

1. Absparchen
2. Entwurf an Rat / 20.11.19 8e
3. SG 60 / 20.11.19

Gemeinde

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

Inselgemeinde Juist

Eing. 20. Nov. 2019

BGM / Rat

genossenschaft.juist@web.de
Dienstag, 19. November 2019 22:26
gemeinde@juist.de; rat@gemeinde-juist.de; bgm@juist.de
rolf.brauner@gpl.de; martin.ullrich@sparkasse-leerwittmund.de
Antrag zur Beratung im Gemeinderat am 12. Dezember 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgenden Sachverhalt beantragen wir als Tagesordnungspunkt auf der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019 zu beraten:

Wiedereinführung Teileigentum als Ausnahmebeschluss bei Zugeständnissen an die Inselgemeinde.

Ausgangslage:

- Ausverkauf der Insel durch Bauträgergeschäfte und Nutzung der Wohneinheiten als Ferienwohnung oder gar Zweitwohnung. Es findet kein Dauerwohnen in den neuen Immobilien statt, sodass der Einheimische verdrängt wird.
- Erste Reaktion der Inselgemeinde: Untersagung von Teileigentum (Erfolglos, da sich Bruchteileigentum als Alternative herausbildete.)
- Zweite Reaktion der Inselgemeinde: Festlegung von Mindestflächen an Wohnraum in den Bebauungsplänen und Städtebaulichen-Verträgen (Die Bebauungspläne sind nicht fertig und auch die Städtebaulichen-Verträge führten nicht zum erhofften Erfolg.)
- Dritte Reaktion der Inselgemeinde: Untersagung von Bruchteileigentum (Wahrscheinlich wenig erfolgreich, da sich rechtliche Alternativen bilden werden.)

Inzwischen ist die Bildung von Eigentumswohnungen nur noch mit rechtlichen Behelfslösungen möglich. Trotzdem fehlt es der Inselgemeinde an Kapazitäten, aktuell auch der rechtlichen Handhabe, Kontrollen wahrzunehmen und dauerhaft eine Zunahme an Wohneinheiten herbeizuführen.

Lösungsansatz und Voraussetzung für die Genehmigung der Teilung nach WEG:

Schaffung neuen Wohnraums der tatsächlich dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird und in jedem neuen Objekt mit Teileigentum eine Vermietung stattfindet. Der Gemeinderat genehmigt die Bildung von Teileigentum nach WEG als Ausnahme, wenn nachfolgende Voraussetzungen vorliegen:

- Mindestens 12,5% (1/8) der Wohnfläche geht in das Eigentum der Inselgemeinde, einer Tochtergesellschaft der Inselgemeinde (Rückkaufassungsvormerkung für Inselgemeinde) oder eine Wohnungsgenossenschaft (Sitz auf Juist, Mindestanzahl von 70 Genossenschaftsmitgliedern, Rückkaufassungsvormerkung für die Inselgemeinde) über.
- Der Wohnraum ist verpflichtend, zur ortsüblichen Miete, dem Markt zur Verfügung zu stellen. Als Orientierung zum Mietzins dient u.a. das Förderprogramm der NBank „Mietwohnraumförderung auf den Ostfriesischen Inseln“ (aktuell 9,50€/m²).
- Die Nutzung als Dauerwohnraum wird in Abteilung II des Grundbuchs gesichert. Übrige Einheiten der Immobilie erhalten bekannte Einträge zur Definition einer Ferienwohnung.
- Zugunsten der Inselgemeinde wird auf den Dauerwohneinheiten eine Rückkaufassungsvormerkung eingetragen, welche im Fall des ungenehmigten Eigentümerwechsels oder bei Entzug der Wohnung aus dem Wohnungsmarkt zum Tragen kommt. Diese Rechte sind erstrangig einzutragen. Eine Grundschuld zur Sicherung des Kaufpreises geht voraus.
- Das Eigentum wechselt zum Preis des anteiligen Bodenrichtwerts am Gesamtobjekt. Für Wohneinheiten im Untergeschoss mit einem 40%igen Abschlag.

Beispiel Kaufpreisberechnung:

900m² Grundstücksgröße x 1.800€/m² aktueller Bodenrichtwert = 1.620.000€ Bodenwert nach Bodenrichtwert
1.250 / 10.000 Anteil = 12,5%
= 202.500€ Kaufpreis
1.200m² Wohnfläche x 12,5% = 150m²
= 1.350€/m²
Im Untergeschoss 40% Abschlag.

Fazit:

Als zusätzliche Alternative zur bisherigen Verhinderungsstrategie, würde der Gemeinderat aktiv die Schaffung von Dauerwohnraum beschließen. Die Wiederzulassung von Teileigentum steht nicht im Widerspruch zum in den letzten Jahren (Jahrzehnten) praktizierten Vorgehen. Im Gegenteil ist ein Ausnahmebeschluss bei Teilübertagung von Wohnflächen eine Konsequenz aus den bisher eingeleiteten Schritten. Auch kann sich ein Bauträger nicht mit Geld aus der Problematik herauskaufen, sondern muss tatsächlich Fläche (nur sehr begrenzt auf Juist vorhanden) zur Verfügung stellen. Damit wird erreicht, dass wenn Teileigentum gebildet wird, die Häuser tatsächlich anteilig dauerhaft bewohnt werden.

Im Gegensatz zum Betrieb der Immobilien im Ganzen und zur Bereitstellung einer Betreiberwohnung (eine positive Konsequenz der Untersagung von Bruchteileigentum), kann der neu gewonnene Wohnraum unabhängig von Arbeitsverhältnissen genutzt werden. Ein Mietwohnungsmarkt mit angemessenem Mietzins kann sich entwickeln.

Über den Landkreis Aurich wird ein gemeinsamer Antrag zur Genehmigung der Teilung nach WEG eingereicht, welcher o.g. Voraussetzungen erfüllt. Antragsteller sind der Bauträger des Projekts Gräfin-Theda-Str. 7 auf Juist und unsere Genossenschaft. Wir beantragen den Antrag auf Teilung nach WEG, nach Prüfung durch den Rechtsbeistand der Inselgemeinde, dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen. Dieses möglichst bereits am 12.12.2019. /

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und stehen Ihnen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Gerhard Jacobs

Juist - Infrastruktur und Wohnen eG

genossenschaft.juist@web.de
Friesenstraße 11, 26571 Nordseeinsel Juist

Vorstand: Gerhard Jacobs, Jens Heyken, Hauke Janssen-Visser
Aufsichtsratsvorsitz: Meint Habbinga
Amtsgericht Aurich, GnR 200029

Besuchen Sie uns im Internet:
www.geno-juist.de
www.facebook.com/genojuist

--
Diese Email wurde mit der UTM 9 / Sohpos auf Malware untersucht.