

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.02.2025	

Betreff:**Baugebiet Slurpad / Lütt Slurpad | Rückblick und Diskussion über mögliche vertragliche Anpassungen****Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 28.11.2024 hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Verwaltung beauftragt, eine grundsätzliche Überprüfung des Baugebiets „Lütt Slurpad / Slurpad“ und seiner Vertragsbedingungen mit fachlicher Beratung durchzuführen, um die ursprünglichen Ziele des Gebiets langfristig zu sichern.

Die Kriterien der Vergaberichtlinie vom 18.06.2003 sollten dabei rahmenbildend sein. Sie verfolgen das Ziel, auf Spiekeroog angesichts der sehr begrenzten Baulandfläche für eine breite Bevölkerungsgruppe im finanziell tragbaren Rahmen arbeitgeberunabhängigen Dauerwohnraum für Personen zu schaffen und auf Dauer zu erhalten, die auf der Insel ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben.

Um eine Vertragsüberarbeitung von einem Fachanwalt zielgerichtet vornehmen zu können bedarf es einer Festlegung der vertraglich zu regelnden Aspekte, basierend auf der Diskussion im Bauausschuss vom 28.11.2024 und den Vergaberichtlinien und Vertragsinhalten aus 2003.

Berechtigte für den Kauf von Immobilien auf Erbpachtgrundstücken im Baugebiet „Lütt Slurpad / Slurpad“

Die Verwaltung empfiehlt, nachfolgende Vergabekriterien fortzuführen:

- Der/die Erbbauberechtigte muss seit mind. 5 Jahren ohne Unterbrechung seinen/ihren Lebensmittelpunkt auf Spiekeroog haben und mit seinem Hauptwohnsitz gemeldet sein, sowie ein Mindestalter von 25 Jahren haben, oder
- Der / die Erbbauberechtigte muss auf Spiekeroog in seiner / ihrer Ursprungsfamilie aufgewachsen sein und seit mind. 2,5 Jahren ohne Unterbrechung seinen/ihren Lebensmittelpunkt auf Spiekeroog haben und mit seinem Hauptwohnsitz gemeldet sein, sowie ein Mindestalter von 25 Jahren haben.

In den ursprünglichen Vergaberichtlinien von 2003 ist formuliert, dass Berechtigte auf Spiekeroog „leben und arbeiten“ müssen. Ist der Zusatz des „Arbeitens“ weiterhin gewollt? Dies würde zu einer Benachteiligung von Personen im Rentenalter führen, welche Ihren Lebensabend auf der Insel verbringen möchten. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Zusatz zu streichen.

Wie wurde in den Vergaberichtlinien von 2003 der Begriff „aufgewachsen sein“ verstanden? Ist weiterhin eine Begünstigung von Berechtigten, die auf Spiekeroog aufgewachsen sind, gewollt?

- Der/die Erbbauberechtigte darf innerhalb von 5 Jahren vor Immobilienkauf auf einem

Erbpachtgrundstück kein Eigentum von bebaubaren oder bebauten Grundstücken, bzw. kein Eigentum an Häusern auf der Insel besitzen bzw. besessen haben.

In der Lebenswirklichkeit wurde diese Regelung durch die Aufteilung von Immobilien zwischen Ehe- bzw. Lebenspartnern umgangen, die Verwaltung empfiehlt, diese mit einzubeziehen.

2003 wurde näher definiert, dass „Eigentümer“ derjenige/dienjenige ist, der/die als alleiniger Besitzer/in im Grundbuch eingetragen ist. Wenn wir diese Regelung lassen, könnten z.B. Eheleute, die im Bruchteil, Eigentum auf Spiekeroog besitzen, zusätzlich im Slurpad / Lütt Slurpad eine Immobilie erwerben. Damals sollte damit bezweckt werden, dass ein Mitglied einer Erbgemeinschaft mit Eigentum auf Spiekeroog nicht als „Eigentümer“ gesehen wird und damit berechtigt wäre, im Slurpad / Lütt Slurpad eine Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück zu erwerben?

Die Verwaltung schlägt vor, diese Regelung nicht weiter zu verfolgen. „Eigentümer“ ist derjenige/diejenige, der/die im Grundbuch mit Besitzverhältnissen eingetragen ist.

Ausnahmen bzgl. der Vergabe für den Kauf von Immobilien auf Erbpachtgrundstücken im Baugebiet „Lütt Slurpad / Slurpad“:

- Über Ausnahmen zu allen Punkten dieser Vergabekriterien entscheidet der Rat der Gemeinde mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit der gesetzlichen Mitgliederzahl des Rates.

Weitere vertraglich zu regelnde Aspekte

Auflagen zur Nutzung der Immobilien sollen im Erbbaurechtsvertrag fixiert werden

Die Verwaltung empfiehlt, die bisherigen Aspekte aus den Vergaberichtlinien von 2003 zusammenzuführen:

- Der/die Erbbauberechtigte muss sich schuldrechtlich verpflichten, die überwiegende Wohnfläche (ca. 60% oder mehr) selbst dauerhaft zu bewohnen (Erstwohnsitz/Lebensmittelpunkt) oder als arbeitgeberunabhängigen Dauerwohnraum (Erstwohnsitz/Lebensmittelpunkt) zu vermieten. Die Vermietung an einen ständig wechselnden Mieterkreis (Feriengästevermietung) ist für den Dauerwohnraum dauerhaft ausgeschlossen. Der Begriff „Dauerwohnen“ mit Hauptwohnsitz definiert sich nach dem Bundesmeldegesetz.
- Bei der Vermietung als Dauerwohnraum muss der deutliche Wille zur Vermietung als arbeitgeberunabhängigen Dauerwohnraum erkennbar gegeben sein. Das Erzielen überhöhter Gewinne bei Vermietung soll ausgeschlossen werden.

Bei den ursprünglichen Vergabekriterien von 2003 wurde bewusst keine Miethöhe festgelegt. Allerdings stellt sich die Frage, ob Spekulationsgewinne zu regulieren sind, wenn keine Aussage zu der Höhe der Mieteinnahmen getroffen wird. Hier ist ebenfalls die Aussage vom Fachanwalt abzuwarten.

Sonderfall bei nachträglichem Grundbesitzerwerb

- Der/die Erbbauberechtigte muss sich schuldrechtlich verpflichten, sofern der/die Erbbauberechtigte im Nachgang Eigentum von bebaubaren oder bebauten Grundstücken auf Spiekeroog erhält, am Lütt Slurpad entweder 100% Dauerwohnraum zu schaffen oder er/sie schafft in dem dazu bekommenden Haus die entsprechende Quadratmeteranzahl an Dauerwohnraum.
- Es besteht eine Meldepflicht des Erbbauberechtigten, wenn der Fall des nachträglichen Grundbesitzerwerbs eintritt.

Hinweis: eine Kombination von verschiedenen Häusern ist langfristig nur schwer zu kontrollieren, es ist zu überlegen, den Dauerwohnraum in diesem Fall ausschließlich auf das Haus im Lütt Slurpad / Slurpad zu beziehen. Dies schafft jedoch in gewissen Fallkonstellationen baurechtliche Herausforderung (z.B. Abstellflächen für Dauerwohnungen, welche in Ferienwohnungen nicht vorgehalten werden müssen).

Sonderfall bei Vererbung

Die ursprünglichen Kriterien für die Grundstücke im Lütt Slurpad sehen aufgrund einer Erstvergabe einen solchen Fall verständlicherweise nicht vor. Die Vererbung gilt entsprechend des „nachträglichen Grunderwerbs“. Die Kombination aus Nutzung der Immobilie und nachträglichem Grundbesitz (in diesem Sonderfall „Vererbung“) schließt die Missbrauchsgefahr weitestgehend aus.

Es besteht eine Meldepflicht des Erben/Erben-gemeinschaft, wenn der Erbfall eintritt.

Regelung zu möglichen Spekulationsgewinnen

Im bisherigen Regelwerk sind folgende, spekulationsmindernde Aussagen getroffen:

- Jede Spekulation mit den Grundstücken wird ausgeschlossen
- Das Erzielen überhöhter Gewinne bei Vermietung oder Verpachtung soll ausgeschlossen werden.
- Keine Zulässigkeit von Bruchteil- oder Teileigentum.

Es ist zu prüfen, inwieweit dies rechtlich durchgesetzt werden kann und dann konkreter zu benennen ist. Die Anwendbarkeit muss nicht nur rechtlich korrekt, sondern auch im Umsetzungsfall gegeben sein. Es ist sicherzustellen, dass (künftige) Verwaltungen und Räte genau wissen, wie vorgegangen werden muss, um mögliche Spekulationsgewinnen zu vermeiden.

Dauer des Erbbaurechts

Vorschlag der Verwaltung:

- Die neue Dauer des Erbbaurechts beträgt 70 Jahren, sofern der Berechtigte die veränderten Vertragsinhalte annimmt.
- Bei einem Weiterverkauf des Gebäudes wird die Erbbaupachtdauer nicht automatisch verlängert.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschlussvorschlag.

Es handelt sich um eine Beratung. Falls doch ein Beschluss gefasst wird, wird dieser in der Sitzung formuliert

Spiekeroog, den 28.05.2025	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

2003-06-18_Vergaberichtlinien
Erbbaurechtsvertrag_Gem_Erbbauberechtigter
Vertrag_Nds_GemSpiekeroog_Baugebiet_LuettSlurpad