

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	07.08.2025	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.08.2025	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	28.08.2025	

Betreff:**Baugebiet Slurpad / Lütt Slurpad | Änderungsvertrag Erbbaurecht****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. 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 Steuerungshoheit: 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. In drei Sitzungen des Bauausschusses (Nov. 2024, Feb. 2025, Mai 2025) wurde das Thema intensiv vorberaten.

Die nun vorgeschlagenen Änderungen stellen keine grundlegende Neuausrichtung dar, sondern eine Optimierung auf Basis bestehender Verträge. Dabei bleibt der Ursprungsvertrag bestehen. Ergänzend wird ein Änderungsvertrag angeboten, der bei gewünschter Laufzeitverlängerung mit dem jetzigen Erbbaurechtnehmer abgeschlossen werden muss. Dieser wird notariell beurkundet und bildet zusammen mit dem Ursprungsvertrag eine rechtliche Einheit.

Kernelemente des Änderungsvertrages:

- **Verkaufsregelung und Laufzeitvereinheitlichung:** Eine automatische Verlängerung bei Weiterverkauf ist nicht vorgesehen. Die Laufzeit wird auf ein einheitliches Enddatum (2085) festgelegt, um städtebauliche Steuerung und Bewertung erneut zu gegebener Zeit zu ermöglichen.
- **Begrenzung spekulativer Entwicklungen:** Die Verwaltung ist noch in der Prüfung einer belastbaren Möglichkeit der Einführung einer Kaufpreisbeschränkung für aufstehende Gebäude. Diese Prüfung bezieht sich auf die gutachterliche Bewertung des Kaufpreises und ist noch nicht abgeschlossen. Ein entsprechender Passus, der nach erfolgreicher Prüfung einfließen kann, ist im anhängenden Mustervertrag eingearbeitet. Eine juristische Bewertung dieser Beschränkung ist angehängt.
- **Erbbauzins und Wertsicherung:** Die bisher unterlassene Anpassung an den Verbraucherpreisindex (VPI) soll künftig im Fünfjahresrhythmus erfolgen, um eine angemessene Lastenverteilung sicherzustellen.
- **Vergabekriterien und Nutzungsregelungen:** Die neuen Vergaberichtlinien, die in §§ 3 und 4 eingearbeitet wurden, werden insbesondere bei Weiterveräußerung und Vermietung Anwendung finden. Fraglich ist bei der Vermietung ist noch, welcher Mindestzeitraum an vorherigem Lebensmittelpunkt auf der Insel für Mieter:innen verlangt werden soll (zur Diskussion). Eine Übertragbarkeit des Eigentumskriteriums auf Mieter:innen ist juristisch nicht empfehlenswert.
- **Erweitertes Heimfallrecht:** Zur Absicherung der Vertragsziele wird ein erweitertes Heimfallrecht eingeführt. Es greift bei Täuschung oder missbräuchlicher Nutzung und ist gekoppelt an die implementierten Vergaberichtlinien (§ Erbbauberechtigte), die künftig auch bei Weiterverkäufen verbindlich gelten.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog befindet das vorgelegten Muster eines Änderungsvertrages zum Erbbaurechtsvertrag für das Baugebiet Slurpad / Lütt Slurpad inhaltlich für gut. Der Vertrag stellt eine sachgerechte Weiterentwicklung im Sinne der ursprünglichen Zielsetzung dar, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum auf Spiekeroog zu sichern.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, die laufende gutachterliche Prüfung zu möglichen Kaufpreisbeschränkungen abzuwarten. Sollte sich aus den Empfehlungen eine entsprechende Regelung ergeben, ist diese als Passus in das Vertragswerk aufzunehmen. Sollte dieser Passus zur Kaufpreisbeschränkung eine wesentliche inhaltliche Abweichung vom in dieser Sitzung vorgelegten Entwurf darstellen, ist

das Gremium erneut zur Entscheidung hinzuzuziehen.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, alle bestehenden Erbbaurechtsnehmer:innen zeitnah über die Inhalte und Möglichkeiten des Änderungsvertrages zu informieren und den Dialog zu suchen, ob eine Unterzeichnung bereits zum jetzigen Zeitpunkt gewünscht ist.

Spiekeroog, den 08.08.2025	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01_Aenderungsvertrag_Erbbaurecht_Spiekeroog_2025
- 02_Lesefassung_Erbbaurechtsvertrag_Slurpad_ausgewaehlteParagraphen
- 03_Kaufpreisbeschraenkung_rechtlEinschaetzung
- 04_Erbbaurechtsvertrag_Gem_Erbbauberechtigter_2003
- 05_Vertrag_Nds_GemSpiekeroog_Baugebiet_LuettSlurpad_2003
- 06_Vergaberichtlinien_2003
- 07_Beratung_Bauausschuss_07.08.2025