

Informationsbroschüre

Am Schützenplatz

Gemarkung Lüttringhausen Flur 25 Flurstücke 399 bis 415

Stand: Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

➤ Erbbaurecht (**S. 3-7**)

- Was ist ein Erbbaurecht?
- Fragen zum Erbbaurecht
- Inhalte des Erbbaurechtsvertrages

➤ Wie hoch ist der Erbbauzins? (**S. 8**)

- Bebauungsplan inkl. Informationen dazu (**S. 9-11**)
- Vorteile in Remscheid zu wohnen (**S. 12**)
- Vorteile der Lage der Grund- bzw. Flurstücke (**S. 13**)
- Übersichten zur Lage der Grundstücke bzw. Flurstücke (**S. 14-18**)
- Ansprechpartner (**S. 19**)

Was ist ein Erbbaurecht?

3

- 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, stimmen Sie dies bitte mit der Liegenschaftsabteilung ab.

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) (Kontaktdaten 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

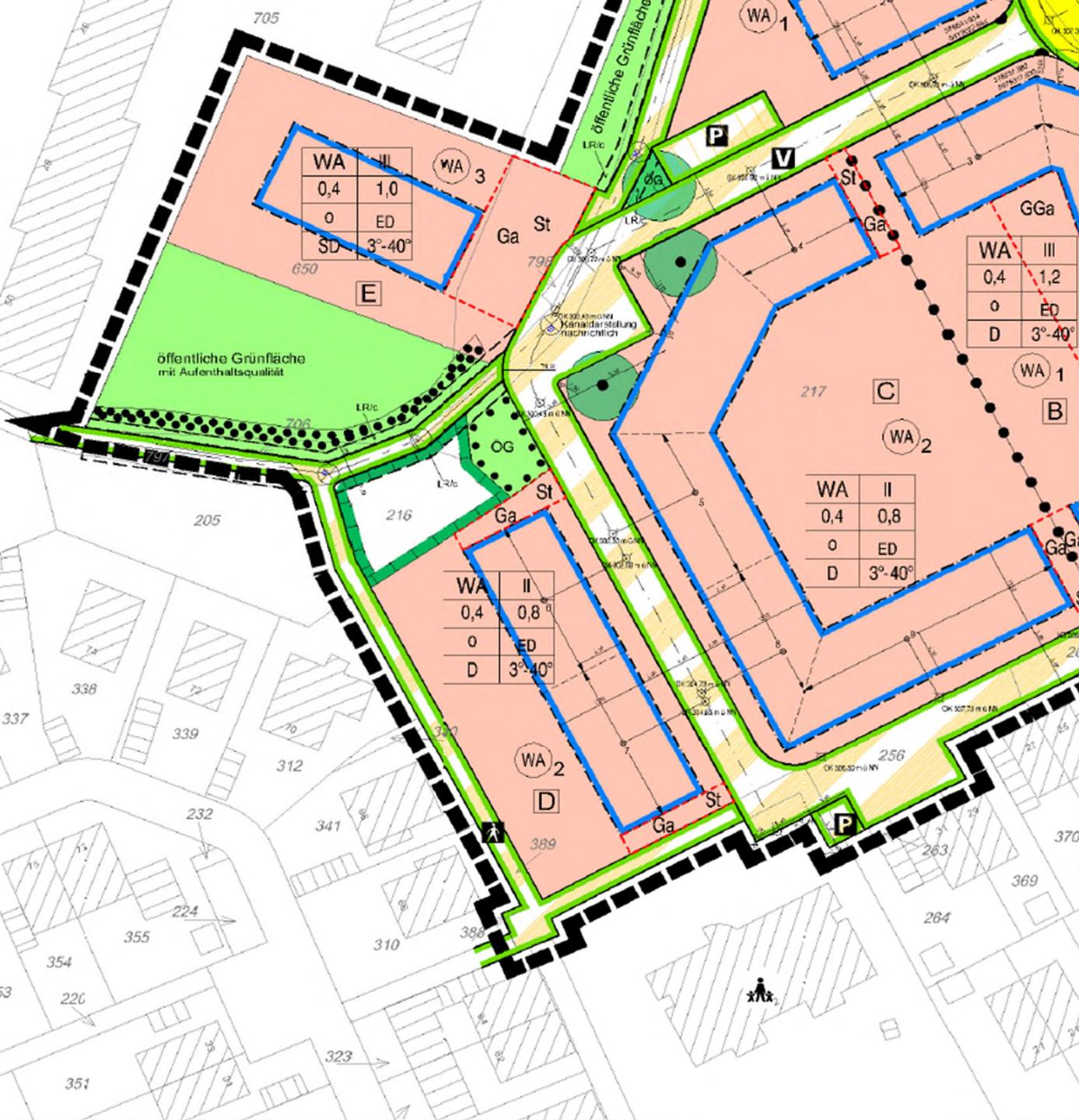
Wohngrundstücke (Doppelhaus/Einfamilienhaus)	Geschosswohnungsbau	öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau
1.-15. Jahr: 1 % = 3,50 €/m²	1.-15. Jahr: 1,5 % = 3,00 €/m²	1.-15. Jahr: 1 % = 2,00 €/m²
16.-30. Jahr: 2 % = 7,00 €/m²	16.-30. Jahr: 2,5 % = 5,00 €/m²	16.-30. Jahr: 2 % = 4,00 €/m²
31.-99. Jahr: 3 % = 10,50 €/m²	31.-99. Jahr: 4 % = 8,00 €/m²	31.-99. Jahr: 3 % = 6,00 €/m²

 Bodenwert i.H.v. 350 €/m²

 Bodenwert i.H.v. 200 €/m²

 Bodenwert i.H.v. 200 €/m²

Bebauungsplan (Nr. 668)



Auszüge aus der textlichen Fassung des Bebauungsplans

Anforderungen an die zukünftige Erbbaurechtsnehmerin/den zukünftigen Erbbaurechtsnehmer, insb.:

- ▶ Je zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen (ausschließlich innerhalb überbaubarer Grundstücksfläche zulässig; nicht im Vorgartenbereich zulässig)
- ▶ Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 Metern im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig
- ▶ Die Abgrenzung der einzelnen Hausgrundstücke im Gartenbereich bis zu einer Tiefe von 4,00 Metern ab Hauskante entlang einer Terrasse kann durch Sichtschutzzäune oder Wände oder durch einheimische Heckenpflanzen, als Gehölzsaum, gemäß beigefügter Pflanzliste erfolgen.
Die weiteren Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich sind nur als Hecken oder freie Gehölzpflanzungen mit Durchlaufschutz erlaubt.
- ▶ Die allgemeine Wohnbaufläche, die nicht bebaut ist, ist zu begrünen und muss gärtnerisch gestaltet werden (dies gilt auch für den Vorgartenbereich).

Auszüge aus der textlichen Fassung des Bebauungsplans

- Bei Grundstücksflächen über 400 qm: jeweils ein Baum (Hochstamm) pflanzen und dauerhaft pflegen
Bei Grundstücksflächen unter 400 qm: jeweils ein Baum pflanzen und dauerhaft pflegen
- Die Dachflächen sind als extensive Gründächer auszubilden (mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bepflanzen, dauerhaft erhalten und fachgerecht pflegen)
Auf den übrigen Dachflächen können zusätzlich Photovoltaikanlagen errichtet werden. Auf den Gründächern nur, sofern die Retentionseigenschaft des Gründaches dadurch nicht vermindert wird.

Sie sollten alle Festsetzungen auch den Fachfirmen/Architekten bekanntgeben

Die komplette textliche Fassung finden Sie hier

[https://www.remscheid.de/wirtschaft-
stadtentwicklung/stadtplanung/bebauungsplaene/bp_668.php](https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtplanung/bebauungsplaene/bp_668.php)

Wichtige Informationen zum Wohnbaugebiet

- ▶ An jedem Objekt ist die Errichtung einer privaten Wallbox möglich. Näheres ist mit der EWR GmbH als örtlicher Energieversorger abzustimmen.
- ▶ Die EWR GmbH hat bestätigt, dass vier der neun öffentlichen Parkplätzen mit einer Elektro-Ladestation ausgestattet werden.
- ▶ Bei der Erstellung der Erschließungsanlage (Straße) wurde mit der EWR GmbH vereinbart, dass **keine** Gasversorgung hergerichtet wird. Alternativ sind somit Passivhäuser oder Häuser mit einer Luftwärmepumpe zu errichten.

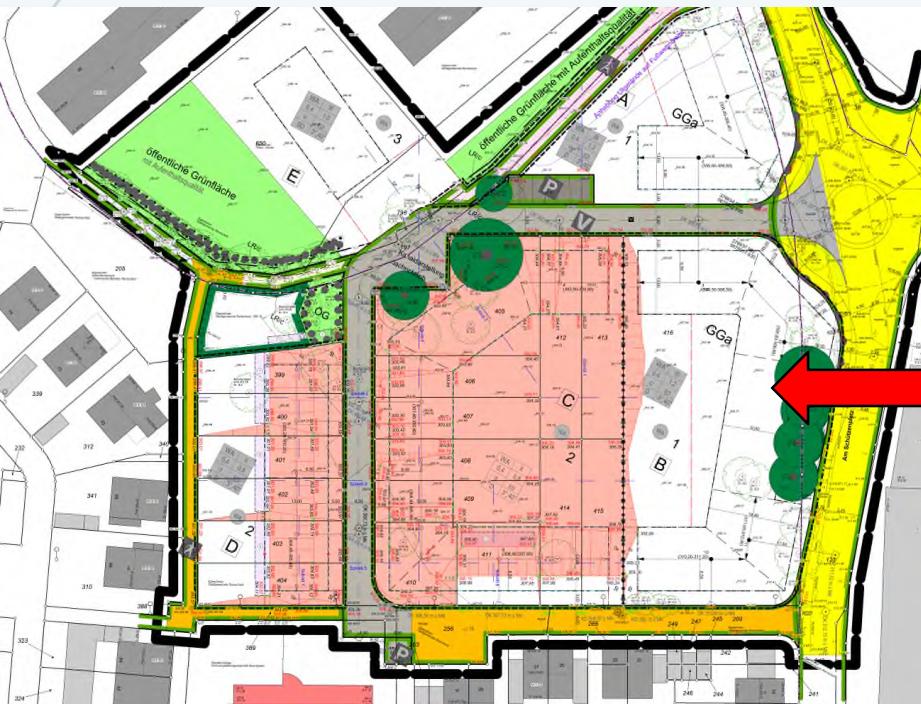
Die Vorteile in Remscheid zu wohnen

- Charme einer kleinen Großstadt
Gelegen inmitten von schönster bergischer Natur, umgeben von Talsperren und Wäldern, gibt es in der Großstadt im Grünen einiges zu entdecken
- Seestadt auf dem Berge
Den schönen Beinamen hat Remscheid seinen Handelsbeziehungen der Werkzeug- und Metallverarbeitung in die ganze Welt zu verdanken
- Kurze Anbindung zu den Großstädten Düsseldorf und Köln
- Der Innenstadtbereich Remscheid-Mitte verfügt über den Hauptbahnhof, das Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten mit Fußgängerzone und ein überdachtes Einkaufszentrum
- Das Teo-Otto-Theater und mehrere Kleinbühnen im Stadtgebiet sorgen für ein anspruchsvolles kulturelles Angebot
- Ein ausgeprägtes Vereinsleben sowie Sportvereine bieten für die Freizeit ausreichend Spielraum

Die Vorteile der Lage der Grundstücke

- In unmittelbarer Nähe befinden sich
 - Discounter
Einzelhandelsgeschäfte
Drogeriemärkte
 - Diverse Gastronomiebetriebe
 - Sowohl eine weiterführende Schule als auch
Grundschulen sowie Kindergärten
 - Sportplätze und Spielplätze
 - Ein Jugendzentrum
 - 300m zur nächstgelegenen Bushaltestelle
 - 1,1 km zum S-Bahnhof Lüttringhausen
 - ca. 5 Autominuten zu den Auffahrten der Autobahn A1

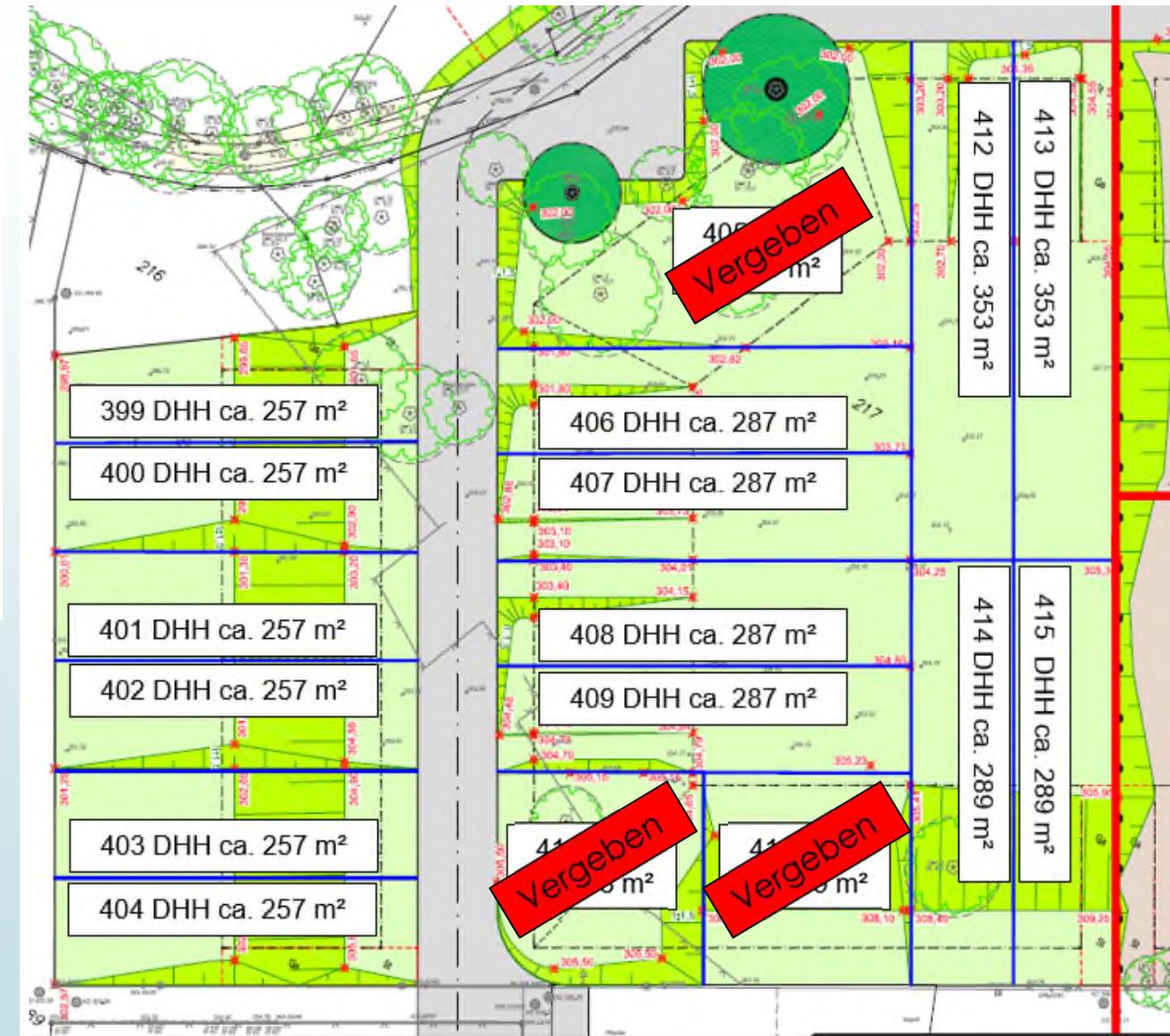
Lage der Flurstücke



Legende:

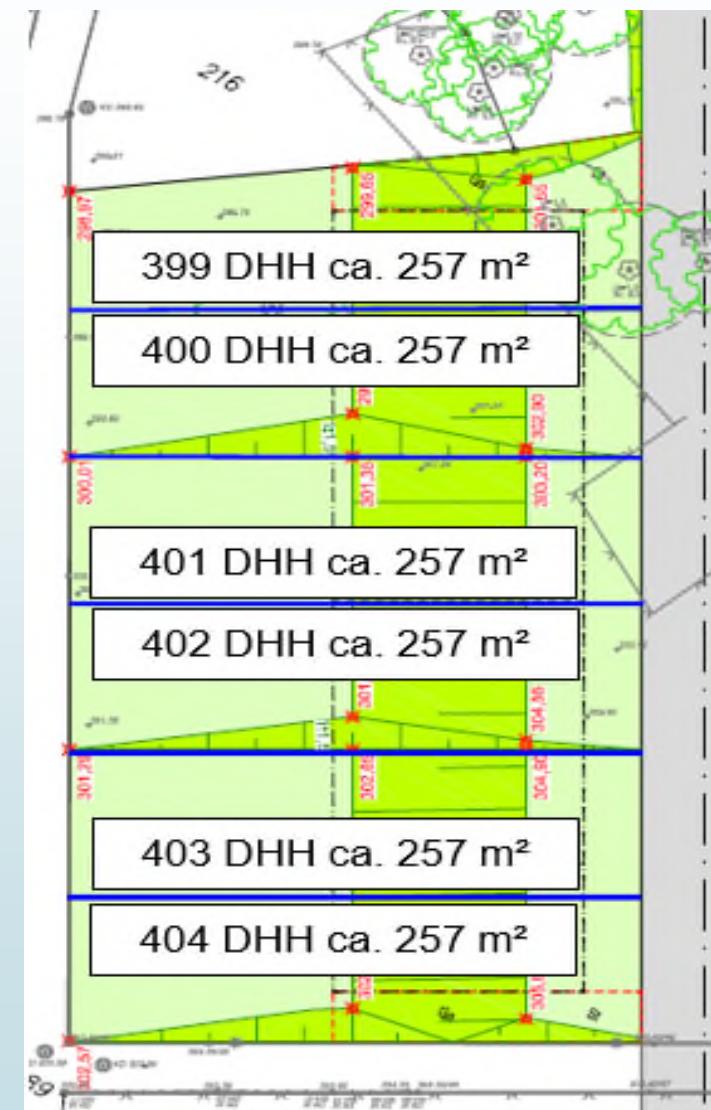
- DHH Doppelhaushälfte
EFH Einfamilienhaus
298,97 Höhenangabe in Meter über Normalnull (NN)
 geplante Böschung mit Gefälle (nicht aktuell)
Baufenster
 Grundstücksbegrenzung
 Begrenzung des Baufeldes
Baumbestand, im BP 668 festgelegt
 öffentliche Parkplätze

Flurstücke Nr. 399-415



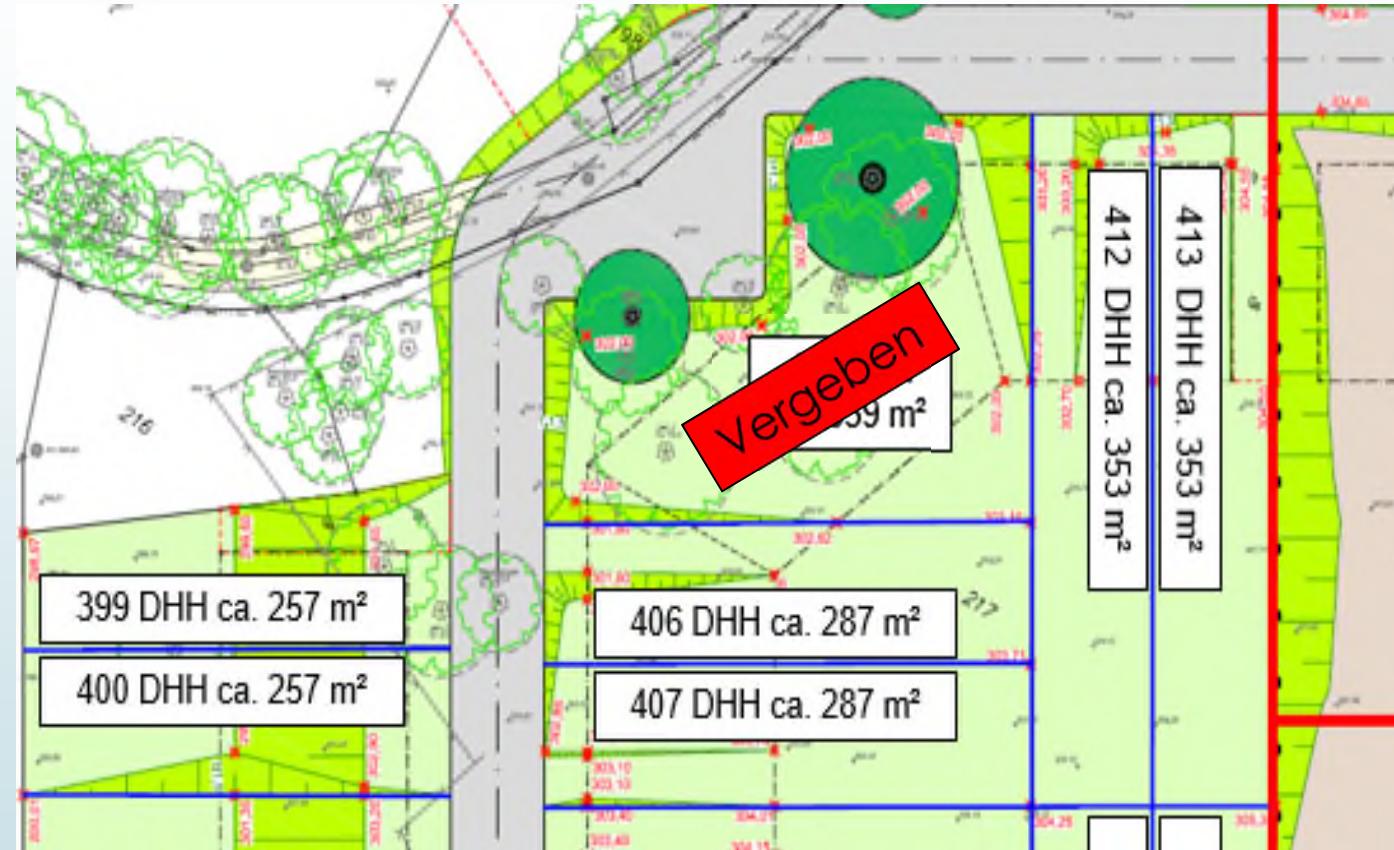
Flurstücke

Nr. 399 - 404



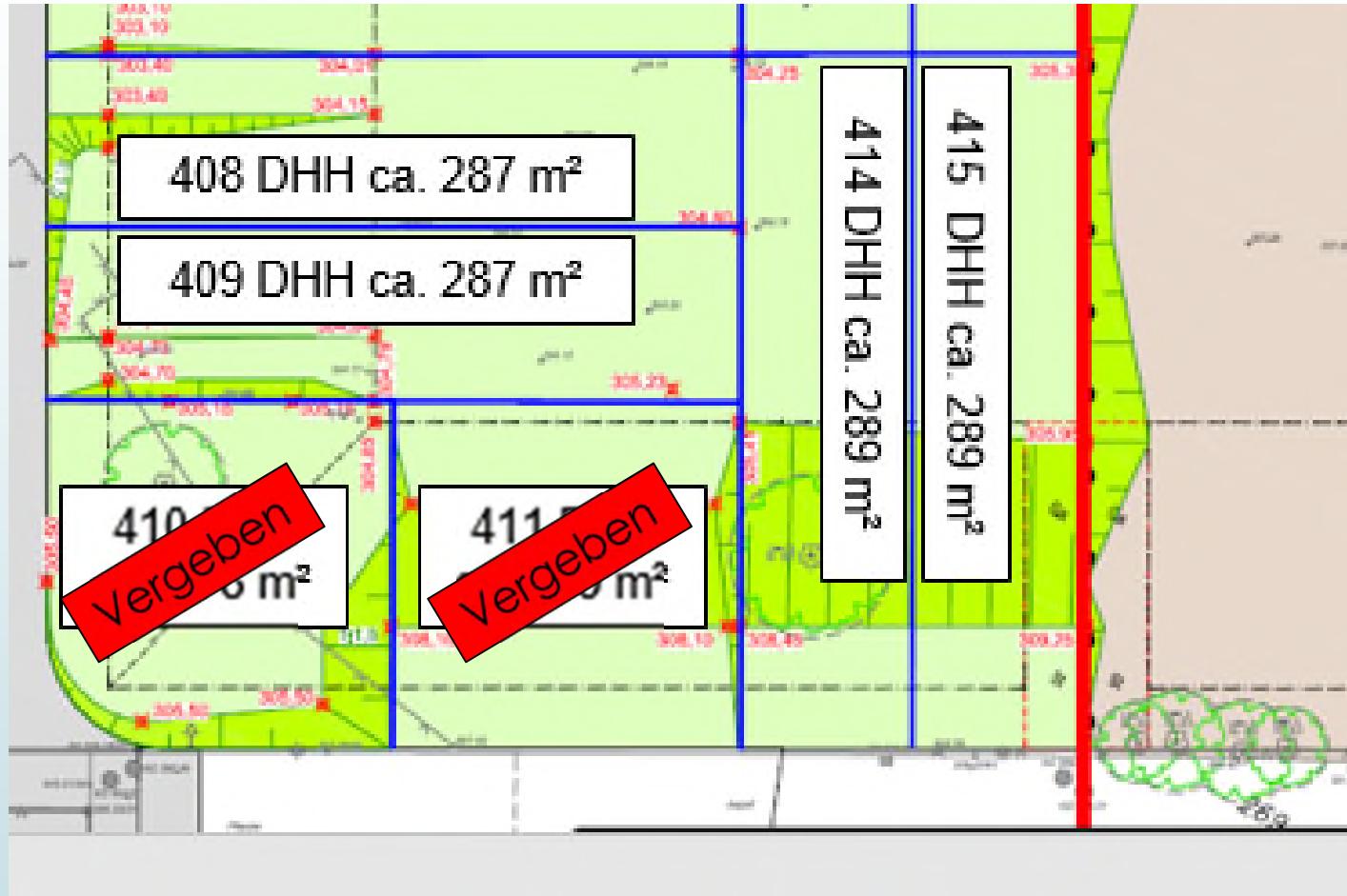
Flurstücke

Nr. 405-407,412,413



Flurstücke

Nr. 408-411,414, 415



Interesse? Wir sind für Sie da:

20

- ▶ Britta Jaeger
Telefon: +49 (2191) 16 2306 E-Mail: Liegenschaften@remscheid.de
- ▶ Katja Wilke
Telefon: +49 (2191) 16 3495 E-Mail: Liegenschaften@remscheid.de
- ▶ Manuela Jäger
Telefon: +49 (2191) 16 2405 E-Mail: Liegenschaften@remscheid.de
- ▶ TBR 5 zu baulichen Anlagen am Straßenbereich
Karsten Dittscheid
Telefon: +49 (2191) 16 2458 E-Mail: Strassenbrueckenbau@tbr-info.de
- ▶ 4.62.6 Bauordnung in bauordnungsrechtlichen Fragen
Susanne Brahm
Telefon: +49 (2191) 16 2429 E-Mail: Bauberatung@Remscheid.de

HINWEIS:

Dieses Vermarktungshandbuch hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern dient zur grundsätzlichen Information.
Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.