

**Antrag**

Fraktion der CDU

Hannover, den 11.09.2014

**Ausverkauf der Ostfriesischen Inseln beenden, Dauerwohnraum für Inselbewohner erhalten!**

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Der Landtag stellt fest:

§ 22 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ermächtigt Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung zu bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, WEG) der Genehmigung unterliegt. Sinn des Genehmigungsverhaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhand nehmende Vermehrung von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten ist durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Ostfriesischen Inseln sehen sich seit längerem mit dem Problem konfrontiert, dass die Regelungen der nach § 22 BauGB erlassenen Satzungen unterlaufen werden. Investoren erwerben ältere Häuser mit Dauerwohnungen und brechen sie ab. Anschließend werden auf den Grundstücken neue Häuser errichtet und darin Ferienwohnungen durch die Begründung von Bruchteilseigentum nach den §§ 1008 bis 1011 BGB geschaffen. Jede dieser Wohnungen wird als eigenständiger Berberbergungsbetrieb verkauft, damit der Fremdenverkehrsfunktion der Inseln genüge getan ist. „Berberbergt“ wird in diesem „Betrieb“ dann für lediglich einen geringen Zeitraum im Jahr nur der Bruchteilseigentümer. Die restliche Zeit steht die Wohnung leer.

Diese nach dem Gesetzeswortlaut von § 22 Abs. 1 BauGB zulässige Praxis führt wegen der die überwiegende Zeit im Jahr leer stehenden Wohnungen („Geisterstraßenzüge“) zu einer negativen städtebaulichen Entwicklung. Die Wohnungen stehen einem wechselnden Kreis von Feriengästen nicht mehr zur Verfügung, und es wird immer mehr bezahlbarer Wohnraum dem örtlichen Wohnungsmarkt auf den Ostfriesischen Inseln entzogen.

Darüber hinaus müssen die niedersächsischen Kommunen in die Lage versetzt werden, Fehlentwicklungen bei der Wohnbebauung, wie sie in der letzten Zeit verstärkt auf den Inseln auftreten, selbst entgegenzuwirken. Hierzu bedarf es gegebenenfalls auch der Anpassung des niedersächsischen Landesrechts oder sogar der Schaffung geeigneter landesrechtlicher Instrumentarien, um Missbrauch zu unterbinden.

Der Landtag fordert die Landesregierung daher auf,

1. sich auf Bundesebene für eine Ergänzung des § 22 Abs. 1 BauGB einzusetzen, um Fremdenverkehrsgemeinden die Möglichkeit zu geben, nicht nur die Begründung von Wohneigentum im Sinne des WEG, sondern auch von Bruchteilseigentum nach den §§ 1008 bis 1011 BGB einer Genehmigungspflicht unterwerfen zu können,
2. sich auf Bundesebene für eine Differenzierung der Funktion „Wohnen“ (z. B. Dauerwohnen, Ferienwohnen, Zweitwohnen) in der Baunutzungsverordnung einzusetzen, die zusätzlich dazu beitragen kann, dass Gemeinden diese unterschiedlichen Wohnformen in der Bauleitplanung besser steuern können,

3. zu prüfen, ob es Möglichkeiten der Änderung des niedersächsischen Landesrechts gibt, die darüber hinaus dazu beitragen, dass Kommunen die Wohnnutzung besser steuern können, und diese umzusetzen.

#### Begründung

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten wie den Ostfriesischen Inseln regelmäßig den Einstieg in eine Zweitwohnungsnutzung bedeutet. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen werden und oft leer stehen.

Die Bildung von Wohnungseigentum nach dem WEG ist aber nicht die einzige Möglichkeit, Zweitwohnungen entstehen zu lassen. Durch die Aufteilung des Grundstücks und die Eintragung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung sowie den Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB wird erreicht, dass die einzelnen Wohnungen wie Wohnungseigentum in sich abgeschlossene Raumeinheiten darstellen, die getrennt voneinander veräußert werden können. Bei der Eintragung von Regelungen nach § 1010 BGB entsteht zwar kein Eigentum wie bei einer Aufteilung in Wohnungseigentum, jedoch entsteht ein verdinglichtes Rechtsverhältnis auf Benutzung von Wohnungen, Gebäudeteilen oder Freiflächen. Die Stellung des Miteigentümers wird dadurch weitgehend der Stellung des Wohnungseigentümers angeglichen. Die so geschaffenen Raumeinheiten können genauso wie Wohnungseigentumseinheiten als Zweitwohnungen genutzt werden. Die Unterschiede zum Wohnungseigentum, wie z. B. dass der Miteigentumsanteil nur eingeschränkt belastbar ist, stehen einer Nutzung als Zweitwohnung nicht entgegen. Die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentum ist damit durchaus geeignet, die Einwirkungsmöglichkeit der Baugenehmigungsbehörde auf das Entstehen von Zweitwohnungen zu umgehen.

Während bei einem „normalen“ Kauf einer Eigentumswohnung eine Teilung des Gesamteigentums nach dem WEG zu einer realen Aufteilung von Rechten führt, kommt es beim Bruchteilseigentum lediglich zu einer ideellen Aufspaltung. Jeder Eigentümer erwirbt hier also keinen bestimmten realen Anteil am Objekt, sondern nur einen ideellen Anteil am gesamten gemeinsamen Objekt.

Das große Risiko für Bruchteilseigentümer liegt darin, dass bei Problemen mit einem anderen Bruchteilseigentümer dieser nicht - wie bei einer Wohnungseigentümergeinschaft - aus der Bruchteilsgemeinschaft ausgeschlossen werden kann, sondern dass immer die gesamte Bruchteilsgemeinschaft haftet. Im Falle finanzieller Probleme eines Bruchteilseigentümers kann sich der Gläubiger bei einem anderen Bruchteilseigentümer bedienen, da alle Bruchteilseigentümer in vollem Umfang für das gesamte Eigentum der Bruchteilsgemeinschaft haften.

Obwohl Bruchteilseigentum aufgrund dieser gravierenden juristischen Nachteile nur Eigentum zweiter Klasse ist, nehmen Käufer diese Nachteile dennoch hin, um in beliebten Feriengengebieten wie den Ostfriesischen Inseln eine Wohnung erwerben zu können.

Die Rechtsprechung billigt dieses Vorgehen, weil davon ausgegangen wird, dass der Gesetzgeber durch die ausdrückliche Beschränkung der Regelung des § 22 Abs. 1 BauGB auf Wohnungseigentum nach dem WEG in Fremdenverkehrsorten die Nutzung von Zweitwohnungen trotz der von ihnen ausgehenden negativen städtebaulichen Wirkungen nicht insgesamt verhindern wollte. Falls der Gesetzgeber zwischenzeitlich Handlungsbedarf sehe, könne er die Regelung ändern.

Dass dies bislang nicht geschehen ist, muss angesichts der negativen städtebaulichen Entwicklung auf den Ostfriesischen Inseln, aber auch auf den übrigen Nordseeinseln oder in anderen beliebten deutschen Fremdenverkehrsgebieten verwundern. Schließlich bedeutet eine Ergänzung des § 22 Abs. 1 BauGB keinesfalls, dass alle Fremdenverkehrsgemeinden im Sinne eines Automatismus künftig davon Gebrauch machen müssen. Auch im Falle einer Ergänzung des § 22 Abs. 1 BauGB bliebe es wie bisher schon der Entscheidung der Gemeinde überlassen, ob sie überhaupt eine solche Satzung erlässt und - falls ja - ob sie nur die Begründung von Wohnungseigentum nach dem WEG einem Genehmigungsvorbehalt unterwirft oder zusätzlich auch noch die Begründung von Bruchteilseigentum.

Darüber hinaus müssen die die Kommunen aber auch durch eine Ergänzung oder eine Differenzierung der Funktion „Wohnen“ (z. B. Dauerwohnen, Ferienwohnen, Zweitwohnen) in der Baunutzungsverordnung in die Lage versetzt werden, die unterschiedlichen Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung besser steuern zu können.

Zusätzlich sollten alle landesrechtlichen Möglichkeiten genutzt werden, durch Ergänzung und Änderung des Landesrechts die Kommunen in die Lage zu versetzen, die Wohnnutzung besser steuern können.

Björn Thümmler  
Fraktionsvorsitzender