**Ergebnisse des 6. Online-Treffens Tiny Village Sölde**

20.04.2021 von 18.00 – 19.45 Uhr

Ca. 30 Teilnehmende

1. **Rechtsrahmen für Baugruppen**

Vorschläge von Rechtsanwalt Schlüter von der Kanzlei Schlüter Graf

1. **Einzeleigentum mit Bruchteilseigentum**

Die Miteigentümergemeinschaft teilt das Grundstück so auf, dass jede Baupartei ein eigenes Grundstück als Alleineigentümer erhält. Über die Gemeinschaftsflächen und ggf. auch Gemeinschaftsgebäude hat jeder Miteigentümer einen x-ten Anteil, entsprechend der Anzahl der Miteigentümer. Der Gemeinschaftsanteil ist untrennbar mit dem Grundstück für das Haus verbunden. Die Miteigentümergemeinschaft gibt sich eine Benutzungsordnung die die Nutzungsrechte regelt, insbesondere für die Gemeinschaftsflächen. Dieses Modell wird häufig bei Reihenhäusern verwendet. Ein Vorteil ist, dass über eine sog. Vereinigungsbaulast alle Teilgrundstücke auch insgesamt betrachtet werden können, was zu bauordnungsrechtlichen Erleichterungen führen kann wie. z.B. bei Abstandsflächen.

1. **Wohnungseigentümergemeinschaft –WEG -**

Dieses Modell ist üblich bei Mehrfamilienhauses und wird auch von Baugruppen/ Baugemeinschaften im Eigentum genutzt. . Das Eigentum teilt sich auf in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Die eigene Parzelle wird Sondereigentum, je nach Größe der Parzelle unterschiedlich bewertet (Tausendstel), und alles was nicht Sondereigentum ist, ist Gemeinschaftseigentum. Alle Grundstücksanteile stehen in einem Grundbuch.

Herr Schlüter favorisiert das Modell Einzeleigentum und Bruchteilseigentum. Der Erwerb der Grundstücke auf Basis von Erbpacht ist bei beiden Modellen möglich. Grundsätzlich besteht bei beiden Modellen die Möglichkeit der freien Veräußerlichkeit. Man könnte sich ggf. wechselseitige Vorkaufsrechte einräumen. Das Vorkaufsrecht müsste natürlich zu dem mit dem externen Käufer vereinbarten Preis wahrgenommen werden. Alle Grundstücksanteile stehen in einem Grundbuch wie auch der Anteil am Gemeinschaftsstellplatz. Grundsätzlich könnte das Grundstück auch als GbR - Gesellschaft bürgerlichen Rechts- erworben werden. Dann gehört aber allen alles und alle haften gesamtschuldnerisch.

1. **Zum Stand der Planung in den Baugruppen**

Baugruppe 1 Downsizing: Die konkrete Häuserplanung hat noch den Stand von März. Neben Massivbauweise ist Holz auch eine Option. Es gibt viele Gespräche mit Bauinteressierten die ggf. bei BG1 noch mitmachen wollen. Gegebenenfalls erweitert sich die Baugruppe nach Norden.

Baugruppe3 – Grüne Dächer Sölde- hat aktuell 5 Parteien. Die Gruppe ist offen für weitere Interessenten. Die Gruppe hat Herstellerangebot insb. von Modulhäuser intensiv geprüft. Es hat sich herausgestellt, dass ausländische Anbieter schwierig sind, wegen der komplexen deutschen Regelungen beim Bauen. 4 Hersteller sind in der engeren Wahl, u.a. CUBIG aus Melle, SmartHouse aus Löhne, das Flying-Space von Schwörer.

Baugruppe 4 -Tiny Women- und Baugruppe 6 –Emscherholz- wollen sich ggf. zusammentun. Man ist auch noch offen für Neue. Die Verteilung der Gebäude wird erst konkret geplant, wenn die Zusammensetzung der Gruppe gefestigt ist.

Für das Wohnprojekt – keine Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen in einem Haus - gibt es aktuell keine feste Gruppe, aber Interessierte.

1. **Wie gehen wir mit „Investoren“ um?**

Das Angebot an Baugruppen richtet sich in 1. Linie an Menschen die dort bauen und leben wollen. Es gibt aber auch Interessierte, die gern in Sölde tiny und zur Miete wohnen würden. Insofern ist es o.k., wenn sich eine Mietergruppe bilden würde, die einen „Investor“ mitbringt oder innerhalb einer Baugruppe auch 1 Haus für die spätere Vermietung realisiert wird. Dabei sollten die zukünftigen Mieter aber schon mit im Boot sein.

1. **Die nächsten Schritte**

Ursprünglich hat die Stadt beabsichtigt noch vor den Sommerferien einen Aufruf an Baugruppen zu starten und sich um einen konkreten Grundstücksteil zu bewerben. Da die Zusammensetzung der Baugruppen z.T. noch sehr im Fluss ist und die persönlichen Kontakte wegen der Pandemie noch immer nicht möglich sind, wird die Auslobung zunächst noch verschoben. Somit gibt es jetzt auch keinen Druck kurzfristig konkrete Pläne vorzulegen.

1. **Nächste Treffen**

Am Mittwoch, den 19. Mai wollen wir uns online wieder treffen. Wie immer um 18.00 Uhr. Als Schwerpunkt wollen wir das Thema Energie und Versorgung im Tiny Village vorbereiten.

Aufgrund der vielen Anfragen von Interessierten, gab es am Mittwoch den 28. April um 18 Uhr ein Online-Treffen für Neueinsteiger.

K a m p e r t