

Was ist ein Erbbaurecht?

- Grundlage für Erbbaurechtsverträge ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) in der derzeit gültigen Fassung sowie die Richtlinien der Stadt Remscheid über die Vergabe und den Verkauf von Erbbaugrundstücken.
- Das Erbbaurecht unterscheidet sich vom Grundstückskauf dadurch, dass man nicht **Eigentümerin/Eigentümer** des Grundstückes wird, sondern **Nutzerin/Nutzer**. Das Grundstück gehört nach wie vor der Stadt Remscheid. Dieses Nutzungsrecht wird Ihnen für die festgelegte Dauer von 99 Jahren grundbuchlich gesichert. Grundbuchlich heißt, dass dieses Recht bei einem Notar vertraglich vereinbart wird. Dieses Recht wird im so genannten Grundbuch eingetragen und somit fest verankert.
- Damit alle Details und „Spielregeln“ beiden Parteien, also Ihnen und der Stadt Remscheid, genau festgelegt und bekannt sind, wird bei dem Notar ein Vertrag, der so genannte **Erbbaurechtsvertrag**, geschlossen.
- Sie als **Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter** – auch Erbbaurechtsnehmerin/Erbbaurechtsnehmer genannt – werden dann Bauherrin/Bauherr auf dem überlassenen Grundstück und errichten Ihr Haus bzw. Ihre Doppelhaushälfte sowie alle weiteren Nebengebäude wie bspw. eine Garage. Im Gegenzug erhält die Stadt Remscheid hierfür ein Entgelt, den sogenannten **Erbbauzins**.
- Der wichtigste Unterschied zum normalen Grundstückskauf ist also, dass eine Trennung von Grund und Boden (Eigentümerin: Stadt) und aufstehenden Gebäuden (Eigentümer/in: Sie als Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter) stattfindet.

Fragen zum Erbbaurecht

Wenn ich nicht Eigentümerin/Eigentümer dieses Grundstückes werde, was bringt mir dieses Erbbaurecht? Warum soll ich mich dafür entscheiden?

- Sie haben für die Dauer der Laufzeit nahezu die gleichen Rechte und im „normalen Alltag“ die gleiche Position wie eine Eigentümerin/ein Eigentümer.
- Der wichtige Vorteil für Sie liegt darin, dass Sie das Grundstück nicht kaufen müssen und dadurch für weniger Geld zu Ihrem neuen Zuhause gelangen.

Kann mir die Stadt dieses Nutzungsrecht wieder entziehen?

- Nur in begründeten Ausnahmefällen! Diese werden im Erbbaurechtsvertrag genau und abschließend aufgeführt.
- Insbesondere hat die Stadt ein so genanntes „Heimfallrecht“, wenn bspw. der Erbbauzins über einen längeren Zeitraum (2 Jahre) nicht gezahlt wurde, die Zwangsversteigerung angeordnet oder ein Insolvenzverfahren eingeleitet wird oder das Grundstück bzw. die Gebäude so vernachlässigt werden, dass man von Verwahrlosung sprechen muss.

Fragen zum Erbbaurecht

Was passiert denn, wenn die im Vertrag festgelegte Nutzungsdauer zu Ende ist?

- Dann kann das Erbbaurecht verlängert werden. Normalerweise dauern Erbbaurechtsverträge bis zu 99 Jahre und auch darüber hinaus können Erbbaurechtsverhältnisse im Einzelfall verlängert werden. In diesen Fällen wird dann ein neuer Vertrag geschlossen, ein so genannter *Erbbaurechtsverlängerungsvertrag*.
- Weiterhin kann ein neues Erbbaurecht bestellt werden.
- Oder die bisherige Erbbaurechtsnehmerin/der bisherige Erbbaurechtsnehmer erwirbt das Grundstück.

Was passiert, wenn die Stadt die Grundstücke „loswerden“ möchte?

- Sie als Erbbaurechtsnehmerin/ Erbbaurechtsnehmer haben ein vertraglich festgelegtes Vorkaufsrecht. Das heißt allerdings nicht, dass die Stadt das Grundstück verkaufen muss. Aber sollte dieser Verkaufsfall eintreten, haben Sie Vorrang vor allen anderen Interessentinnen/Interessenten.

Fragen zum Erbbaurecht

Was ist, wenn ich irgendwann das Objekt vermieten oder teilvermieten möchte?

- **Grundsätzlich haben Sie die Pflicht, das Objekt selbst zu bewohnen.** Insofern bleibt zu klären, ob davon im begründeten Einzelfall abgewichen werden kann. Wenn Sie beabsichtigen, nur einen Teil Ihres Hauses zu vermieten, zum Beispiel nur das Obergeschoss und Sie und Ihre Familie nutzen nur das Erdgeschoss, dann können Sie das tun.

Was ist, wenn ich das Objekt nicht mit meiner Familie alleine bewohnen möchte, sondern noch andere Verwandte oder Freunde dort ihr Zuhause haben sollen?

- Grundsätzlich ist auch das möglich. Wenn Sie diesen Gedanken und diese Absicht haben, wäre ein ausführliches Gespräch mit der Liegenschaftsverwaltung im Vorfeld gewiss von Vorteil.

Was ist, wenn ich ausziehen möchte oder ausziehen muss?

- **Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, dass Sie als Erbbaurechtsnehmerin/Erbbaurechtsnehmer das Objekt auch bewohnen müssen.** Nun treten mitunter Ereignisse ins Leben, die so nicht geplant und vorhersehbar sind (Änderung familiärer Situationen, Krankheit, Unfälle) und die ein weiteres Leben in Ihrem Haus unmöglich machen. In solchen Fällen können Sie das Erbbaurecht verkaufen oder übertragen. Das heißt, dass Interessentinnen/Interessenten in den laufenden Erbbaurechtsvertrag einsteigen und ihn übernehmen können. So wird das von Ihnen erbaute Eigentum erworben. Alternativ können Sie das Erbbaurecht auf Ihre Nachkommen übertragen. Diese sind dann allerdings genau wie Sie dazu verpflichtet, dort zu wohnen.

Inhalte des Erbbaurechtsvertrags

- Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre
- Höhe des Erbbauzins (auf Grundlage der Größe und des Verkehrswertes des Grundstückes), vgl. S. 8
- Ablösung der anfallenden Erschließungsbeiträge im Wege einer einmaligen Zahlung der Erbbaurechtsnehmerin/des Erbbaurechtsnehmers an die Technischen Betriebe Remscheid
- Zustimmung der Stadt Remscheid bei Belastung des Erbbaurechts hinsichtlich einer Grundschuld
- Regelungen zu bauliche Nebenanlagen (Inhalt im Vertrag: In einem ein Meter breiten Streifen zum öffentlichen Verkehrsraum sind mit den Technischen Betrieben Remscheid, Geschäftsbereich 5, beabsichtigte Maßnahmen abzustimmen) (Kontaktaten siehe Ansprechpartner)
- Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur Duldung der Rückenstützen der Bordsteine, von Beleuchtungseinrichtungen und der vorhandenen Kanäle
- Textliche Festsetzungen des BP Nr. 668 als Anlage zum Erbbaurechtsvertrag

Wie hoch ist der Erbbauzins?

Aufgrund der Richtlinien der Stadt Remscheid betragen die Erbbauzinsen, 1 %, 2 % bzw. 3 % des Bodenwertes

Wohngrundstücke (Doppelhaus/Einfamilienhaus)	Geschosswohnungsbau	öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau
<p>1.-15. Jahr: 1 % = 3,50 €/m²</p>	<p>1.-15. Jahr: 1,5 % = 3,00 €/m²</p>	<p>1.-15. Jahr: 1 % = 2,00 €/m²</p>
<p>16.-30. Jahr: 2 % = 7,00 €/m²</p>	<p>16.-30. Jahr: 2,5 % = 5,00 €/m²</p>	<p>16.-30. Jahr: 2 % = 4,00 €/m²</p>
<p>31.-99. Jahr: 3 % = 10,50 €/m²</p>	<p>31.-99. Jahr: 4 % = 8,00 €/m²</p>	<p>31.-99. Jahr: 3 % = 6,00 €/m²</p>
<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">Bodenwert i.H.v. 350 €/m²</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">Bodenwert i.H.v. 200 €/m²</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">Bodenwert i.H.v. 200 €/m²</p>