



Verein zum Schutz der Bergwelt e.V.
Anni-Albers-Str-7, 80807 München
info@vzsb.de



Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal e.V.
Postfach 1191, 83701 Gmund
info@schutzgemeinschaft-tegernseer-tal.de

Landratsamt Miesbach
Herrn Landrat Olaf von Löwis of Menar
Rosenheimer Straße 3
83714 Miesbach

15.10.2024

Bausache Söllbachaualm alias Saurüsselalm

Sehr geehrter Herr Landrat,

nachdem das gerichtliche Verfahren abgeschlossen ist, sind die rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit der genehmigten Nutzungsänderung der Söllbachaualm (alias Saurüsselalm, im Folgenden nach dem ursprünglichen Namen Söllbachaualm genannt) in eine Gastwirtschaft geklärt. Die vom Landratsamt erteilte Genehmigung als privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB war rechtswidrig. Mit der Rücknahme des Bauantrags durch den Eigentümer Franz Haslberger ist dieser einer Aufhebung der Baugenehmigung durch das Gericht zwar zuvorgekommen, der gesamte Umbau ist aber damit nicht genehmigt und im Ergebnis wie ein Schwarzbau zu behandeln. Die von der Verwaltungsleitung in Ihrem Auftrag in der E-Mail vom 27.09.2024 an Frau Brogsitter-Finck hierzu geäußerte Einschätzung können wir nicht akzeptieren.

Sowohl das Verwaltungsgericht als auch der zuständige Senat des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofs und sogar die Prozessvertreterin des beklagten Freistaats haben eindeutig festgestellt, dass das Vorhaben nicht privilegiert ist. Die Auffassung das Vorhaben als sog. sonstiges Vorhaben für zulässig zu erachten, hat der Senat schlichtweg als falsch bezeichnet. Diese Aussagen des Gerichts lassen an Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig. Im Protokoll der mündlichen Verhandlung ist hierzu Folgendes wörtlich festgehalten:

„Die Beteiligten sind sich einig, dass durch die Genehmigung die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt werde.“

Das bedeutet im Ergebnis, dass sich alle Beteiligten, also auch das Landratsamt, die Gemeinde und sogar der Eigentümer, einig sind, dass der Betrieb nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig war und ist. Folglich ist das Vorhaben nicht nur formell, sondern auch materiell rechtswidrig. Damit scheidet eine erneute Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB aus. Auch eine offensichtlich erwogene Bauleitplanung steht damit vor großen Hürden, weil sich eine Gemeinde im Rahmen einer Bauleitplanung über Belange von solchem Gewicht nicht einfach hinwegsetzen kann. Zudem fehlt es im Hinblick auf die bestehenden Gaststätten Bauer in der Au und Söllbachaualm an der für einen Bebauungsplan notwendigen Erforderlichkeit für eine weitere Gaststätte.

Im Zusammenhang mit der Rücknahme des Bauantrags enthält das Gerichtsprotokoll dann noch folgende Erklärung des Bevollmächtigten des Eigentümers:

„Er erklärt weiter, dass damit ein Verzicht auf sämtliche Rechte aus der Baugenehmigung einhergeht.“

Der Eigentümer hat damit zwar den äußeren Anschein einer Aufhebung der Genehmigung durch das Gericht vermeiden können, dies aber mit dem Verzicht auf alle Rechte aus der (rechtswidrigen) Baugenehmigung erkauft. Er kann daher auch keine Vertrauensschutzgründe und Eigentumsbelange mehr geltend machen. Das Gericht hat den Bevollmächtigten des Eigentümers auf diese Konsequenzen ausdrücklich hingewiesen. In der Folge kann das Landratsamt solche Gründe nicht mehr zugunsten des Eigentümers in seine anstehende Ermessensentscheidung über die weitere Nutzung einstellen. Das Ermessen des Landratsamtes ist also im „Ergebnis „auf Null“ reduziert.

Unhaltbar ist auch der Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz im Verhältnis zu anderen rechtswidrigen Baufällen. Es ist eine juristische Binsenweisheit, dass es keine „Gleichheit im Unrecht“ gibt. Erst recht können andere rechtswidrige Zustände aufgrund der Untätigkeit der Behörde die Untätigkeit im konkreten Fall nicht rechtfertigen.

Sehr geehrter Herr Landrat,
es ist nun ein Monat seit der Verhandlung am Verwaltungsgerichtshof vergangen und das Landratsamt hat noch keine Vorstellung entwickelt, wie es auf der Söllbachaualm rechtmäßige Zustände herstellen will. Die Ausführungen des Verwaltungsleiters des LRA in der E-Mail vom 27.09.2024 lassen vermuten, dass sich daran so schnell nichts ändern wird.

Der Eigentümer und die Gemeinde haben sich mit der Umwandlung der Söllbachaualm in eine Gastwirtschaft auf ein lukratives touristisches Konzept geeinigt, welches das Gesetz aber gerade verhindern will. Nämlich schützenswerte Natur und Landschaft im Außenbereich ohne Notwendigkeit und tragfähiges öffentliches Interesse einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Ein landschaftliches Kleinod und natürlicher Ruheraum wurden so dem entgrenzten Rummel einer Eventgastronomie mit Billigung des Landratsamtes geopfert. Dass dem gleichen Eigentümer in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang bereits zwei öffentliche Gaststätten genehmigt sind, spielt offenbar keine Rolle.

Dieses rechtlich von Anfang an fragwürdige Konstrukt ist nunmehr vor den Gerichten gescheitert. Unsere frühzeitigen Warnungen vor einem solchen Präzedenzfall und auch die eindeutigen Hinweise der vorgesetzten Obersten Baubehörde wurden missachtet. Wenn das Landratsamt daraus keine Konsequenzen zieht, wäre ein weiterer, ganz anderer Präzedenzfall geschaffen für die Durchsetzung monetärer Interessen gegen die Natur und gegen das Gesetz: Das Landratsamt genehmigt widerrechtlich die Umwandlung eines Ruheraums in ein Geschäftsmodell und die Beteiligten sitzen dann die damit entstandene Faktenlage auch gegen die festgestellte Unrechtmäßigkeit mit Hinweisen auf Ermessensspielräume, neue Genehmigungsverfahren und scheiternde Versuche gütlicher Einigung aus. So würde aus einer rechtlich fragwürdigen Vereinbarung zur Nutzbarmachung schützenswerter Natur endgültig ein Skandal!

Erforderlich ist eine Gesamtbewertung der bestehenden Verhältnisse durch das Landratsamt. Unsere Sicht haben wir hier dargelegt: Die dauerhafte Fortsetzung der jetzigen Form der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ist ausgeschlossen. Die Unbeirrbarkeit und Chuzpe, mit der gerade weitergemacht wird, erfordert ein sofortiges Einschreiten. Und die weitere Zukunft benötigt ein Konzept, wie dauerhaft Naturraum und Rechtslage befriedet werden können.

Es wäre daher völlig inakzeptabel, dass ein offensichtlich rechtswidriger Betrieb unter den Augen des Landratsamtes einfach so weiterläuft, als wäre nichts geschehen. Dies untergräbt das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in den Rechtsstaat sowie in eine unparteiische Amtsführung

des Landratsamtes und erfordert daher ein Einschreiten des Behördenleiters. Wie vielfach ausgeführt, hat dieses Vorhaben für uns grundsätzliche Bedeutung, weil es wie kein Zweites die widerstreitenden Interessen aufzeigt und für den Umgang mit unserer Natur und Landschaft steht.

Wir werden die Angelegenheit daher nicht auf sich beruhen lassen. Es bedarf einer umfassenden Lösung, die diesem besonderen Naturraum dauerhaft angemessen ist. Wir bitten, das Schreiben als förmlichen Antrag auf Einschreiten des Landratsamtes gegen die rechtswidrige Nutzung der Söllbachaualm als Gaststätte zu behandeln.

Wir erwarten von Ihnen eine Antwort bis zum 15.11.2024.

Der Bürgermeister der Gemeinde Bad Wiessee erhält einen Abdruck des Schreibens.

„Zudem werden wir die Öffentlichkeit über unsere Einschätzung informieren.“

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Rösler
1. Vorsitzende des VzSB



Angela Brodsitter-Finck
1. Vorsitzende der SGT