



Satzung
der Gemeinde Kochel a. See
zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion

vom 08.07.2025
in der geänderten Fassung vom 18.05.2026

Aufgrund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 und § 1 der Verordnung über die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gemeinden vom 07.07.1988 (GVBl S. 194) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Kochel am See folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Gebiete der Gemeinde Kochel a. See und zwar die Ortsteile Kochel a. See, Walchensee, Ried und Urfeld, in denen die Fremdenverkehrsfunktion von besonderer Bedeutung ist. Diese Gebiete sind in den als Anlage 1 beigefügten Lageplänen genau ersichtlich. Die Lagepläne sind dieser Satzung beigefügt und bilden einen wesentlichen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungspflicht

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung besteht folgender Genehmigungsvorbehalt:

1. Für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.
2. Für die Begründung der in den §§ 30 und 31 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 Räumen 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 § 1010 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung 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.

§ 3 Ausnahmen

Die Genehmigung nach § 2 Nr. 5 ist nicht erforderlich, wenn in der jeweiligen Wohneinheit eine Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen worden ist.

§ 4 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 gemäß Abs. 1 kann in Anwendung des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.06.2026 in Kraft.

Kochel a. See, 18.05.2026



Jens Müller
Erster Bürgermeister

ausgefertigt am: 18.05.2026



Jens Müller
Erster Bürgermeister

Anlage 1) Geltungsbereich

Anlage 2) Begründung zur Satzung nach § 22 BauGB

Anlage 3) Begründung zur 1. Änderung der Satzung nach § 22 BauGB

Anlage 1

Ortsteil Kochel a. See (Geltungsbereich schraffierter Bereich)



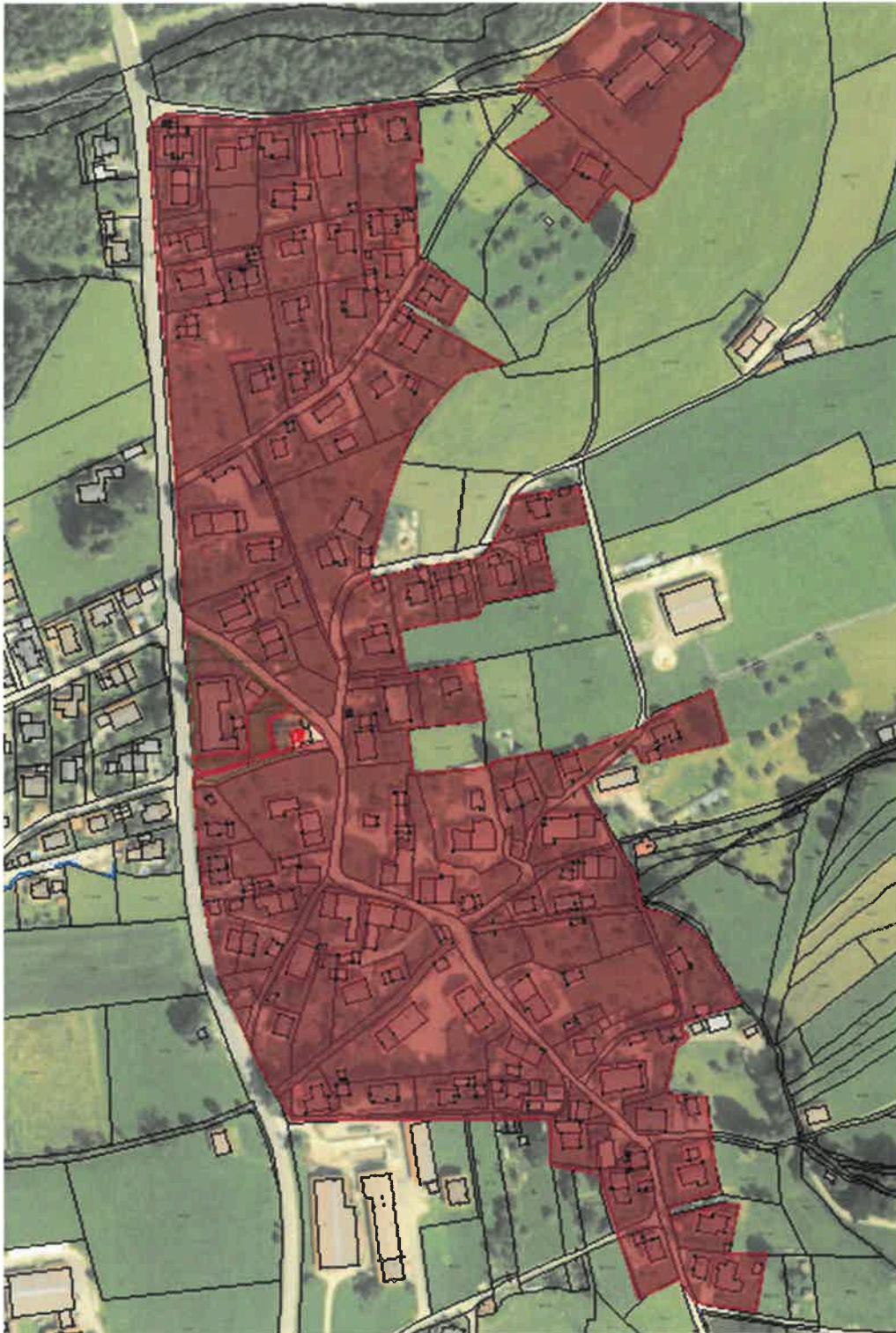
Ortsteil Urfeld (Geltungsbereich schraffierter Bereich)



Ortsteil Walchensee (Geltungsbereich schraffierter Bereich)



Ortsteil Ried (Geltungsbereich schraffierter Bereich)



Anlage 2

Begründung zur Satzung nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB) über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion in der Gemeinde Kochel a. See.

Nach § 22 Abs. 1 S. 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 Kochel a. See durch den Fremdenverkehr

Der Tourismus hat in Kochel a. See eine lange Tradition und ist seit dem 19. Jahrhundert ein prägendes Merkmal der Gemeinde. Die reizvolle Lage am Kochelsee, die Nähe zu den Bayerischen Alpen, die Nähe zur Landeshauptstadt (70 km) und die Anbindung an das Bahnnetz im Jahr 1898 haben den Ort schon früh zu einem beliebten Reiseziel gemacht. Zu diesem Zeitpunkt bis führte der Ortsname sogar den Zusatz „Bad“.

Im Jahr 2024 gab es ca. 60.000 Ankünfte und 250.000 Übernachtungen. Bei knapp 4.200 Einwohnern verfügen die im Ort ansässigen Beherbergungsbetriebe mehr als 2.300 Betten (Stand 2023).

<u>Übernachtungsbetriebe in Kochel und Walchensee</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Betten</u>
Hotel, Gasthof, Aparthotels	15	668
FeWo/Ferienhaus/Ferien auf dem Bauernhof	141	883
Campingplätze, Wohnmobilstellplätze	5	510
Herberge, Tagung, Erholungsheim	5	247
Bettenzahl gesamt		2.308

Die touristische Infrastruktur wird bestimmt von touristischen Leistungserbringern wie

- Herzogstandbahn (200.000 Gäste),
- Kristalltherme (300.000 Gäste)
- Franz-Marc-Museum (50.000 Gäste).
- Walchenseekraftwerk (100.000 Gäste)

Daneben wird von der Gemeinde ein umfangreiches Wanderwegenetz, Sportparcours, Kurpark, Heimatmuseum („Schusterhaus“), und sonstige Grün- und Erholungsflächen sowie Strände an den beiden Seen im Gemeindegebiet angeboten.

Zur Unterhaltung der Touristen dient ein Veranstaltungsprogramm von Gemeinde, Vereinen und weiterer Institutionen, z.B. Konzertveranstaltungen im Rahmen des „Walchensee-Sommers“.

Aus der Gesamtheit dieser Umstände ergibt sich, dass Kochel a. See durch den Fremdenverkehr geprägt ist. Eine überwiegende Prägung durch den Fremdenverkehr schließt dabei nicht aus, dass einzelne Gebiete eine geringere touristische Bedeutung haben.

2. Ausgangslage und Ziele

Der Bekanntheitsgrad von Kochel a. See als Tourismusziel hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. Insbesondere aufgrund der steigenden Beliebtheit des Inlandstourismus ist die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in der Hauptsaison kaum mehr vollständig abzudecken. Gleichzeitig besteht gesellschaftlich ein gesteigertes Interesse an Immobilienerwerb in landschaftlich „schönen“ Regionen, die dazu noch gut von der Großstadt aus erreichbar sind. Dies betrifft insbesondere Eigentumswohnungen, die oftmals als Kapitalanlage erworben werden.

Viele dieser Wohnungen werden nicht dauerhaft bewohnt oder touristisch genutzt, sondern als Zweitwohnungen gehalten. Dies führt dazu, dass Wohnraum für Einheimische und Gäste nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Diese Entwicklung gefährdet die Fremdenverkehrsfunktion von Kochel am See, weshalb die Gemeinde beschlossen hat, die Nutzung von Wohnräumen als Nebenwohnungen durch eine Satzung nach § 22 Abs. 1 S. 1 BauGB zu steuern.

3. Abgrenzung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion

Die Satzung soll als Steuerungsinstrument dienen, um die Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion zu sichern. In den Geltungsbereich der Satzung werden diejenigen Ortsteile bzw. Gebiete einbezogen, die durch eine besonders hohe Anzahl an Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen geprägt sind und bei denen bereits heute ein Missverhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen besteht.

Nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden grundsätzlich:

- Gewerbegebiete, da hier keine touristische Prägung vorliegt,
- Landwirtschaftliche Einzelanwesen, bei denen die touristische Vermietung als mitgezogener Betriebsteil der Landwirtschaft gilt und durch andere Regelungen ausreichend gesteuert wird.

Die Abgrenzung wurde auf Basis der bestehenden touristischen Infrastruktur vorgenommen und ist in den als Anlage beigefügten Lageplänen dargestellt. Von den derzeit 240 Nebenwohnsitzen im Gemeindegebiet entfallen alleine 115 Nebenwohnungen auf die am Walchensee gelegenen Ortsteile Walchensee und Urfeld, die zusammen gerademal 470 Einwohner verzeichnen. In diesen Ortsteilen ist die Prägung durch den Fremdenverkehr auch allort nachweisbar.

4. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt.

a) Grundsatz

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung als Nebenwohnung die Fremdenverkehrsfunktion beeinträchtigt. Deshalb wird die Genehmigung in der Regel versagt.

b) Härteregelung

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die eine besondere Härte für den Eigentümer bedeuten. Als besondere Härtefälle kommen in Betracht:

- Unvermietbarkeit der Wohnung,
- Krankheit oder Todesfall des Eigentümers,
- Notwendige Nutzung als Pendlerwohnung.

Auch in solchen Fällen liegt es im Ermessen der Genehmigungsbehörde, ob eine Genehmigung erteilt wird.

Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass Kochel a. See als Fremdenverkehrsort erhalten bleibt und ausreichend Wohnraum für Gäste und Einheimische zur Verfügung steht.

Anlage 3

Begründung zur 1. Änderung der Satzung nach § 22 BauGB

1. Inhaltliche Änderung der Satzung

In § 1 (Geltungsbereich) wird der Ortsteil Ried gem. Lageplan (Anlage 2) mit aufgenommen.

2. Änderung in der Satzungs Begründung

Ziff. 3 der bisherigen Begründung zur Satzung v. 01.08.2025 wird im ersten Abschnitt wie folgt geändert:

„Die Satzung soll als Steuerungsinstrument dienen, um die Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion zu sichern. In den Geltungsbereich der Satzung werden diejenigen Ortsteile bzw. Gebiete einbezogen, die durch Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Freizeiteinrichtungen geprägt sind.“

Die bisherige Formulierung, wonach die unter die Satzung fallenden Gebiete durch eine „besonders hohe Anzahl an Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen geprägt sind und bei denen bereits heute ein Missverhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen besteht“, erweist sich als zu eng und überspannt auch die gesetzlichen Voraussetzungen. Ein Missverhältnis zwischen der Anzahl vorhandener Nebenwohnsitze zu den vorhandenen Erstwohnsitzen mag zwar Auslöser für den Erlass einer entsprechenden Satzung sein, ist aber nicht die Voraussetzung dafür, dass ein Gebiet unter den Geltungsbereich der Satzung fallen darf. Wenn ein Missverhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen besteht, ist es regelmäßig schon zu spät, die städtebaulichen Fehlentwicklungen umzukehren. Die Kommune muss daher bereits im Vorfeld die Möglichkeit haben, Maßnahmen zu ergreifen und städtebauliche Missstände erst gar nicht eintreten zu lassen. Dies erst recht, wenn im Falle anstehender struktureller Veränderungen städtebauliche Missstände nicht von vorneherein ausgeschlossen werden können.

3. Konkrete Begründung für die Änderung

Das Gebiet der Anlage 2 wird durch Fremdenverkehrsbetriebe im Sinn des § 22 Abs. 1 Satz 3 Alt. 3 BauGB geprägt. In dem Gebiet befinden sich zwei größere Hotelbetriebe und mehrere Vermietungen von Privatanbietern. In unmittelbarer Nachbarschaft des Ortsteils Ried befindet sich das Alpenwarmbad der Nachbargemeinde

Benediktbeuern, welches sich großer Beliebtheit erfreut. Durch den Ort führen Rad- und Wanderwege, die touristisch stark nachgefragt sind. Ca. 2 km entfernt befindet sich das bekannte Kloster Benediktbeuern, welches mit einem großen Spektrum an touristischen Angeboten aufwartet. Die Tatsache, dass einer der Hotelbetriebe derzeit nicht aktiv betrieben wird, ändert nichts daran, dass der Ortsteil Ried insgesamt einer Prägung durch den Fremdenverkehr unterliegt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. U.v. 15.5.1997 - 4 C 9/96 - juris Rn. 16, 17) ist maßgeblich für die Prägung nicht, ob die Anzahl der Fremdenverkehrsnutzungen im jeweiligen Gebiet zahlenmäßig überwiegt. Vielmehr ist eine wertende Betrachtung angezeigt, die die städtebaulichen Besonderheiten des vorgesehenen Satzungsgebiets zu erfassen sucht. Die Einbettung der Fremdenverkehrseinrichtungen in ein Gebiet mit Wohnnutzungen, Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung, Grünflächen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke stellt die Prägung durch den Fremdenverkehr nicht in Frage. Vielmehr stellt dies den Normalfall dar und steigert die Attraktivität eines „gewachsenen“ Fremdenverkehrsorts (VGH München, Urteil v. 11.11.2021 – 2 N 20.965).

Die Gemeinde hält daher die Einbeziehung dieses Bereichs in den Geltungsbereich der Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr für erforderlich.