

Anlage zur weiteren Beratung des Änderungsvertrags im Baugebiet „Lütt Slurpad“ Stand: 08.08.2025

1. Zielsetzung des Änderungsvertrags

Ziel des Änderungsvertrags ist es, die bestehenden Erbbaurechtsverträge im Baugebiet „Lütt Slurpad / Slurpad“ zu vereinheitlichen, rechtlich abzusichern und an heutige Anforderungen anzupassen. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick auf:

- die einheitliche Laufzeit bis 2085,
- die Einführung von klaren Vergabekriterien zur sozialen Wohnraumlentung,
- eine präzisere Regelung zur Weiterveräußerung und Vermietung,
- die Prüfung einer möglichen Kaufpreisbeschränkung für aufstehende Gebäude,
- die Einführung einer regelmäßigen Wertsicherung des Erbbauzinses (VPI, alle 5 Jahre),
- die Absicherung durch ein erweitertes Heimfallrecht.

2. Beratungsergebnisse (Bauausschuss vom 07.08.2025)

2.1 Vermietung: Dauer des vorherigen Hauptwohnsitzes auf der Insel

- Der vorgeschlagene Zeitraum von **mindestens 1 Jahr Hauptwohnsitz** vor Einzug wird vom Ausschuss als angemessen und praxistauglich angesehen.
- Ziel ist es, die Wohnraumvergabe auf dauerhaft inselverbundene Personen zu konzentrieren und kurzfristigem, spekulativem Zuzug entgegenzuwirken.

2.2 Vergabekriterien: Eigentum in den letzten 5 Jahren

- Die vorgesehene Regelung, wonach der Erbbauberechtigte oder seine *Partnerin* innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Vergabe kein Eigentum an bebaubaren Grundstücken oder Wohneigentum auf Spiekeroog besessen haben dürfen, wurde grundsätzlich als sinnvoll eingestuft.
- Die Formulierung wird sprachlich präzisiert (s. Punkt 3.2).

2.3 Abweichungen von den Vergabekriterien – Mehrheitserfordernis

- Künftig lautet der Satz im Vertrag:

„Abweichungen von den vorstehenden Voraussetzungen – insbesondere die Festlegung geringerer oder höherer Anforderungen an die Person des Erbbauberechtigten – bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von mindestens drei Vierteln (75 %) aller Ratsmitglieder.“

- Hinweis: In Abstimmung mit der Verwaltung wurde bewusst die Formulierung „Ratsmitglieder“ gewählt. Zwar spricht das NKomVG formal von „Mitgliedern der Vertretung“, die geläufige Bezeichnung „Ratsmitglieder“ ist aber in der kommunalen Praxis verständlicher und üblich.
- Klarstellung: Die 75 % beziehen sich auf **alle gewählten Ratsmitglieder einschließlich Bürgermeister**, nicht nur auf die Anwesenden.

3. Sprachliche Klarstellungen im Vertragsentwurf

3.1 Begriff der Lebenspartnerschaft

Die bisherige Formulierung wurde angepasst. Zukünftig soll folgende Formulierung verwendet werden:

„Die Regelung gilt entsprechend für Personen, die in einer Ehe, einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft im gemeinsamen Haushalt mit dem Erbbauberechtigten leben.“

Diese Fassung wird als rechtlich präzise und gleichzeitig offen genug für unterschiedliche Lebensrealitäten angesehen.

3.2 Klarstellung zu § 4 (Eigentumsvorbehalt)

- Der Begriff „eheähnliche Gemeinschaft“ wird sprachlich durch den o. g. präzisierten Ausdruck ersetzt.
- Die Formulierung „Miteigentum an bebaubaren Grundstücken oder Wohneigentum nach dem WEG“ bleibt erhalten.
- **Neuformulierungsvorschlag für den Absatz:**

„Der Erbbauberechtigte und seine Ehepartnerin bzw. die mit ihm in eingetragener Lebenspartnerschaft oder in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft lebende Person dürfen innerhalb von fünf Jahren vor Vergabe bzw. Weitergabe des Erbbaurechts kein Eigentum (Allein- oder Miteigentum) an bebaubaren Grundstücken oder Wohneigentum auf Spiekeroog besessen haben.“

4. Kaufpreisbeschränkung für aufstehende Gebäude

4.1 Zwei Varianten wurden beraten:

- **Indexmodell:** einfach, günstig, aber ungenau bei Sanierungsstand oder Modernisierungen.
- **Gutachterliche Bewertung:** fundierter, aber aufwendig (3–4 Monate Bearbeitungszeit, ca. 4–5 Tsd. € je Objekt).

4.2 Ergänzende Diskussion:

- Ein Rückgriff auf Versicherungswerte (Brandkasse) wurde im Ausschuss kritisch bewertet, da diese oft stark schwanken und nicht dem Verkehrswert entsprechen.
- Die Gemeinde empfiehlt, die **Indexlösung als praktikabelste Variante weiterzuverfolgen**, ggf. mit Plausibilitätsprüfung durch einen externen Dritten in begründeten Einzelfällen.