

Informationen zum Teileigentum an den gemeinschaftlichen Innenhöfen

Im Neubaugebiet werden die gemeinschaftlichen Innenhöfe nicht im Alleineigentum eines einzelnen Eigentümers stehen, sondern als Teileigentum von den Erwerbern der jeweils angrenzenden Bauplätze erworben. Dies betrifft die Bereiche Wohnhof A, Wohnhof B, Anger A, Anger B, Anger C, Quartiershof A und Quartiershof C.

Ziel dieses Modells ist es, den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die gemeinsame Gestaltung und Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen. Die Innenhöfe können dadurch später als gemeinschaftliche Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen genutzt werden.

Rolle des Ankerprojektes

Für jeden dieser Höfe ist ein sogenannter Anker vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen Bauträger, der eine koordinierende Rolle übernimmt. Für gewöhnlich ist dies der Erwerber des größten Mehrfamilienhauses des jeweiligen Angers/Wohnhofs/Quartiershofs. Die Ankergrundstücke sind in der Bauplatzbeschreibung auf der Plattform Baupilot gekennzeichnet. Der Ankernutzer koordiniert die gemeinschaftliche Planung des Innenhofs mit den übrigen Teileigentümern (Anliegern) ab, organisiert die erforderlichen Abstimmungen und begleitet die Umsetzung.

Basis hierfür ist eine sogenannte Ankerkonzeption, die vom Ankerprojekt als Grundlagenvereinbarung mit den künftigen Teileigentümern fortgeschrieben wird. In dieser Vereinbarung werden insbesondere

- die gemeinschaftliche Nutzung der Innenhofflächen,
- die Ausgestaltung und Herstellung der Innenhöfe,
- die spätere Unterhaltung und Pflege
- die Rechte und Pflichten der Teileigentümer sowie
- Höhe der Gestaltungskosten und Kostentragung

geregelt.

Unter folgendem Link finden Sie ein Erklärvideo, in welchem die grundsätzliche Funktion einer Ankerrolle am Beispiel Hechinger Eck Nord erläutert wird:

<https://www.tuebingen.de/mar/28993.html>

Kaufpreis für das Teileigentum

Für den Erwerb des Teileigentums an den gemeinschaftlichen Innenhöfen der Vermarktungstranche 1 werden 250 €/m² Teileigentum als Grundstückspreis angesetzt.

Ermittlung der jeweiligen Teileigentumsanteile am Innenhof

Die Größe des von jedem Bauplatzkäufer zu erwerbenden Teileigentums bemisst sich nicht nach der Baugrundstücksfläche, sondern nach der im Bebauungsplan zulässigen maximalen Bebauung des jeweiligen Bauplatzes im Verhältnis zur maximalen Bebauung des gesamten Wohnblockes. Maßgeblich ist dabei die jeweils maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) die durch den Bebauungsplan definiert ist.

Vorläufiger Kostenrahmen für die Gestaltung der Innenhöfe

Für die Gestaltung (Bepflanzung, Spielgeräte, Wegführung...) der gemeinschaftlichen Innenhöfe hat die Stadt Kosten in Höhe von 400 €/m² kalkuliert. Hierbei handelt es sich um einen Schätzwert, der der späteren Finanzierung der Innenhofgestaltung dient.

Da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags die konkrete Planung und damit die Kosten der Gestaltung des Innenhofs voraussichtlich noch nicht vorliegt, wird der vorgenannte Betrag von 400,- €/m² im Rahmen des Kaufvertrags vom Käufer entrichtet. Die Eigentümer des betroffenen Baufeldes unter Leitung des Ankerprojekts sind dazu verpflichtet, bei der Planung diesen Wert nicht zu überschreiten.

Dieser Betrag wird mit dem Abschluss des Bauplatzkaufvertrages fällig und zunächst von der Stadt treuhänderisch verwaltet. Sobald die Vereinbarungen zwischen den Eigentümern über die Grundlagenurkunde abgeschlossen sind und die tatsächlichen Kosten feststehen, wird das Geld entsprechend verrechnet. Ein eventuell verbleibender Überschuss wird den Anliegern anschließend zurückerstattet.