

Begründung

Die Satzung zur „Zweckentfremdung von Wohnraum der Inselgemeinde Juist (Zweckentfremdungssatzung)“ dient der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Preisen und damit zur Bekämpfung des Wohnraummangels auf der Insel Juist.

Sie beruht auf der Satzungsermächtigung des § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG). Danach können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit Wohnraummangel), durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist höchstens auf fünf Jahre zu befristen.

Auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Juist ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

Im Wesentlichen ist dies durch die Preisentwicklung der Immobilien an sich, aber auch die hohen Bauerstellungskosten, begründet. Der Gutachterausschuss erläutert dies in seinem Bericht aus dem Jahre 2021 anhand der Bodenrichtwerte, die für mittlere Lagen 1200€/m² bis zu 2000€/m² erreichen (1). Die Juister Bodenrichtwerte werden mit im Mittel 1000€/m² als die höchsten Werte in Niedersachsen bewertet (2). Bei Betrachtung des Sachwertfaktors muss hervorgehoben werden, dass diese fast 100% über den auf dem Festland ermittelten Werte liegen. Als ein sehr wichtiger abhängiger Faktor werden die Bauerstellungskosten, die als Ortsfaktor mit 1,9 den höchsten Wert in Niedersachsen sind, erläutert (3). Insbesondere die Bauerstellungskosten sind ein Ansatz für die kalkulatorische Ermittlung der möglichen kostentragenden Erstellung von Dauerwohnraum. In Kombination mit dem Erwerb von Grundstücken, erreichen die gesamten Kosten pro m² ein Niveau, welches den wirtschaftlichen Neubau von Dauerwohnraum, bei Einhalten von akzeptablem Kaltmietniveau, nicht mehr möglich ist. Die Neubauwohnungen werden im Mittel in einer Spanne zwischen 4700-18700€/m² als Erstverkauf in den Markt gebracht (4, 5). Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung leitet unter dem Aspekt

der gültigen Abschreibungsmodi (33 Jahre), ohne Zinsen und Nebenkosten, eine wirtschaftliche Kaltmiete von 11,87 – 47,22€/m² ab. Dieses Niveau liegt massiv über dem Niveau, welches für bezahlbaren Dauerwohnraum durch die Gutachter beschrieben wird und somit nicht tragbar ist. Bei weiterer adäquater Entwicklung führt dies zu einer „Inselflucht“, die die Daseinsberechtigung und den Erhalt entsprechender Infrastruktur für die Insel nicht mehr ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt von Dauerwohnraum und damit einhergehend die Etablierung einer Zweckentfremdungssatzung ein wesentliches rechtliches Instrument der Wahl.

Aufgrund der besonderen Attraktivität der Insel ist zudem der Anteil der Ferienwohnungen am Gesamtwohnmarkt in der Gemeinde im Vergleich zum Landesdurchschnitt besonders hoch. Über alle Ostfriesischen Inseln gerechnet beträgt der Anteil an Ferienwohnungen an allen Wohnungen 33 %. Dies übersteigt bei weitem den Anteil der Ferienwohnungen in den übrigen Teilen Niedersachsens von im Schnitt 1 %.

Die besondere touristische Attraktivität führt darüber hinaus auch dazu, dass – wie bereits ausgeführt - auf den Ostfriesischen Inseln das höchste Mietniveau in ganz Niedersachsen herrscht.

Ein zusätzliches Indiz für den Wohnraummangel in der Gemeinde ist, dass sie nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung der niedersächsischen Landesregierung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) zu den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 S. 2 und 3 BGB gehört.

Dem Wohnraummangel kann – wie oben ausgeführt - nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden. Insbesondere kann er nicht durch die Ausweisung neuer Baugebiete beseitigt werden. Auf der Insel ist Bauland besonders knapp. Insbesondere existieren keine Industriebrachen oder andere Brachflächen, die zu Bauzwecken mobilisiert werden könnten. Teile der Insel gehören auch zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer.

Die Bevölkerung kann auch nicht darauf verwiesen werden, auf Wohnungen im Umland auszuweichen. Miethaushalte könnten dann wegen der oben beschriebenen Knappheit an Wohnungen und Bauland im Gemeindegebiet nur auf dem Festland nach Wohnungen suchen. Dies

wäre aber mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden, wenn vorhandene Arbeitsplätze und soziale Kontakte auf der Insel beibehalten werden sollen.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde die Zweckentfremdung von Wohnraum auf dem gesamten Gemeindegebiet nach §§ 1 Abs. 1, 3 Abs. 1 dieser Satzung unter den Vorbehalt einer gemeindlichen Genehmigung gestellt.

§ 1 Abs. 2 dieser Satzung definiert deklaratorisch die Zweckentfremdung im Sinne des § 1 Abs. 1 der Satzung unter Verweis auf die gesetzliche Definition nach § 1 Abs. 2 NZwEWG. § 1 Abs. 2 Nr. 3 der Satzung bestimmt, dass es im Sinne von § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Alt. 2 NZwEWG für eine Zweckentfremdung genügt, wenn der Wohnraum für eine Dauer von mehr als acht Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für die Fremdenbeherbergung verwendet wird. Die Gemeinde Juist ist durch Fremdenverkehr besonders geprägt im Sinne von § 22 BauGB. Wie oben bereits dargestellt ist der Übernachtungstourismus in der Inselgemeinde von weit überdurchschnittlicher Bedeutung. Der Wohnraumangel ist im Wesentlichen gerade Folge der besonderen Beliebtheit der Insel als Urlaubsziel.

§ 2 der Satzung normiert unter Verweis auf § 2 NZwEWG die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung. Die Vorschrift hat rein deklaratorische Bedeutung.

Entsprechend der Satzungsermächtigung nach § 1 Abs. 1 S. 3 NZwEWG tritt die Satzung mit Ablauf von fünf Jahren nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Es kann dann erneut geprüft werden, ob weiterhin eine besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besteht. In diesem Fall kann die Satzung nach § 3 Abs. 3 S. 2 der Satzung erneut erlassen werden.

Quellen:

- 1) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (LGLN) 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund; Seite 45
- 2) Boris | Portal v. 13.01.2023: <https://www.borisportal.de/bodenrichtwert/niedersachsen>.

- 3) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (LGLN) 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund; Seite 59 und 62
- 4) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (LGLN) 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund; Seite 84
- 5) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (LGLN) 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund; Seiten 93 und 98

Juist, den

Dr. Goerges