleinvermieter aufgeben und ihre bisher als Ferienwohnung vermietete Räume als Dauerwohnung nutzen. Nach den Erhebungen zur Zweitwohnungssteuer gibt es in Rottach-Egern derzeit bereits 750 Zweitwohnungseinheiten, die weder für den Fremdenverkehr noch für Dauermieter zur Verfügung stehen. Dieser städtebauliche Missstand wird noch durch bereits ausgeführte Niedrigzinsphase und den damit verbunden erhöhten Druck auf den Immobilienmarkt als Geldanlage verstärkt.

Ziel der Gemeinde Rottach-Egern ist es, den Ort für Zwecke des Fremdenverkehrs in bestimmten für den Fremdenverkehr am meisten geeigneten Gebieten (wie z. B. Egerner Bucht, Seestraße, Regionen mit viel Übernachtungsbetrieben in ruhiger erholsamer Lage) zu sichern. Der Entzug von Wohnungen durch die Bildung von Wohnungseigentum und die anschließende Nutzung als Zweitwohnsitz kann zu einer Verminderung des Ferienpotential führen und die Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion gefährden.

Die Gemeinde Rottach-Egern hat daher beschlossen, die Bereiche der überwiegenden Fremdenverkehrsnutzung als diese zu erhalten und die Begründung von Wohneigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 der Satzung sowie der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB durch eine Satzung entgegenzuwirken.

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

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet der Gemeinde Rottach-Egern 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 Sondergebiete Fremdenverkehr ausgewiesen sind, aber nach der tatsächlichen Nutzung einem solchen ausgewiesenen Gebiet entspricht.
Des Weiteren werden sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind, in den Geltungsbereich einbezogen.
Entscheidend hierfür ist es, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung bereits jetzt umgänglich vorhanden sind, so dass von einer Prägung der Gebiete durch touristische Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch zu für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche, welche als allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und Mischgebiete dargestellt oder faktisch vorhanden sind.

In all diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, erfolgt in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste.

Diese Erkenntnisse spiegeln sich in den vorgenommenen Abgrenzungen wieder, welche in den Anlagen 1 bis 6 Bestandteile der Satzung werden.

Nicht einbezogen werden die unbebauten Außenbereichsflächen, die Weiler und Berggasthöfe sowie die Splittersiedlungen im Außenbereich, da hier die Steuerungsmöglichkeiten durch § 35 BauGB als ausreichend angesehen werden.

Landwirtschaftliche Einzelanwesen (Bauernhöfe) werden 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.

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 vorauszusetzen, 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.

Gemeinde Rottach-Egern

Rottach-Egern, den 18.11.2021

J. Lang

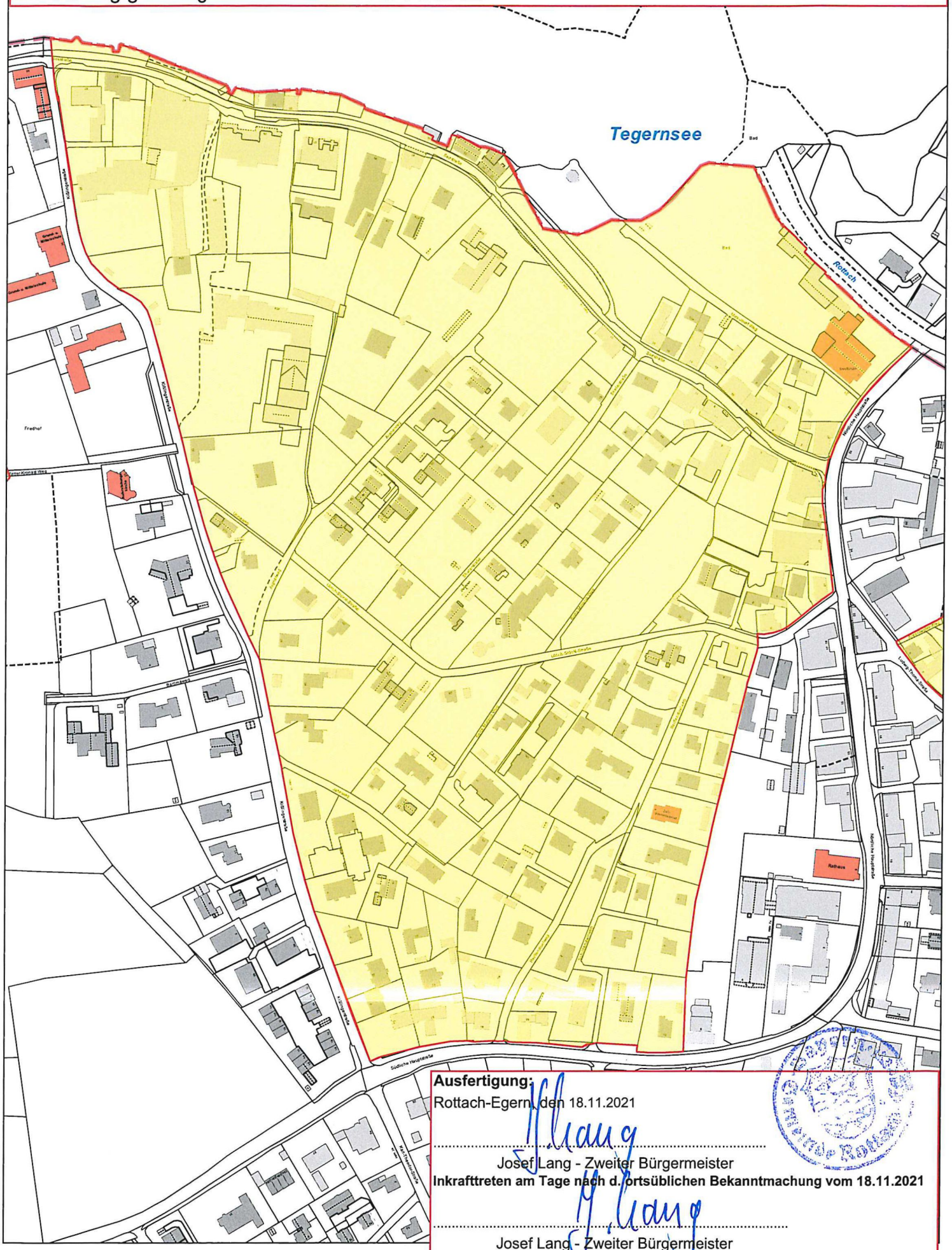
.....

Josef Lang

Zweiter Bürgermeister

Anlage 1: Seestraße / Aignerweg / Stielerstraße / Reiffenstuelweg / Ulrich-Stöckl-Straße / Berta-Morena-Weg / Kißlingerstraße / Nördliche- und Südliche Hauptstraße / Jahnweg / Schildensteinweg

zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB



Ausfertigung:

Rottach-Egern, den 18.11.2021

.....

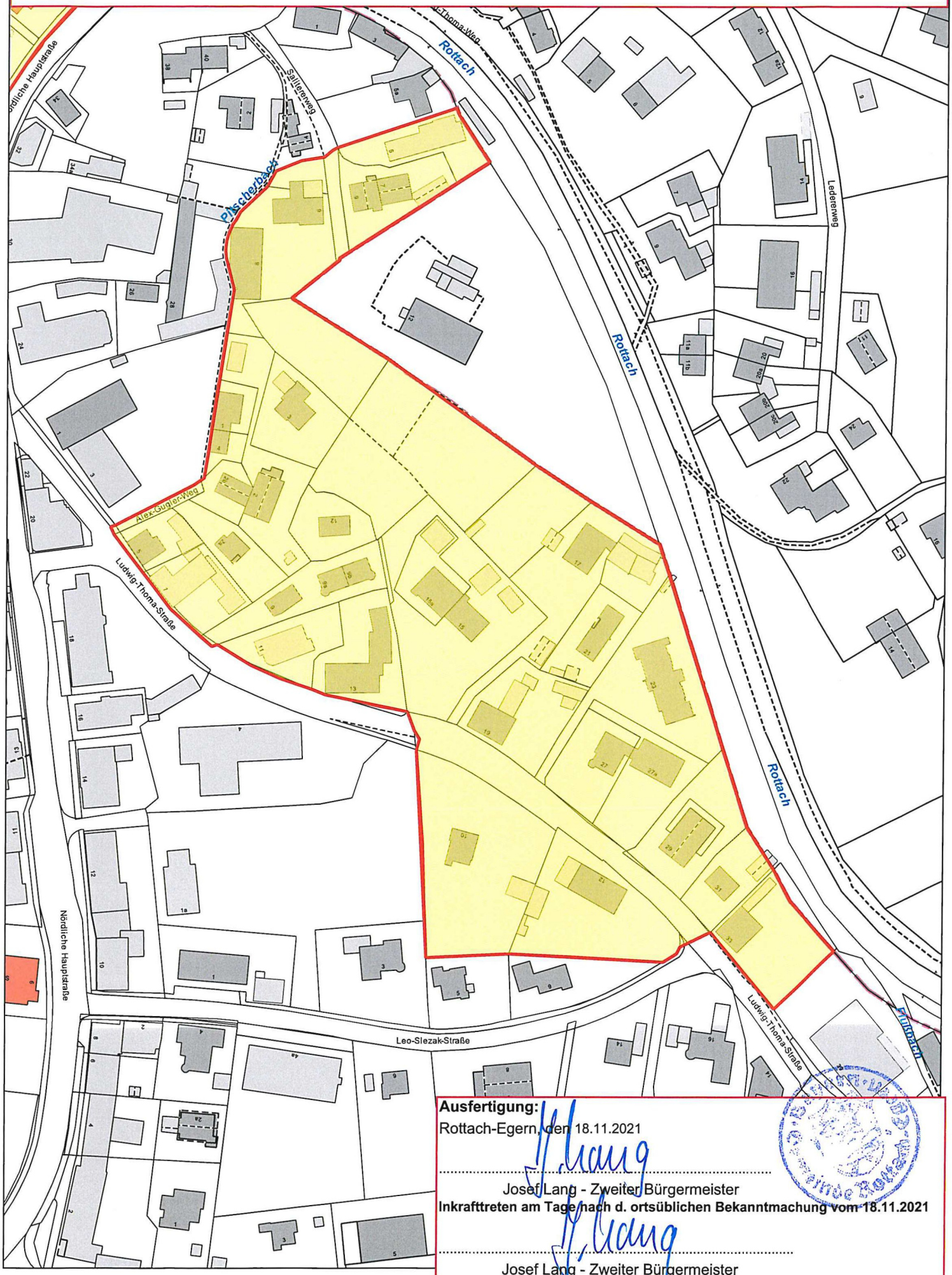
Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Inkrafttreten am Tage nach d. ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2021

.....

Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Anlage 2: Salitererweg / Ludwig-Thoma-Straße / Leo-Slezak-Straße / Alex-Gugler-Weg
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB



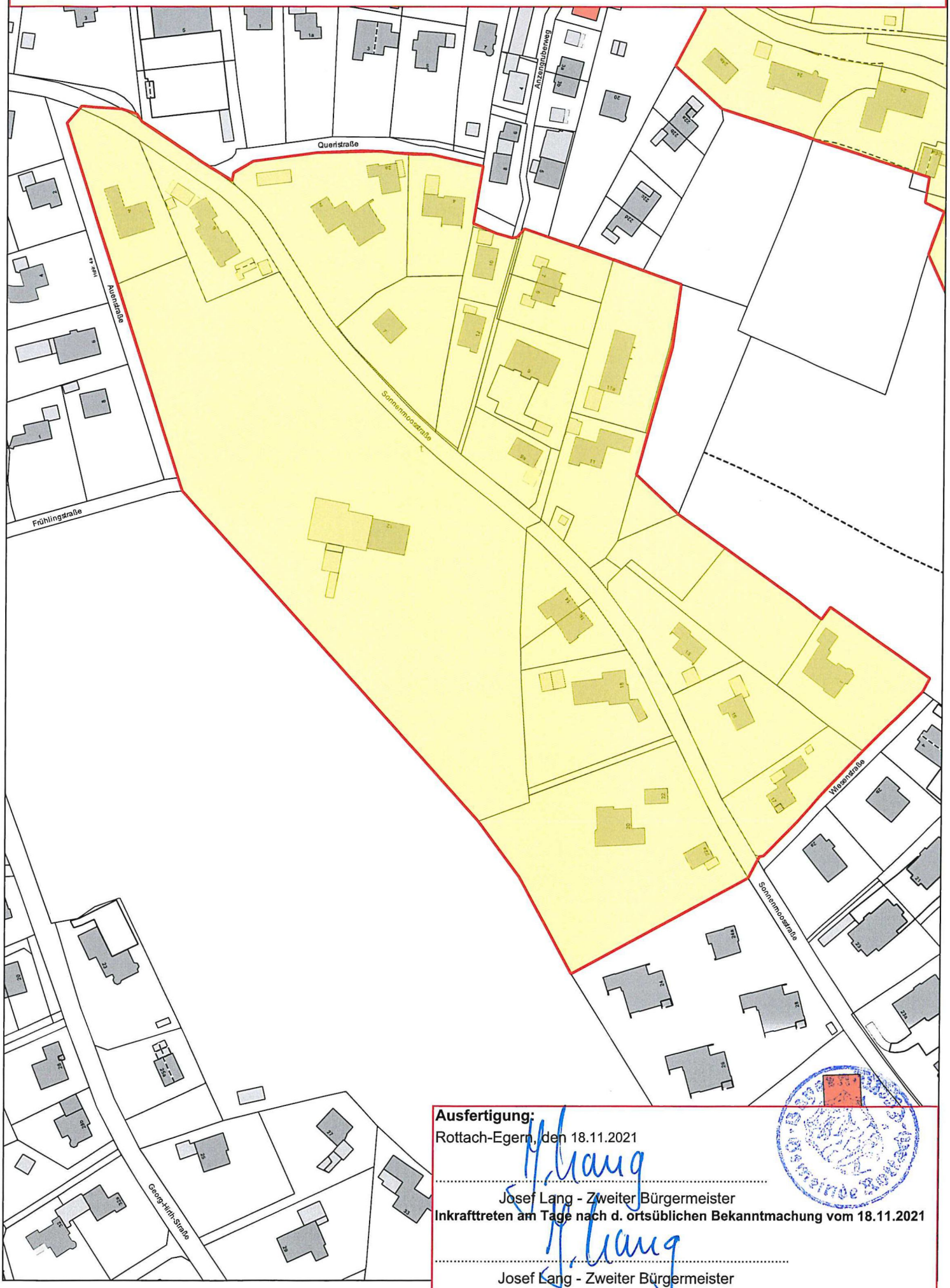
Ausfertigung:
Rottach-Egern, den 18.11.2021

.....
Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Inkrafttreten am Tage nach d. ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2021

.....
Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Anlage 3: Sonnenmoosstraße / Queristraße / Anzengruberweg / Wiesenstraße
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB



Ausfertigung:
Rottach-Egern, den 18.11.2021

M. Lang

Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

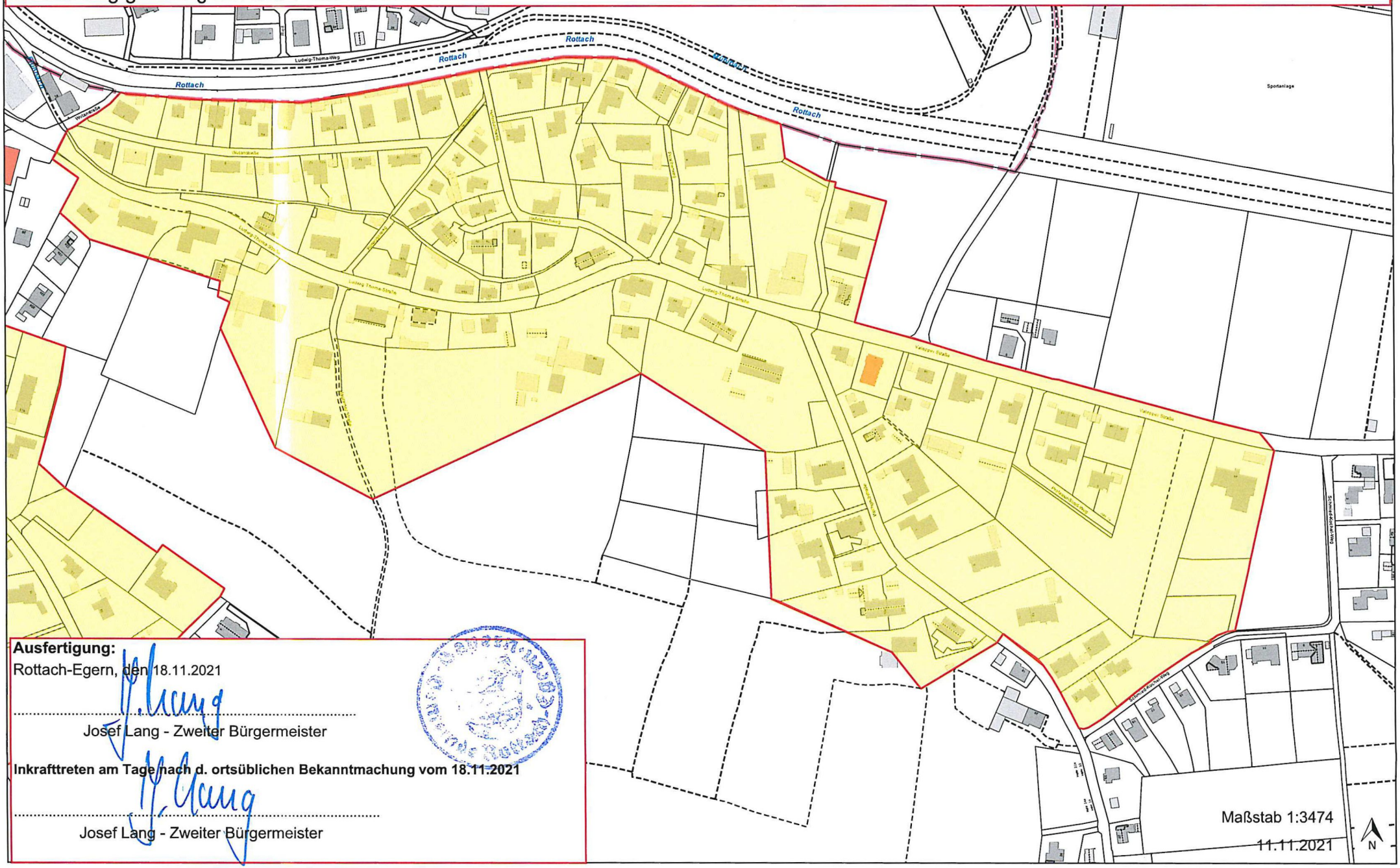
Inkrafttreten am Tage nach d. ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2021

M. Lang

Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Anlage 4: Ludwig-Thoma-Straße / Wotanstraße / Roseggerweg / Hafelbachweg / Hagrainer Straße / Pitscherweg / Valepper Straße / Wolfsgrubstraße / Prof.-Stroß-Weg / Schmied-Kochel-Weg

zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB



Ausfertigung:

Rottach-Egern, den 18.11.2021

.....

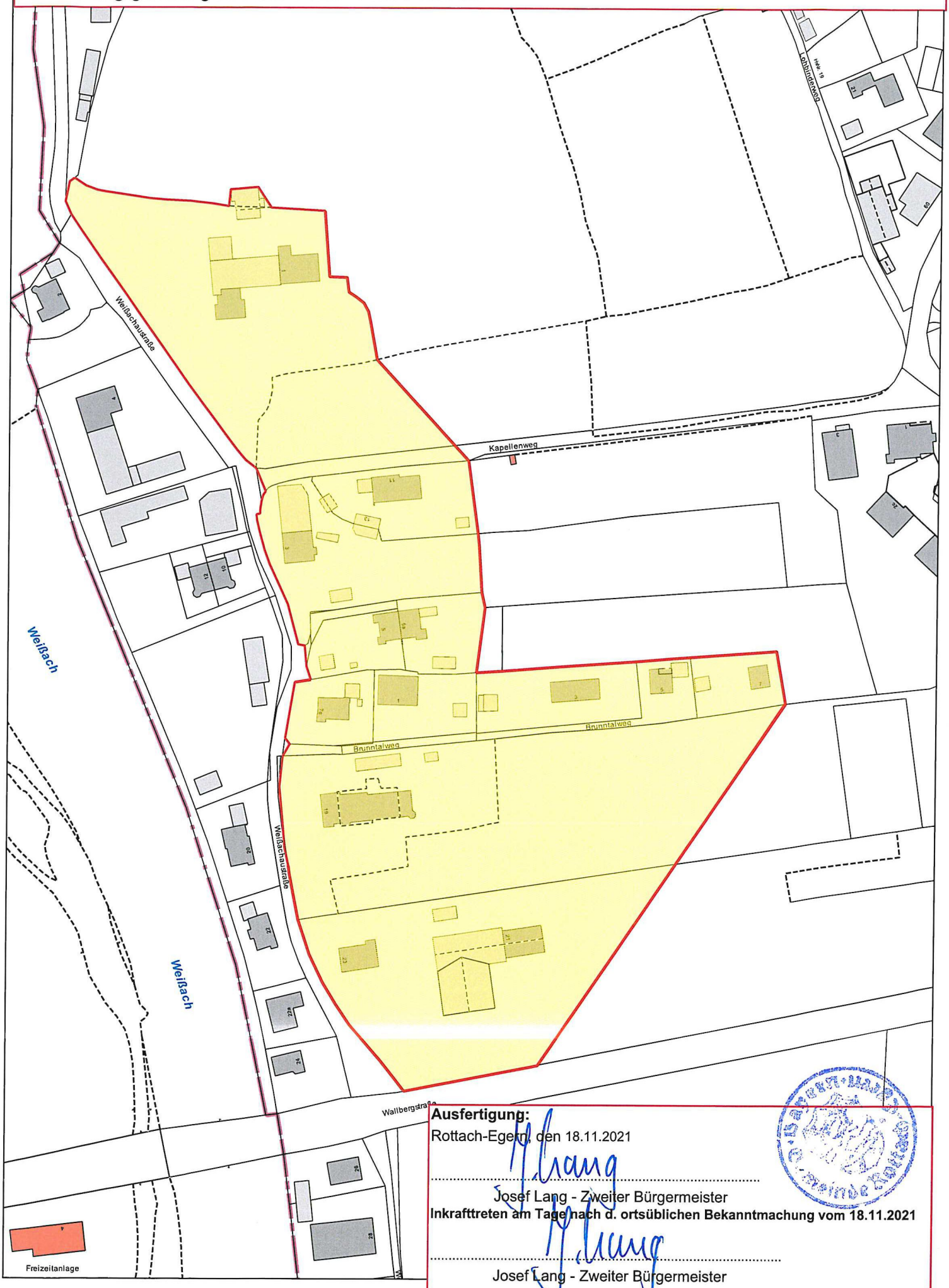
Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Inkrafttreten am Tage nach d. ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2021

.....

Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Anlage 5: Kapellenweg / Weißachaustraße / Brunntalweg
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB



Ausfertigung:
Rottach-Egern, den 18.11.2021

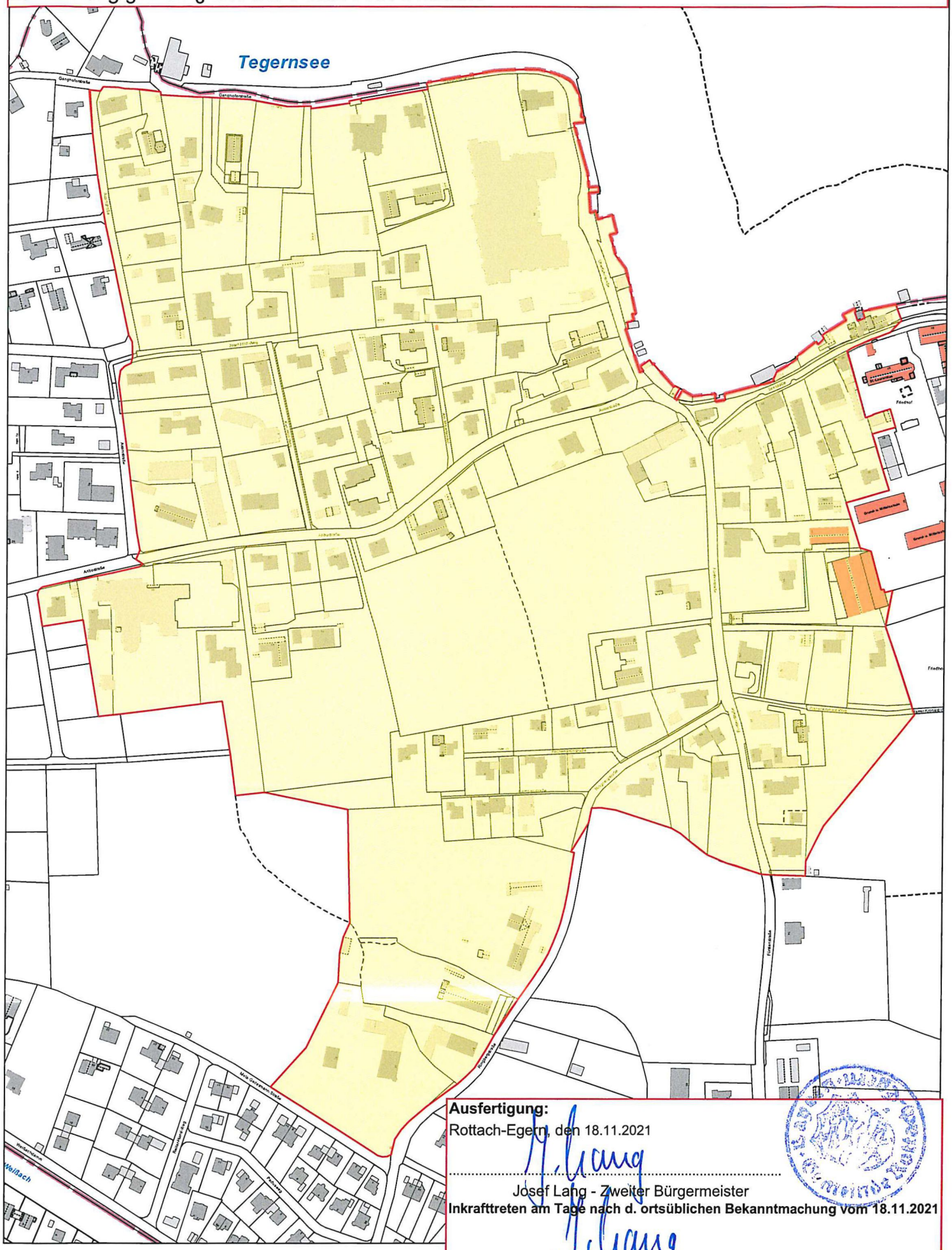
.....
Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Inkrafttreten am Tage nach d. ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2021

.....
Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Anlage 6: Aribostraße / Karl-Holl-Weg / Josef-Höß-Weg / Überfahrtstraße / teilweise Seestraße / Fürstenstraße / Kampenstraße / Fockensteinstraße / Ringbergstraße / Asamstraße / Am Malerwinkel

zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB



Ausfertigung:

Rottach-Egern, den 18.11.2021

.....

Josef Lang - Zweiter Bürgermeister

Inkrafttreten am Tage nach d. ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2021

.....

Josef Lang - Zweiter Bürgermeister