

# Was ist der Vorteil eines Erbbaurechts?

Für Erbbauberechtigte ergeben sich durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zahlreiche Vorteile:

- geringere Finanzierungssumme mit einer geringeren Tilgungsrate
- es muss weniger Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden
- durch lange Laufzeiten des Erbbaurechtsvertrages von maximal 99 Jahren erhalten die Erbbauberechtigten Planungssicherheit
- es besteht die Möglichkeit zur Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages nach Ablauf des Vertrages
- es kann eine Möglichkeit zur Ausübung des Rückkaufsrechts vereinbart werden

## Kann ein Erbbaurecht beliehen oder belastet werden?

Ja, denn das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Nach der Beurkundung eines Erbbaurechtsvertrages wird ein Erbbaugrundbuch angelegt und das Grundstücksgrundbuch mit dem Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht kann mit Grundpfandrechten belastet werden. Hierzu ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig.

## Kann das Erbbaurecht veräußert, übertragen oder vererbt werden?

Erbbaurechte können, genau wie Grundstücke, durch notarielle Beurkundung an Dritte verkauft oder übertragen werden. Die Veräußerung oder Übertragung bedarf jedoch der Genehmigung der Grundstückseigentümer\*innen. Im Erbfall geht das Erbbaurecht kraft Gesetzes auf die Erben über. Die Erben oder Erwerbenden treten in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag ein.



## Was ist ein Erbbaurecht?

Beim Erbbaurecht verbleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt Aachen, das Gebäude wird von den Erbbauberechtigten erworben oder neu errichtet.

Die Erbbauberechtigten übernehmen für den Erbbaugrundbesitz alle Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer\*in, z.B. Zahlen der Grundbesitzabgaben und Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und hat nach Zustimmung der Grundstückseigentümer\*in das Recht, das Erbbaurecht zu beliehen und zu verkaufen.

Für das eingeräumte Recht am Grundstück wird ein Erbbauzins erhoben, der in halbjährlichen Raten zu zahlen ist. Die Höhe hängt vom Bodenwert, der Grundstücksgröße und dem Nutzungszweck ab. Die Laufzeit des Vertrages beträgt in der Regel zwischen 30 und 99 Jahre.

Bei Fragen wenden Sie sich an:  
[immobilienmanagement.ac@mail.aachen.de](mailto:immobilienmanagement.ac@mail.aachen.de)

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier

Stadt Aachen  
Die Oberbürgermeisterin  
Fachbereich Immobilienmanagement  
Lagerhausstraße 20  
52058 Aachen  
E-Mail: [immobilienmanagement.ac@mail.aachen.de](mailto:immobilienmanagement.ac@mail.aachen.de)

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)



[www.aachen.de](http://www.aachen.de)





# Warum

## Konzeptverfahren?

Städtische Grundstücke werden ab einer gewissen Größe oder Bedeutung im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben. Leitidee ist die Entwicklung lebendiger, sozialer sowie städtebaulich und architektonisch attraktiver und nachhaltiger Projekte. Nicht der Preis, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts steht im Mittelpunkt.

Im Folgenden wird ein standardisierter Ablauf beschrieben, der abhängig von der Größe und den Projektinhalten sowie den Adressat\*innen variieren kann.

### Projektvorbereitung

Für jeden Standort werden auf Basis einer Grundlagenermittlung individuell aus den Bereichen **Wohnungspolitik, Architektur und Städtebau, Quartiersbezug, Gemeinwohl, Ökologie, Klima und Energie, Freiraumgestaltung** sowie **Mobilität** passgenaue Themenschwerpunkte und Kriterien definiert.

Die Verfahren werden bewusst niedrigschwellig gehalten, um vielseitige und kreative Konzepte zu ermöglichen und neben professionellen Investierenden auch private Bauherr\*innen zu beteiligen.



Dabei wird projektbezogen festgelegt, an welche Investierenden das Verfahren adressiert wird und wie viele Verfahren für den jeweiligen Standort ausgeschrieben werden.

Vor der Bekanntgabe werden die Konzeptverfahren und Zielsetzungen in den politischen Ausschüssen zur Diskussion gestellt und beschlossen.

### Bewerbungs- und Ausschreibungsphase

Nach Beschluss der politischen Gremien beginnt die **öffentliche Bekanntmachung** in Tageszeitungen, auf der städtischen Homepage sowie auf weiteren Portalen. Die Ausschreibung enthält ausführliche Erläuterungen zum Verfahrensablauf, den inhaltlichen Anforderungen und den Beurteilungskriterien.

Die Teilnehmenden reichen Ihre **Konzepte mit einer Beschreibung und Visualisierung** des Projekts ein.

### Qualitätssicherung

Im Vorfeld der Jury-Sitzung findet eine **Vorprüfung** der eingereichten Konzepte statt. Die Beurteilung der Konzepte erfolgt durch ein der Aufgabenstellung entsprechend interdisziplinär besetztes Gremium. Die **Jury entscheidet** unter den Bewerber\*innen nach den in der Bekanntmachung festgelegten Bewertungskriterien.

Das Auswahlgremium kann die weitere **Qualifizierung** eines Angebots beschließen. Dies bietet sich insbesondere bei Baugemeinschaften an, um den Bewerbungsaufwand für die Bieter\*innen zunächst zu minimieren. Sofern dann Bieter\*innen die Möglichkeit erhalten, ihr Konzept weiter auszuarbeiten, beginnt die sogenannte **Anhandgabephase**. Für diese wird je nach Projekt ein Zeitraum vorgegeben, in dem die Projektinhalte weiter qualifiziert werden.

### Verfahrensabschluss

Relevante Konzeptinhalte **werden vertraglich vereinbart** und gesichert. Das Konzeptverfahren endet mit dem Abschluss eines **Erbbauerechts-** oder im Einzelfall eines **Kaufvertrages**.

