

# Leere Wohnungen will Bad Füssing nicht mehr dulden

Zweitwohnungen, die weniger als die Hälfte des Jahres genutzt werden, bedürfen künftig einer Genehmigung

*Von Markus Gerauer*

**Bad Füssing.** In Zeiten sinkender Zinsen werden Immobilien immer öfter zur Geldanlage oder zum Spekulationsobjekt. Eine Entwicklung, von der auch Bad Füssing betroffen ist. Etliche Zweitwohnungen im Kurort stehen leer, weil sie von den Besitzern als in Beton gegossene Sparkassen gesehen werden. Eine dauerhafte Vermietung dieser Räumlichkeiten ist nicht vorgesehen. Vielleicht nutzt sie der Eigentümer die ein oder andere Woche im Jahr selbst, um hier Urlaub zu machen. Für den Rest des Jahres aber bleibt die Jalousie unten, die Küche kalt und die Bude leer.

Die Folge: Diese Immobilien fehlen auf dem gerade sehr knappen Wohnungsmarkt und stehen auch dem Tourismussektor nicht zur Verfügung. Dieser in ihren Augen unguten Entwicklung schiebt die Gemeinde Bad Füssing nun einen Riegel vor – mit dem Genehmigungsvorbehalt. Wer im Kurort

künftig eine Zweitwohnung kauft, muss dafür Sorge tragen, dass sie auch mehr als die Hälfte des Jahres genutzt wird. Ansonsten legt die Kommune ihr Veto ein.

---

## Bisherige Wohnungen haben Bestandsschutz

---

Eine entsprechende Satzung, die diesen Genehmigungsvorbehalt vorsieht, wurde nun einstimmig vom Gemeinderat erlassen, bzw. dahingehend geändert. Der Käufer einer Wohnung soll also dazu bewegt werden, diese dauerhaft einer Vermietung zuzuführen – sei es für den Fremdenverkehr oder für eine Dauervermietung.

Damit will man im Bad Füssinger Rathaus zweierlei erreichen: Zum einen sollen diese Wohnungen, die eigentlich die meiste Zeit leer stehen würden, an junge Familien oder Mitarbeiter von Betrieben vermietet werden, die händeringend nach Wohn-

raum suchen. Und: Bad Füssing will damit seinen Charakter als Fremdenverkehrsstandort sichern. Ausgenommen von der Neuregelung sind bestehende Zweit- oder Nebenwohnungen. Sie haben Bestandsschutz.

Ausgeweitet wird in der nun geänderten Satzung über die „Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“, wie sie im Amtsdeutsch heißt, auch der Geltungsbereich. Waren bisher von dieser Satzung nur die ausgewiesenen Sondergebiete, die explizit für eine Gästebeherbergung vorgesehen waren, betroffen, so wird der Geltungsbereich der Satzung nun auf weitere Teile des Gemeindegebiets ausgedehnt. Ausgenommen sind im Grunde nur Gebiete, in denen eine Fremdenverkehrsnutzung nicht dominiert oder in denen eine solche ausdrücklich ausgeschlossen ist. Das gilt für den Hauptort Bad Füssing ebenso wie für die Ortsteile.

Der Käufer einer Immobilie in einem dieser von der Satzung be-

troffenen Gebiete muss nun künftig spätestens vom Notar auf den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde hingewiesen werden, wie Bürgermeister Tobias Kurz in der Sitzung betonte. Wird die Zweit- oder Nebenwohnung mehr als ein halbes Jahr genutzt, ist ohnehin alles gut. Dann entfällt dieser Genehmigungsvorbehalt.

Wer gegen die Regelung verstößt, muss mit einem Bußgeld in einer Höhe von bis zu 50 000 Euro rechnen. Genehmigungsbehörde ist übrigens das Landratsamt. Dieses erteilt die Genehmigungen zum Erwerb der Zweitwohnungen in Absprache mit der Gemeinde.

So weit die Fakten, die jedoch bei dem ein oder anderen Gemeinderat noch Klärungsbedarf aufwarfen. So gab Florian Freudenstein zu bedanken, dass dieser Genehmigungsvorbehalt doch ein „massiver Eingriff in die Eigentumsrechte“ der künftigen Zweitwohnungsbesitzer darstellt. Kurz entgegnete: „Natürlich ist es ein Eingriff. Aber dir ist es doch auch

lieber, wenn Wohnungen, die leer stehen würden, an Familien oder deine Mitarbeiter vermietet werden.“ Er betonte nochmal, das Ziel sei es, diese Zweitwohnungen, die weniger als die Hälfte des Jahres genutzt werden, der touristischen Nutzung oder der Dauervermietung zuzuführen.

---

## „Wer soll das kontrollieren?“

---

Günter Köck hob hervor, dass „das Baurecht generell ein Eingriff ins Eigentum sei“. Er lobte Bürgermeister Tobias Kurz ausdrücklich, dass er sich des Problems der oftmals leerstehenden Nebenwohnungen angenommen habe und das jetzt offensiv angehe.

Monika Wenemoser wollte ihrerseits gerne wissen: „Wer soll das kontrollieren?“ Hier blieb Bürgermeister Kurz etwas schwammig. Er sprach lediglich von „mehreren Instrumenten, die man hier

zur Verfügung“ habe. Auf Nachbarn zu setzen, die die betreffenden Wohnungseigentümer bei der Gemeinde verpfeifen, sah Wenemoser sehr kritisch: „Dann sind wir aber in der DDR.“

Einen positiven Aspekt des Genehmigungsvorbehalts hob nochmals Günter Köck hervor. Die Gemeinde halte ja auch die gesamte Infrastruktur (Wasser, Abwasser usw.) vor. Diese Infrastruktur müsse zur Kostendeckung auch ausgelastet sein. Sei dies nicht der Fall durch eben viele leerstehende Wohnungen, „bekommen wir ein Deckungsproblem“. Die Zeche müsse der Bürger zahlen. Köck: „Der Genehmigungsvorbehalt ist eine Entscheidung im Sinne der Allgemeinheit.“

So sah es dann auch der Gemeinderat. Er stimmte geschlossen für die Änderung der „Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“, die eben künftig den Genehmigungsvorbehalt für Zweitwohnungen vorsieht.