

Anlage zur Begründung der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

Punkt 2.1 der Begründung zur Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr erhält folgende Fassung:

2.1 Fremdenverkehrssituation

Die Gemeinde Nonnenhorn hat ca. 1.780 Einwohner mit Hauptwohnsitz und ca. 230 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

Die Gemeinde Nonnenhorn ist seit 1975 anerkannter Luftkurort im Sinne des Art. 7 Abs.1 KAG. Das Prädikat erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet.

Vom Fremdenverkehr ist der gesamte Ort geprägt. Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt existieren ca. 130 Beherbergungsbetriebe mit ca. 1.035 Gästebetten. Die durchschnittliche Zahl der Gästeübernachtungen pro Jahr lag in den letzten Jahren durchschnittlich bei ca. 124.000 Übernachtungen.

Punkt 2.2 der Begründung zur Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr erhält folgende Fassung:

2.2 Zweitwohnungssituation

In Nonnenhorn gibt es ca. 130 Zweitwohnungen, demgegenüber existieren rd. 700 Hauptwohnungen. Der Anteil der Zweitwohnungen beträgt knapp 20 %. Es kann deshalb heute bereits von einer Überschreitung der zumutbaren Belastungsgrenze ausgegangen werden. Die überwiegend von Zweitwohnungsinhabern genutzten Gebäude und Grundstücke erstrecken sich gleichmäßig über den gesamten Ortsbereich, zum Bodenseeufer hin nimmt die Konzentration jedoch deutlich und augenfällig zu.

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf dem gestiegenen örtlichen Bedarf, sondern ebenso auf einem historisch niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicher und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Nonnenhorn. Vielen Anlegern geht es in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnden Belegungen Ertrag zu erzielen, zumal mit solchen Vermietungen Aufwand verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Zweitwohnungen zu nutzen. Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Diese Entwicklung gefährdet die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Nonnenhorn. Deshalb hat sich die Gemeinde Nonnenhorn entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung nach § 22 Abs.1 BauGB entgegenzuwirken.

Es wird folgender Unterpunkt 2.2.1 Versagung oder Erteilung der Genehmigung eingefügt:

2.2.1 Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs.4 S1 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 stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus. Es müssen ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es aber jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Zweitwohnung 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 ein Einkommen, 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.

Nonnenhorn, den

Rainer Krauß

1. Bürgermeister

