



Exposé

Kunstfelder Straße 23 in Köln-Dünnwald

Die Stadt Köln bietet ein Grundstück für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung in Köln-Dünnwald zum Kauf oder alternativ im Erbbaurecht an. Der Verkauf beziehungsweise die Vergabe des Erbbaurechtes erfolgt provisionsfrei zum Höchstgebot.



Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Liegenschaften, Vermessung
und Kataster
Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Bickendorf
Telefon: 0221/221-33257
Telefax: 0221/221-24500
E-Mail: liegenschaften@stadt-koeln.de
www.stadt-koeln.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung zum Erbbaurecht:	3
1. Angaben zum Grundstück	3
1.1 Übersichtsplan	3
1.2 Auszug aus der Flurkarte	4
1.3 Lagebeschreibung	5
1.4 Objektbeschreibung und Besichtigung	5
1.5 Bebaubarkeit	5
1.6 Erschließungs- und Grünausgleichsbeiträge	6
1.7 Lärmimmissionen	7
1.8 Bodendenkmal	7
1.9 Wasserschutzzone	7
1.10 Aufwuchs/Bäume	7
1.11 Ver- und Entsorgungsleitungen	8
1.12 Kölner Leitlinien zum Klimaschutz	8
1.13 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln	9
2. Allgemeine Vertragskonditionen	9
2.1 Kauf des Grundstücks	9
2.1.2 Bau- und Nutzungsbeschränkung	9
2.1.3 Weiterveräußerung	10
2.2 Erbbaurechtsbestellung	10
2.2.1 Erbbauzins	10
2.2.2 Fälligkeit und Nebenkosten	10
2.2.3 Erbbauzinsanpassung	11
2.2.4 Laufzeit	11
2.2.5 Grundbuch	11
2.2.6 Bau- und Nutzungsbeschränkung	11
2.2.7 Instandhaltung	12
2.2.8 Veränderung von Bauwerken	12
2.2.9 Lasten	12
2.2.10 Zustimmungserfordernis bei Veräußerung und Belastung	12
2.2.11 Heimfall	12
2.2.12 Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts	13
2.2.13 Vorkaufsrecht	13
3. Gebotsverfahren	14
3.1 Teilnahmebedingungen	14
3.2 Abgabefrist	14
3.3 Gebotsabgabe	14
4. Auswahlverfahren	15
4.1 Zuschlag	15
4.2 Informationsgespräch	15
4.3 Reservierung	15
4.4 Gewährleistung	16
5. Datenschutzerklärung	16
6. Rückmeldebogen	18



Vorbemerkung zum Erbbaurecht:

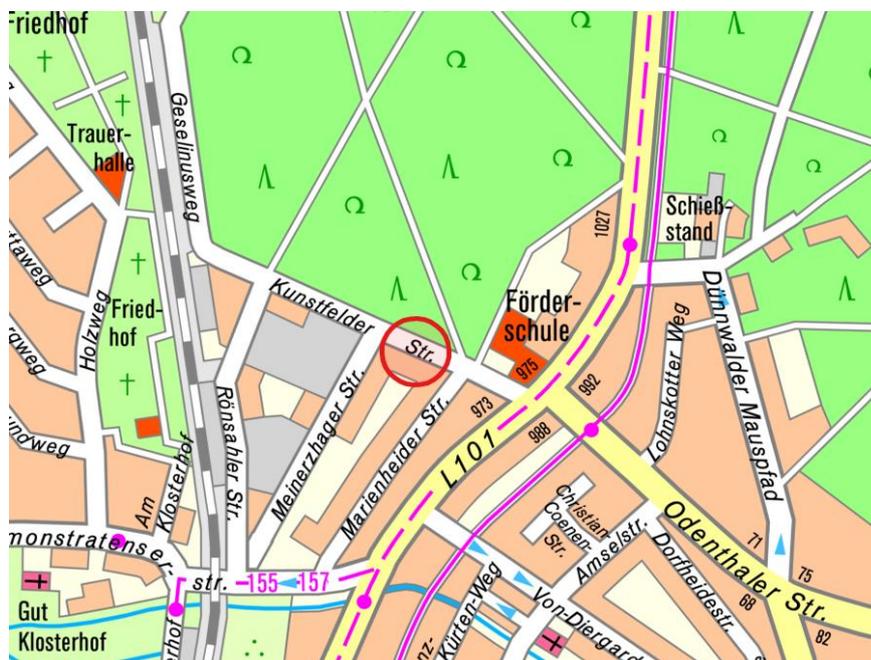
Das Erbbaurecht ist das Recht, gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 Erbbauerechts-gesetz). Aus der Sicht der Stadt Köln, die Eigentümerin des Grundstücks bleibt (Erbbau-rechtsgeberin), ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf ihrem Grundstück lastet.

Das Erbbaurecht wird begründet durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen Erbbaube-rechtigtem und Grundstückseigentümer. Es wird wie ein Grundstück behandelt (sogenann-tes grundstücksgleiches Recht) und kann daher wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek). Es wird deshalb in ein eigenes Grundbuchblatt eingetragen, das sogenannte Erbbaugrund-buch. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit (hier 99 Jahre).

1. Angaben zum Grundstück

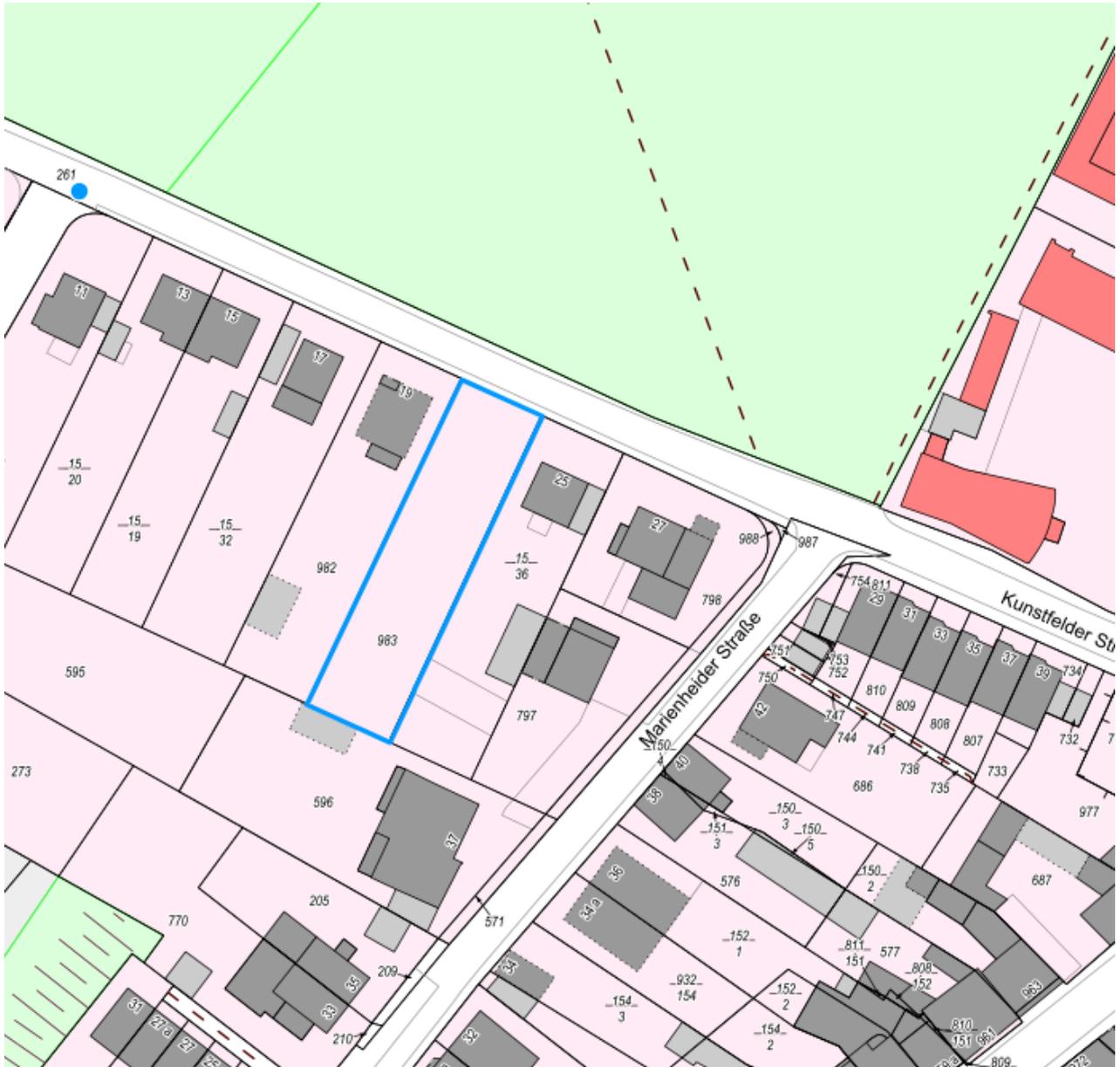
Nutzung:	Ein- oder Zweifamilienhausbebauung (freistehend)
Stadtteil:	Köln-Dünnwald
Objektanschrift:	Kunsthfelder Straße voraussichtlich 23
Kataster:	Gemarkung Dünnwald, Flur 58, Flurstück 983
Größe:	893 Quadratmeter
Mindestgebot	368.000,- Euro
Erbbauzins	Vier Prozent vom Höchstgebot <u>Beispiel:</u> Bei einem Höchstgebot von 368.000 Euro x vier Prozent = 14.720 Euro jährlich
Gebotsfrist	30. September 2025

1.1 Übersichtsplan





1.2 Auszug aus der Flurkarte



Maßstabsgetreue Originalpläne oder weitere Auszüge aus der Flurkarte sind gegen Gebühr beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Abteilung für Kataster und Geobasisdaten, erhältlich. Informationen dazu erhalten Sie unter der Rufnummer 0221/221-23636 oder per Mail kataster@stadt-koeln.de.



1.3 Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt im Stadtteil Köln-Dünnwald. Der im rechtsrheinischen Kölner Norden gelegene Stadtteil verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Anschlussstellen Köln-Mülheim und Leverkusen der A 3 sind circa drei Kilometer entfernt, die Stadtbahnhaltestelle Odenthaler Straße der Linie 4 circa 300 Meter. Die Buslinien 155, 156, 157, 260 und 434 ergänzen das Angebot zum Anschluss an die angrenzenden Stadtteile, die Kölner Innenstadt sowie die benachbarten Städte Leverkusen und Bergisch Gladbach.

Der Ortskern von Dünnwald mit Geschäften für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar. Im Ort befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen. Weitere Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen.

Der nahe gelegene Dünnwalder Wald, der Wildpark und das angrenzende Waldbad dienen der Naherholung.

1.4 Objektbeschreibung und Besichtigung

Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen, da das Grundstück frei einsehbar ist.

Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs liegen nicht vor.

Das unbebaute Grundstück ist derzeit vermietet. Das bisherige Vertragsverhältnis muss zunächst von der Erwerberin/ vom Erwerber /Erbbauberechtigten entschädigungslos übernommen werden, kann aber mit einer Frist von einem Monat zum Schluss eines Monats gekündigt werden.

1.5 Bebaubarkeit

Bitte wenden Sie sich grundsätzlich mit allen Fragen zur Bebaubarkeit bereits im Vorfeld eines möglichen Erwerbs an die Antragsberatung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln. Informationen zu den Öffnungszeiten und die Möglichkeit zur Terminabsprache erhalten Sie unter 0221/221-33363.

Folgende Informationen können bereits mitgeteilt werden:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Danach „ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“ Die unmittelbare Nachbarbebauung besteht aus Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern. Eine abweichende und gegebenenfalls höhere Ausnutzung ist vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung nur mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarberechtigten möglich und löst eine Kaufpreisanforderung beziehungsweise die Anpassung des Erbbauzinses aus.



Wichtige Hinweise:

Die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Stadt Köln in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zur Genehmigung oder Ablehnung von Bauanträgen bleiben unberührt. Ebenso bleiben die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Stadt Köln als örtliche Planungsbehörde unberührt, mit dem Recht, verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die sich auf das in Rede stehende Grundstück beziehen können.

Alle im Zusammenhang mit den Geboten erbrachten Vorarbeiten wie zum Beispiel die Erstellung von Plänen, das Einreichen einer Bauvoranfrage oder ähnliches, erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Bietenden.

1.6 Erschließungs- und Grünausgleichsbeiträge

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Zu einem Erschließungsbeitrag wurde das Grundstück bisher nicht veranlagt.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der oder die Bietende ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit Bekanntgabe des entsprechenden Beitragsbescheides, ebenso Entgelte und Abgaben für Anlagen im Sinne des § 127 Absatz 4 Baugesetzbuch und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen.

Die Beitragspflicht entsteht nach § 133 Absatz 2 Baugesetzbuch mit der endgültigen Herstellung der gesamten Erschließungsanlage oder deren Abschnitt sowie für Teilanlagen, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind und hierfür Kostenspaltung angeordnet wurde.

Nach § 133 Absatz 3 Baugesetzbuch können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Hinsichtlich der Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser oder Niederschlagswasser) und den zu erwartenden Anschlusskosten wenden Sie sich bitte direkt an die entsprechenden Versorgungsbetriebe.

Grünausgleichsbeträge

Es fallen keine Grünausgleichsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1a, § 9 Abs. 1a und §§ 135a - 135c) und der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-135c Baugesetzbuch an.



1.7 Lärmimmissionen

In einem Umkreis von weniger als 300 Metern befindet sich ein Feuerwehrstandort (Freiwillige Feuerwehr, Löschgruppe Dünnwald, Rönsahler Straße 30), von dem Lärmimmissionen ausgehen können.

Weiterhin weist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln darauf hin, dass Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf das Siedlungsgebiet einwirken.

1.8 Bodendenkmal

Bei Kanalbauarbeiten im Jahr 1980 wurden im circa 50 Meter entfernten Bereich Kunstfelder Straße / Ecke Marienfelder Straße in circa drei Meter Tiefe fossile, vermutlich eiszeitliche Tierknochen gefunden. Bodeneingriffe wie der Bau eines Kellers oder einer Tiefgarage erfordern daher eine archäologische Überwachung der Aushubarbeiten. Entsprechende Vorhaben sind daher frühzeitig mit dem Römisch-Germanischen Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege als zuständige Fachdienststelle abzustimmen.

1.9 Wasserschutzzone

Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Höhenhaus. Bei der zukünftigen Nutzung ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

1.10 Aufwuchs/Bäume

Auf dem Grundstück steht ein Baum, der die Bebauung beeinträchtigen könnte. Sofern es erforderlich ist, sind alle Maßnahmen, die die Entfernung des Baumes oder Schnittmaßnahmen in Krone und Wurzelwerk betreffen, durch die Erwerbenden beziehungsweise durch die Erbbauberechtigten auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Bestimmungen der Kölner Baumschutzsatzung sowie des Landschaftsschutzgesetzes sind zu beachten und müssen akzeptiert werden. Eine Fällgenehmigung ist in Eigenregie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Wichtige Hinweise:

Die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Stadt Köln, eine Genehmigung zur Fällung oder Veränderung von geschützten Bäumen gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der Kölner Baumschutzsatzung zu erteilen, bleiben unberührt.

Bitte wenden Sie sich grundsätzlich mit allen Fragen zur Baumschutzsatzung bereits im Vorfeld eines möglichen Erwerbs an das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, Servicestelle Baumschutz der Stadt Köln. Informationen zu den Öffnungszeiten und die Möglichkeit zur Terminabsprache erhalten Sie unter 0221 / 221-36545.



1.11 Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Kunstfelder Straße liegt ein Kanal der Stadtentwässerungsbetriebe Köln. Der zugehörige Schutzstreifen erstreckt sich geringfügig auf die vorderen 20 Zentimeter des Baugrundstückes und darf nicht überbaut werden. Im Grundstücksvertrag wird daher die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch vereinbart.

Sollten sich im in Rede stehenden Grundstück weitere Ver- oder Entsorgungsleitungen befinden, so verpflichten sich die Bietenden, auf Verlangen der Ver- und Entsorgungsträgerin zur Sicherung für diese Ver- oder Entsorgungsanlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.

Eventuell notwendige Verlegungen oder Neuherstellungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die beziehungsweise den Erwerbenden auf dessen Kosten durchzuführen. Sie oder er verpflichtet sich, die Planung mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig abzustimmen.

1.12 Kölner Leitlinien zum Klimaschutz

Die Erwerbenden verpflichten sich, gemäß den Bestimmungen der Kölner Leitlinien zum Klimaschutz die darin benannten Anforderungen auf eigene Kosten umzusetzen. Insbesondere, jedoch nicht abschließend, wird auf die Anforderungen an den Effizienzstandard der Gebäude (Kapitel 3.3.2), den Einsatz erneuerbarer Energien im Strombereich/Mindestanforderung PV hingewiesen (Kapitel 3.3.4).

Vor Beantragung der Baugenehmigung, jedoch spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsbeurkundung ist eine Wärmebedarfsberechnung eines Sachverständigen gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz oder ein ausgefülltes Formblatt „Testat Klimaschutzleitlinien Stadt Köln“ beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster und zeitgleich bei der Koordinationsstelle Klimaschutz (s.o.) einzureichen. Weitere energetisch relevante Planungsnachweise eines Sachverständigen gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln die Bestätigung eines Sachverständigen gemäß § 88 GEG zur Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bezüglich der Klimaschutzleitlinien Stadt Köln einzureichen. Nach Fertigstellung / Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist innerhalb von drei Monaten ein Ausführungsnachweis in Form eines Energieausweises auf Grundlage der tatsächlichen Umsetzungskriterien der Gebäudehülle und der Versorgungstechnik im digitalen Bauantragsverfahren des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln hochzuladen. Alternativ kann auch die entsprechende Konformitätserklärung eines KfW-Beraters im vorgenannten System eingestellt werden. Ferner ist innerhalb dieser Frist ein Nachweis über die Photovoltaikanlage-Anlagenregistrierung bei der Bundesnetzagentur hochzuladen.

Einen genauen Überblick können Sie sich aus der angefügten Broschüre zu den Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln zu Wohngebäuden verschaffen. Diese sind auch unter dem Link https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf-dezernat5/v-7/brosch%C3%BCre_leitlinien_klimaschutz_250322_barrierefrei_04.2022.pdf abrufbar.



Nähere Auskünfte zu den Klimaschutzleitlinien der Stadt erteilt Ihnen die Stadt Köln, Dezernat VIII – Umwelt, Klima und Liegenschaften, Koordinierungsstelle Klimaschutz, Willy-Brandt- Platz 2, 50679 Köln.

1.13 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln

Die Interessierten haben die Möglichkeit, den Grundbesitz zu besichtigen. Sie/Er erhält das Grundstück im Rahmen eines Verkaufs beziehungsweise im Erbbaurecht im gegenwärtigen Zustand. Alle Rechte und Ansprüche der bzw. des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt Köln die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt Köln beruhen. Einer Pflichtverletzung der Stadt Köln steht die einer gesetzlichen Vertreterin beziehungsweise eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfin oder -gehilfen gleich.

Die Stadt Köln versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Die Stadt Köln übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Absatz 5 Bundesbodenschutzgesetz auf dem Grundbesitz. Der/Die Käufer beziehungsweise die Erbbaurecht-nehmer/-in stellt die Stadt Köln von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Grundbesitz herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Absatz 2 Bundesbodenschutzgesetz wird ausgeschlossen.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungs- und baurechtlichen Aspekte nicht geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit eventueller Baumaßnahmen getroffen werden können.

2. Allgemeine Vertragskonditionen

2.1 Kauf des Grundstücks

2.1.1 Kaufpreisfälligkeit und Nebenkosten

Der Kaufpreis wird einen Monat nach Vertragsbeurkundung fällig. Alle mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, sind vom Käufer beziehungsweise von der Käuferin zu übernehmen.

2.1.2 Bau- und Nutzungsbeschränkung

Das Grundstück darf auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Beurkundung nur mit einem Wohnhaus bebaut und nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese



Nutzungsbindung wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Das Bauvorhaben muss grundsätzlich innerhalb von zweieinhalb Jahren nach Beurkundung des Vertrages bezugsfertig hergestellt werden. Für den Fall, dass die oder der Vertragspartner dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wird der Stadt ein Rücktrittsrecht eingeräumt, das durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert wird.

Verstöße gegen diese Regelungen können außerdem mit einer Vertragsstrafe belegt werden.

2.1.3 Weiterveräußerung

Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstückes, ebenso die Weiterveräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung und Bezug durch den oder die Vertragspartner nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Köln zulässig.

2.2 Erbbaurechtsbestellung

2.2.1 Erbbauzins

Der jährliche Erbbauzins beträgt vier Prozent des Gebotspreises. Beispiel: Bei einem Gebot von 368.000,- Euro mal vier Prozent = 14.720,- Euro jährlich.

Vom Vertragsabschluss bis zur Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch wird der Erbbauzins als Nutzungsentschädigung erhoben.

2.2.2 Fälligkeit und Nebenkosten

Der jährliche Erbbauzins ist zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus fällig. Eine quartals- oder monatsweise Zahlung des Erbbauzinses ist auf Antrag möglich.

Alle aus dem zukünftigen Erbbaurechtsvertrag, seiner Durchführung und seiner Beendigung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere Beurkundungs-, Eintragungs-, Vermessungs- und Löschungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der bzw. die Erbbauberechtigte.



2.2.3 Erbbauzinsanpassung

Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt jeweils im Abstand von drei Jahren ab dem Monat nach Vertragsbeurkundung (Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex). Die Erhöhung oder Ermäßigung des von dem Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland orientiert sich am entsprechenden Preisindex für den Monat nach Vertragsbeurkundung bzw. der zuletzt vorher zu einer Anpassung des Erbbauzinses geführt hat. Maßgeblich für die Berechnung ist das jeweils neueste veröffentlichte Basisjahr. Der Erbbauzins erhöht oder ermäßigt sich jeweils automatisch um den Hundertsatz, um den sich die Indexzahl verändert hat.

2.2.4 Laufzeit

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre ab Vertragsabschluss. Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen. Bei der Verlängerung eines Erbbaurechtes werden der dann gültige Erbbauzinssatz und der dann aktuelle nutzungsorientierte Verkehrswert zugrunde gelegt.

2.2.5 Grundbuch

Das Erbbaugrundstück ist aktuell lastenfrei. Die Eintragung einer Dienstbarkeit für den bestehenden Schutzsteifen des Kanals wird im Rahmen des Vertrages vereinbart (siehe hierzu 1.11).

Der Erbbauzins ist im Grundbuch als wertgesicherte Reallast einzutragen.

2.2.6 Bau- und Nutzungsbeschränkung

Das Erbbaurecht wird zur ausschließlichen Wohnnutzung bestellt. Das Grundstück darf für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts nur mit einem Wohnhaus bebaut und nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Wohnnutzung nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei dieser Teil nur für Anlagen verwendet werden darf, die dem Zweck der Bauwerke dienen, etwa als Wege-, Stellplatz- oder Gartenfläche.

Das Bauvorhaben muss grundsätzlich innerhalb von zweieinhalb Jahren nach Beurkundung bezugsfertig hergestellt und bezogen werden. Für den Fall, dass die oder der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wird der Stadt das Recht eingeräumt, den Heimfall zu erklären.

Verstöße gegen diese Regelungen können außerdem mit einer Vertragsstrafe belegt werden.



2.2.7 Instandhaltung

Die beziehungsweise der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen. Es wird vertraglich vereinbart, dass, wenn der oder die Erbbauberechtigte gegen diese Pflicht verstößt, die Erbbaurechtsgeberin eine Sanierung vornehmen lassen kann, wobei der beziehungsweise die Erbbauberechtigte die Kosten zu tragen hat.

2.2.8 Veränderung von Bauwerken

Die Aufbauten dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

2.2.9 Lasten

Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden laufenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer sowie Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren, trägt der beziehungsweise die Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechtes. Er bzw. sie hat die Grundstückseigentümerin von allen derartigen Verpflichtungen freizustellen.

2.2.10 Zustimmungserfordernis bei Veräußerung und Belastung

Zur Veräußerung im Ganzen oder zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast, sowie für die Änderung des Inhaltes einer solchen Belastung, soweit sie eine weitere Belastung des Erbbaurechtes zur Folge hat, ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Stadt Köln stimmt einer Belastung des Erbbaurechtes grundsätzlich nur bis zu 70% seines Verkehrswertes zu.

2.2.11 Heimfall

Der bzw. die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen, wenn

- 1) der bzw. die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück oder die Aufbauten zu einem anderen als dem vorgenannten Zweck nutzt oder gegen die Unterhaltungsverpflichtung, gegen die Versicherungsverpflichtung sowie die Übernahme der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben verstößt und/oder



- 2) der bzw. die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung des Erbbaurechtes zuwiderlaufen und/oder,
- 3) der bzw. die Erbbauberechtigte gegen die Pflicht verstößt, innerhalb der vertraglich geregelten Frist ein dem Bebauungsrecht entsprechendes Wohnhaus auf dem Grundstück zu errichten und/oder,
- 4) der bzw. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug kommt und/oder,
- 5) über das Vermögen des bzw. der Erbbauberechtigten der Antrag auf Insolvenzeröffnung gestellt wird und/oder,
- 6) über das Vermögen des bzw. der Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird und/oder ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist und/oder, ein Ersteher in der Zwangsversteigerung anschließend nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen übernimmt und/oder,
- 7) das Erbbaurecht mit Rechten belastet wird, die nicht in § 5 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz genannt sind (etwa Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte).

2.2.12 Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts

Bei Zeitablauf beträgt die Entschädigung zwei Drittel des gemeinen Wertes, den das Bauwerk zum jeweiligen / aktuellen Zeitpunkt dann hat.

Bei Heimfall werden die Aufbauten in Höhe von zwei Drittel ihres Verkehrswertes entschädigt. Bei Unstimmigkeiten über die Höhe entscheidet verbindlich für Erbbaurechtsnehmer/-in und Erbbaurechtsgeberin ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln.

2.2.13 Vorkaufsrecht

Die Erbbauberechtigte räumt der Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht ein.



3. Gebotsverfahren

3.1 Teilnahmebedingungen

Das Grundstücksgeschäft ist weder architekten- noch bauträgergebunden. Gebote, die mit einer Bedingung oder Auflage verknüpft sind, werden nicht berücksichtigt. Es ist ein eindeutiges Gebot anzugeben. Gebote mit zwei oder mehr unterschiedlichen Preisangaben (von/bis Euro) werden bei der Auswahl nicht berücksichtigt. Bietende, die ein Gebot unterhalb des geforderten Mindestgebotes einreichen, werden grundsätzlich vom weiteren Auswahlverfahren ausgeschlossen. Das abgegebene Gebot wird als verbindlicher Festpreis / als verbindliche Grundlage zur Berechnung des jährlichen Erbbauzinses vereinbart. Das bedeutet, dass sich dieser Preis nicht mehr verringert oder erhöht.

3.2 Abgabefrist

Die Gebote sind bis spätestens zum 29.08.2025 einzureichen. Der Nachweis der fristgerechten Abgabe obliegt den Bietenden.

3.3 Gebotsabgabe

Die Bietenden müssen sich mit den allgemeinen Vertrags- und Verkaufskonditionen der Stadt Köln einverstanden erklären. Die Stadt Köln behält sich vor, einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Bei Erwerbsinteresse ist für das Ausschreibungsverfahren ein schriftliches Gebot (siehe Rückmeldebogen am Ende dieses Exposés) einzureichen. Es ist darauf zu achten, dass die Abgabe fristgerecht erfolgt (maßgebend ist das Datum des Posteingangsstempels). Gebote sind wie folgt an die Stadt Köln zu senden:

Hinweis an die Poststelle 23
Bitte **ungeöffnet weiterleiten!**

Stadt Köln
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Liegenschaftsabteilung
-230/21-
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Exposé Kunstfelder Straße

Eine persönliche Abgabe der Rückmeldung im verschlossenen Umschlag ist auch im Stadthaus Deutz (Zimmer 12 E 63 bis 66) zu den üblichen Öffnungszeiten möglich. E-Mails oder Faxe sind nicht zulässig. Gebote, die nach dem Fristablauf eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden.



4. Auswahlverfahren

4.1 Zuschlag

Den Zuschlag erhält, vorbehaltlich der Genehmigung des Liegenschaftsausschusses oder des Rates der Stadt Köln, der beziehungsweise die Bietende, der beziehungsweise die das Höchstgebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung abgibt. Geben Bietende mehrere Gebote für das Grundstück ab, wird ausschließlich das zuletzt eingegangene Gebot berücksichtigt. Sofern mehrere Gebote mit gleichem Preis für ein Grundstück eingehen, entscheidet das Los.

4.2 Informationsgespräch

Die Auswahlentscheidung wird nach Abschluss des Gebotsverfahrens der oder dem jeweiligen Höchstbietenden mitgeteilt. Im Rahmen eines persönlichen oder telefonischen Informationsgespräches werden die allgemeinen Verkaufs- und Vertragskonditionen der Stadt Köln erläutert sowie auf Fragen eingegangen.

4.3 Reservierung

Gleichzeitig mit dem Informationsgespräch wird eine für die oder den Höchstbietenden unverbindliche Grundstücksreservierung für die Dauer von zwei Wochen vorgenommen.

Spätestens mit Ablauf der zweiwöchigen Überlegungsfrist ist bei weiterhin bestehendem Interesse ein Reservierungsentgelt in Höhe von 500 Euro zu entrichten. Mit der Entrichtung dieses Betrages wird das Grundstück verbindlich für den Höchstbietenden reserviert. Das Reservierungsentgelt wird auf den Kaufpreis beziehungsweise auf den Erbbauzins angerechnet. Erfolgt nach Ablauf der Reservierungsfrist jedoch keine Einzahlung wird das Grundstück den nächsten Bietenden angeboten.

Sofern der Grundstücksvertrag aus Gründen, die die Stadt zu vertreten hat, nicht beurkundet wird (zum Beispiel wegen fehlender Genehmigung des Liegenschaftsausschusses oder des Rates der Stadt Köln), wird der Reservierungsbetrag erstattet. Falls der Grundstücksvertrag, aus Gründen, die die Stadt Köln nicht zu vertreten hat, nicht zustande kommt, wird der Reservierungsbetrag nicht erstattet. Darüber hinaus tragen die Bietenden sämtliche mit dem Beurkundungsauftrag entstandenen Notarkosten.



4.4 Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand des Grundstückes können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Köln für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Vergabe des Baugrundstücks mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Köln nicht honoriert.

Zwischenvergabe, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.

5. Datenschutzerklärung

Im Rahmen des vorliegenden Immobiliengeschäftes benötigt die Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten. Ihre personenbezogenen Daten werden verarbeitet, also insbesondere erhoben, übermittelt oder gespeichert. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die seit 25. August 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das Datenschutzgesetzes NRW werden beachtet. Weitere Informationen zum Datenschutz enthält die allgemeine Datenschutzerklärung der Stadt Köln, die Sie über nachfolgenden Link einsehen können:

<https://www.stadt-koeln.de/service/kontakt/impressum/datenschutzerklaerung>

Ihre Daten werden unter Verwendung von Programmen gespeichert, verarbeitet und dabei auch an andere Dienststellen der Stadt Köln sowie andere Behörden weitergeben, wenn und soweit dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung erforderlich ist.

Zu den verwandten Programmen zählen insbesondere Microsoft Office-Produkte, der Sitzungsdienst Session und das Grundstücksmanagementsystem der Stadt Köln. Die Daten werden dauerhaft in den o.g. Fachanwendungen und in Papierform gespeichert. Über die Löschung der Daten entscheidet das Historische Archiv der Stadt Köln nach Maßgabe des Archivgesetzes NRW.

Mit der Bestätigung, diese Datenschutzerklärung zu akzeptieren, erteilen Sie der Stadt



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Köln die Einwilligung in die erforderliche Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für den vorgenannten Zweck.

Auf Ihre Rechte zur Auskunft, Berichtigung, Löschung, Sperrung und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Art. 15 bis 21 der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie die §§ 5, 18 bis 20 des Datenschutzgesetzes NRW. Diese Rechte können nach Artikel 23 EU-Datenschutzgrundverordnung beschränkt werden. Der Landesgesetzgeber hat in den §§ 12-14 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Rechte der betroffenen Person zu beschränken. Sollten Sie von den oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die Stadt Köln, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür im Einzelfall erfüllt sind.

Die rechtlichen Grundlagen beziehungsweise Voraussetzungen werden durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Köln, Herrn Frank Fricke, Rathausplatz (Spanischer Bau), 50667 Köln geprüft und überwacht. Der Beauftragte für den Datenschutz ist erreichbar unter der E-Mail-Adresse:

datenschutzbeauftragter@stadt-koeln.de

Beschwerden über das Vorgehen der Stadt Köln in dieser datenschutzrechtlichen Angelegenheit richten Sie bitte an die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44, 40102 Düsseldorf unter der Telefonnummer 0211/38424-0 oder der E-Mail-Adresse poststelle@ldi.nrw.de.

6. Rückmeldebogen

Grundstücksgeschäft Kunstfelder Straße in Köln-Dünnwald

Hinweis für die Poststelle 23:
Bitte ungeöffnet weiterleiten!

Stadt Köln

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
230/21 Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Exposé Kunstfelder Straße

Hinweise zum Vergabeverfahren:

Das abgegebene Gebot wird als verbindlicher Festpreis beziehungsweise als verbindliche Grundlage zur Berechnung des Erbbauzinses vereinbart. Gebote unter dem vorgegebenen städtischen Mindestgebot werden grundsätzlich nicht akzeptiert. Gebote per Fax oder E-Mail werden ebenfalls nicht akzeptiert.

Das Gebot muss bis zum Ende der Gebotsfrist 30. September.2025 bei der Stadt Köln vorliegen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln.

Das Gebot wird abgegeben für das Grundstück Gemarkung Dünnwald, Flur 58, Flurstück 983 (Kunstfelder Str.).

Ich / wir möchte/n das Grundstück

- kaufen
- im Erbbaurecht erwerben

Bietende:

.....
Namen, Vornamen

.....
Adresse

.....
Telefon, E-Mail

Gebot:

Ich/Wir biete/n für das Grundstück Kunstfelder Straße (Gemarkung Dünnwald, Flur 58, Flurstück 983)
_____ Euro

und werden bei Zuschlagserteilung mit dem folgenden Notariat zusammenarbeiten:

.....
Name und Anschrift des Notariats

Kommt es in der durch die Stadt Köln vorgegebenen Beurkungsfrist nicht zu einem Grundstücksvertragsabschluss, wird das Grundstück dem nächsten Interessenten angeboten.

Mit meiner Unterschrift akzeptiere ich / wir sowohl die oben genannten Hinweise, als auch alle Ausführungen im Exposé, **insbesondere die Datenschutzerklärung**. Weiterhin bestätige ich / wir, dass mit der/den oben genannten Bietenden nach Zuschlagserteilung der Grundstücksvertrag abgeschlossen wird.

.....
Ort und Datum

.....
Unterschrift der Bietenden