

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.06.2025	

**Betreff:****Baugebiet Slurpad / Lütt Slurpad | Verfahrensweise bei Verkauf, Entwurfsfassung Erbbaurechtsvertrag (Änderung) und Beratung zu Vergabekriterien****Sachverhalt:**

Das Baugebiet „Lütt Slurpad / Slurpad“ steht seit seiner Entstehung für ein besonderes Versprechen: bezahlbarer, dauerhafter Wohnraum für Menschen, deren Lebensmittelpunkt Spiekeroog ist. Dieses Ziel hat über viele Jahre hinweg zahlreichen Insulaner:innen ermöglicht, hier Wurzeln zu schlagen, Familien zu gründen und sich langfristig für unsere Inselgemeinschaft zu engagieren.

Mit der nun vorliegenden Weiterentwicklung der vertraglichen Rahmenbedingungen verfolgt die Gemeinde konsequent dieses Ziel weiter, um gemeinsam die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Spiekeroog auch künftig ein lebendiger und solidarischer Ort zum Leben bleibt.

Zwei wesentliche Entwicklungen machen eine Neuordnung jetzt notwendig und sinnvoll:

1. Einheitliche Laufzeit statt Einzelfalllösungen  
In der Vergangenheit wurde von mehreren Erbbauberechtigten der Wunsch nach einer vorzeitigen Verlängerung der vergleichsweise kurzen Vertragslaufzeit (ursprünglich 40 Jahre) geäußert. Diesem Wunsch wurde bislang im Wege von aufwändigen Einzelfallentscheidungen entsprochen. Nun soll ein transparenter, gerechter und effizienter Weg für alle geschaffen werden: eine einheitliche Verlängerung der Laufzeit bis 2085 (zur Diskussion). Das schafft Planungssicherheit, stärkt die Fairness im Verfahren und reduziert den Verwaltungsaufwand spürbar.
2. Heilung früherer Unstimmigkeiten mit dem Land Niedersachsen  
Das Domänenamt, das die Grundstücke einst an die Gemeinde verkaufte, hat bereits vor Jahren berechtigte Kritik an der Umsetzung der damaligen Vereinbarungen geäußert. Insbesondere die ursprünglich abgestimmten Vergaberichtlinien wurden nicht konsequent in die Vertragswerke übernommen. Auch diese offene Flanke wird jetzt geschlossen – ein wichtiger Schritt zur Rechtssicherheit und zur verlässlichen Partnerschaft mit dem Land.  
Darüber hinaus basiert die Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen auf drei zentralen Grundsätzen:
  - Sicherung des sozialen Wohnraums für Insulaner:innen: Das knappe Bauland auf Spiekeroog soll dauerhaft Menschen zugutekommen, die hier leben – nicht spekulativen Interessen.
  - Verlässlichkeit und Gleichbehandlung: Einheitliche Regeln und transparente Kriterien bieten insbesondere jungen Familien, Rückkehrer:innen und im Gemeinwesen engagierten Menschen eine faire und planbare Perspektive.

- Erhalt der kommunalen Steuerhoheit: Nur mit einer gemeinsamen rechtlichen Basis kann die Gemeinde soziale und bauliche Entwicklungen auch langfristig aktiv und gerecht gestalten.

Diese Fortschreibung der Rahmenbedingungen ist Ausdruck gelebter Verantwortung – für eine soziale Bodenpolitik, für Transparenz im Verfahren und für eine verlässliche Zukunftsperspektive für die Menschen auf unserer Insel.

In der Sitzung vom 28.11.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, die bestehenden Erbbaurechtsverträge des Baugebiets „Lütt Slurpad / Slurpad“ rechtlich zu überprüfen und Handlungsempfehlungen zur Eindämmung spekulativer Entwicklungen zu erarbeiten. Die gegenständliche Beratungsvorlage stellt den angedachten Ablauf bei Verkaufsfällen, die rechtliche Ausgestaltung des Änderungsvertrages sowie offene Fragen zur Beratung zu Erbbauzins, Laufzeitregelung und Vergabekriterien dar.

#### 1. Ablauf bei Verkauf / Verlängerung Erbbaurecht

Bei einem geplanten Verkauf mit Verlängerung der Dauer des Erbbaurechts bleibt der bestehende Vertrag (Stand 2003) bestehen. Ergänzend wird der / dem aktuellen Erbbauberechtigte:n ein Änderungsvertrag zur Unterzeichnung angeboten, welcher in Kombination mit dem bestehenden Vertrag und den neu zu beschließenden Vergaberichtlinien 2025 eine rechtliche Einheit bildet. Die Unterzeichnung erfolgt notariell. Erst mit diesem Vertragswerk ist ein Verkauf des Erbbaurechts mit einer neuen Dauer möglich.

Hinweis: Vertragspartner:in für den Änderungsvertrag ist stets der/die aktuelle Erbbauberechtigte. Es wird empfohlen, eine standardisierte Vertragsfassung zu verwenden – abweichende Regelungen oder Einzelverhandlungen sind auszuschließen. Die Möglichkeit zur Vertragsunterzeichnung wird allen bestehenden Erbbaurechtsnehmer:innen angeboten. Bei jeder Verlängerung der Laufzeit wird der Abschluss des Änderungsvertrags verbindlich.

#### 2. Einheitliche Laufzeit des Erbbaurechts

Ziel ist es, für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Laufzeit des Erbbaurechts festzulegen, um Klarheit und Gleichbehandlung zu gewährleisten – unabhängig davon, wann der Änderungsvertrag jeweils abgeschlossen wird. Die Vereinheitlichung des Endzeitpunkts verfolgt zudem das städtebauliche Ziel, zu einem festgelegten Zeitpunkt eine umfassende Kontrolle und Bewertung des gesamten Baugebiets zu ermöglichen. So kann die Gemeinde erneut frühzeitig und gezielt Entwicklungen steuern.

Vorschlag: Das Erbbaurecht soll für alle Grundstücke des Gebiets einheitlich bis 2085 (zur Diskussion) laufen. Diese Festlegung überschreibt die bisherigen z.T. individuellen Laufzeiten, auch bei Altverträgen.

Diese Regelung wird verbindlicher Bestandteil des Änderungsvertrags. Eine automatische Verlängerung bei Weiterverkauf ist ausdrücklich nicht vorgesehen, um auch zukünftig das Baugebiet in der Gänze steuern zu können.

#### 3. Begrenzung spekulativer Entwicklungen beim Verkauf von Gebäuden

Die Verwaltung hatte den Auftrag, mögliche Spekulationsbegrenzungen – insbesondere bezüglich des Verkaufspreises aufstehender Gebäude – rechtlich zu prüfen.

Ergebnis: Eine Regelung zur Preisbindung für aufstehende Gebäude ist rechtlich ungewiss, da diese nicht Gegenstand des Erbbaurechts, sondern privaten Eigentums sind. Eine Einmischung der Gemeinde in die Preisgestaltung würde in das Marktgeschehen und die Eigentumsrechte eingreifen, was rechtlich nicht zu empfehlen ist.

#### 4. Erbbauzins und Wertsicherung – Eindämmung spekulativer Preisentwicklungen

Eine wirksame Möglichkeit, der Spekulation mit den aufstehenden Gebäuden entgegenzuwirken, liegt in der konsequenten Anwendung der ursprünglich vereinbarten Wertsicherungsmechanismen des Erbbauzinses. In der Vergangenheit wurde die vertraglich vorgesehene Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex (VPI) nicht umgesetzt. Durch diese unterlassene Anpassung hat sich ein zunehmendes Delta zwischen dem realen Grundstückswert und dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins gebildet – ein Vorteil für den Erbbauberechtigten, der beim Verkauf des aufstehenden Gebäudes zusätzliche

Preisspielräume ausschöpfen konnte. Dies widerspricht der Intention, bezahlbaren Dauerwohnraum langfristig zu sichern, und begünstigt indirekt spekulative Entwicklungen. Zukünftig ist jährlich zu prüfen, ob eine Anpassung des Erbbauzinses gemäß VPI erforderlich ist, und diese systematisch durchzuführen. Dies wirkt preisdämpfend und stellt sicher, dass das Grundstücksnutzungsentgelt mit der wirtschaftlichen Entwicklung Schritt hält.

#### Diskussion zur Regelung im Änderungsvertrag:

- Soll der Erbbauzins weiterhin an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sein?
- Welcher Ausgangswert (Erbbauzins) soll für die neue indizierte Berechnung gelten?
- Ab wann soll dieser neue Ausgangswert gelten? Z.B. ab dem 41. Vertragsjahr oder zu einem festen Datum, z. B. ab dem 01.01.2030?
- Sollen Anpassungsintervalle verbindlich festgelegt werden? (jährlich oder alle 5 Jahre?)

#### 5. Vergabekriterien – Nutzerkreis und Sonderfälle

Die neuen Vergaberichtlinien 2025 sollen auf folgende Nutzungsformen Anwendung finden:

- Kauf von Erbbaurechten
- Nutzung durch Selbstnutzung oder Vermietung als Dauerwohnraum

#### Offene zu beratende Fragen:

- a) Personenkreis: Soll sich die Prüfung auf den/die Erbbaunehmer:in und ggf. Ehe-/Lebenspartner:in beschränken? Oder sollen auch entfernte Verwandte (Eltern, Kinder, Geschwister, Onkel, Tanten) mit Eigentum auf Spiekeroog berücksichtigt werden?
- b) Eigentumsvorbesitz: Wie lange vor dem Erwerb des Erbbaurechts darf kein Eigentum von bebaubaren oder bebauten Grundstücken bzw. kein Eigentum an Häusern oder Wohnungen auf der Insel im Besitz gewesen sein? (z. B. 5 Jahre, 10 Jahre oder x Jahre?)
- c) Regelung im Erbfall oder nachträglicher Erwerb von anderweitigen Eigentum auf Spiekeroog (zur Diskussion): Möglichkeit für Personen mit vorhandenem Eigentum auf Spiekeroog, das Erbbaurecht (weiter) zu nutzen – unter folgenden Bedingungen:
  - Umnutzung aller Ferienwohnungen innerhalb von 2 Jahren zu 100 % Dauerwohnraum oder
  - Zahlung einer zweckgebundenen Ablöse an die Gemeinde zur Schaffung von Dauerwohnraum.

#### Diskussionspunkte hierfür:

Was wäre ein angemessener Ablösepreis?

Ablösepreis pro m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche?

#### 6. Erweitertes Heimfallrecht zur Durchsetzung der vertraglichen Zielsetzung

Zur wirksamen Absicherung der kommunalen Zielsetzungen für das Baugebiet soll künftig ein erweitertes Heimfallrecht in den Änderungsvertrag aufgenommen werden. Dieses stellt ein scharfes vertragliches Instrument dar, um Vertragsverletzungen (z. B. durch Täuschung oder bei Umgehungstatbeständen) eine Rückübertragung des Erbbaurechts an die Gemeinde durchzusetzen.

Die Möglichkeit eines Heimfalls dient der Vertragsdisziplin. Das Instrument entfaltet dabei vor allem dann Wirkung, wenn es mit klaren, verbindlichen Kriterien gekoppelt ist.

Die ursprünglichen Vergaberichtlinien von 2003 dienen hierfür als Grundlage. Diese galten damals für die Erstvergabe der Grundstücke im Baugebiet „Lütt Slurpad / Slurpad“. Bei einem Weiterverkauf der Erbbaurechte fehlten bislang eindeutige Kriterien – die Präambel und der § 4 des Ursprungsvertrages blieb rechtlich unverbindlich und auslegungsbedürftig. Künftig sollen die Vergaberichtlinien 2025 verbindlicher Bestandteil des Vertragswerkes sein und insbesondere auch für jeden Weiterverkauf von Erbbaurechten gelten. Sie definieren transparent und nachvollziehbar:

- den berechtigten Personenkreis,
- die Nutzungsvorgaben,
- und mögliche Ausnahmen (z. B. im Erbfall).

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschlussvorschlag. Es handelt sich um eine vorbereitende Beratung. Sollte sich in der Sitzung ein konkreter Beschlussbedarf ergeben, wird dieser dort formuliert.

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

**Anlagenverzeichnis:**

2003-06-18\_Vergaberichtlinien

Erbbaurechtsvertrag\_Aenderungsvertrag\_Slurpad\_Entwurf\_2025-05-20

Erbbaurechtsvertrag\_Gem\_Erbbauberechtigter