

Informationen für Bewerber um einen Bauplatz im Erbbaurecht im Baugebiet „Unterm Knieberg“

Bei der Zuteilung zu berücksichtigende Kriterien:

Für die Vergabeentscheidung über Grundstücke zur Errichtung von Familienheimen (Ein- bzw. Zweifamilienhäusern) sind die nachfolgenden Eigenschaften bzw. die Zugehörigkeit zu bestimmten Personengruppen zu werten:

- Bewerber ohne Wohn- und Grundeigentum
- Vorhandenes Wohneigentum wird zur Finanzierung des neuen Bauvorhabens veräußert
- Eigenbedarf wird geltend gemacht
- Wohnsitz im Stadtgebiet ist bereits gegeben
- Arbeitsstätte auswärtiger Bewerber befindet sich im Stadtgebiet
- Familien mit im Haushalt lebenden Kindern (Familiengröße), Schwangerschaften werden berücksichtigt
- Jüngere Ehepaare/Lebensgemeinschaften (ein Partner im Zeitpunkt der Antragstellung noch keine 40 Jahre alt)
- Alleinerziehende
- Soziale Bedarfslagen z. B. Schwerbehinderung, pflegebedürftige Angehörige, Wohnraumsituation etc.
- Zahl der Bewerbungsverfahren (ab der 2. Vergaberunde)
- Zeitpunkt des Antragseinganges

Von den aufgeführten Kriterien sind die beiden letzten Punkte nachrangig zu gewichten. Besteht anschließend noch Punktgleichheit, entscheidet das Los.

Vertragliche Bauverpflichtungen und sonstige vertragliche Verpflichtungen:

Die Vergabe der neu geordneten und erschlossenen Grundstücke wird an **Bauwillige** erfolgen, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb einer Frist von 3 Jahren, gerechnet ab dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, zu bebauen und dauerhaft selbst zu nutzen. Ausnahmen hiervon sind nicht möglich. Die Frist für die Bebauung beginnt mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages; wobei mit der Bebauung innerhalb von 18 Monaten zu beginnen ist.

Um die Einhaltung dieser Frist sicherzustellen, wird in dem abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag eine Bestimmung aufgenommen, nach der das Grundstück – falls der Erbbaurechtsnehmer eine Bebauung nicht vornimmt – an die Stadt zurück zu übertragen ist.

Der Bebauungsplan BE 28 „Unterm Knieberg“ enthält in seiner Begründung die Ausführung, dass im Plangebiet des BE 28 „Unterm Knieberg“ keine kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen vorhanden sind. Es hat sich jedoch bei Bauarbeiten im Rahmen des Vorstufenausbaus gezeigt, dass bei Aushubarbeiten, die zum Bau der Erschließungsstraße und zur Errichtung der Stellplatzanlage und des Wendehammers notwendig waren, in unterschiedlichen Grabungstiefen kulturhistorisch zu dokumentierende Strukturen gefunden wurden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist es erforderlich, dass der Erbbaurechtsnehmer/Bauinteressent einen flächendeckenden Aushub im Bereich des Baufeldes bis zur statisch notwendigen Bausohle in Abstimmung mit dem Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Ansprechpartner: Herr Dr. Joachim Hupe, Tel. 0651/9774-152, E-Mail: joachim.hupe@gdke.de) durchführt.

Mit der Teilnahme an diesem Bewerbungsverfahren erkennt der Bewerber diese Auflage, die auch im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben wird, ausdrücklich an. Kosten für hierdurch evtl. entstehende Mehraufwendungen übernimmt die Stadt Trier nicht.

Zur Absicherung der im Baugebiet befindlichen Stellplatzanlage bedurfte es beidseitig einer Aufschüttung der Stellplatzanlage, die sich im Bereich der Baugrundstücke Nr. 29 und 30 befinden. Da diese Aufschüttungen für den Erhalt der Stellplatzanlage zwingend erforderlich sind, wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Lasten der Baugrundstücke Nr. 29 und Nr. 30 eingetragen. Durch eine Bewerbung auf das Grundstück Nr. 29 erkennt der Bewerber dies ausdrücklich an. Durch die vom Erbbaurechtsnehmer dieses Grundstückes, im Rahmen seiner Bauarbeiten zur Herstellung der Bodenplatte oder des Kellerbaus, erforderlichen Aushubarbeiten erfordern hier, dass eine statische Absicherung der Aufschüttung notwendig wird. Dies ist in Abstimmung mit der städtischen Abteilung StadtRaum (Ansprechpartner: Christian Schmidt, Tel. 718-3961) durchzuführen.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt zentral auf einer Fläche für Abwasserbeseitigung. Eine (teilweise) Rückhaltung auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich. Auf die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird ergänzend hingewiesen.

Erbbaurecht

Die Stadt Trier vergibt die Baugrundstücke ausschließlich im **Erbbaurecht**. Somit werden die Bauwilligen, welche ein Grundstück erhalten, zu **Erbbaurechtsnehmern**.

Informationen zum „Prinzip“ Erbbaurecht und zur Funktionsweise des Erbbaurechtes erhalten Sie unter:

<https://www.erbbaurechtsverband.de/erbbaurecht/das-erbbau-prinzip/>

Die Stadt Trier ist Mitglied im Deutschen Erbbaurechtsverband und hat sich zum Ziel gesetzt das Erbbaurecht verstärkt als bodenpolitisches Instrument einzusetzen.

Erbbauzins

Der Erbbauzins wird vom Verkehrswert (Stichtag: 01.05.2025) abgeleitet.

Der Erbbauzinssatz beträgt für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts **2,75 %**. Der Erbbauzins wird mittels des durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

Bauplatz	Flurstück-	Art der Bebauung	Kataster-	Verkehrswert	Erbbauzins
Nr.	Nr.		qm	in €	2,75 % p.a.
24	754	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	450	99.450,00 €	2.734,88 €
26	752	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	439	97.019,00 €	2.668,02 €
30	731	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	450	94.500,00 €	2.598,75 €
3	721	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	664	143.424,00 €	3.944,16 €

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **80 Jahre, gerechnet ab Eintragung des Erbbaurechtes**. Ab dem Tage des Besitzübergangs bis zur Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch ist für eine vorherige Inanspruchnahme des Grundstücks eine Nutzungsentschädigung in Höhe des monatlichen Erbbauzinses an die Stadt Trier zu zahlen.

Informationen zu Fördermöglichkeiten durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) erhalten Sie über deren Internetseite unter dem Programm: 501, 502, 503 Förderung von selbst genutztem Wohnraum <https://isb.rlp.de/foerderung/503.html>

Erbbaurechtsvertrag

In den Erbbaurechtsvertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Laufzeit 80 Jahre, gerechnet ab Eintragung des Erbbaurechtes.
- Verlängerungsmöglichkeit:
Dem Erbbaurechtsnehmer wird das Recht eingeräumt, 2 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts, eine Verlängerung des Erbbaurechtes auf die sich dann ergebende voraussichtliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gegenüber dem Erbbaurechtsgeber zu beantragen. Die Beurkundung der Verlängerung hat spätestens 16 Monate vor Ablauf zu erfolgen.
- Ankaufsrecht für das Grundstück:
Der Erbbaurechtsnehmer hat die Möglichkeit, das Grundstück, frühestens 10 Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, anzukaufen. Als Ankaufspreis wird der jeweilige v.g. Verkehrswert der Grundstücke festgeschrieben. Das Ankaufsrecht wird schuldrechtlich vereinbart und erlischt nach 80 Jahren.
- Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung, Verwendung, Versicherung des Bauwerkes und Wiederaufbau im Falle der Zerstörung
- Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 18 Monaten ab Beurkundung und Bezugsfertigstellung innerhalb weiterer 18 Monate (insgesamt 36 Monate)

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf die Stadt Trier zu übertragen (sog. Heimfall) u.a. Nichterfüllung der Bauverpflichtung
- Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von 95 % des Verkehrswertes des Bauwerks bei Ablauf des Erbbaurechts und 90% bei Ausübung des Heimfallrechts
- Zustimmungserfordernis der Stadt Trier für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts und Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von bis zu 95 % der nachzuweisenden erstmaligen Herstellungskosten
- Wertsicherung des Erbbauzinses
- Der Erbbauzins ist anteilig quartalsweise im Voraus zu zahlen.
- Gegenseitige dingliche Vorkaufsrechte für den Verkaufsfall
- Haftungs- und Garantiausschluss
- Ausschluss von Wohnungserbbaurechten
- Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben incl. Beiträgen
- Werbeanlagen jeglicher Art und Warenautomaten sind auf dem Grundstück sowie an dem noch zu errichtenden Gebäude und den zu errichtenden Anlagen unzulässig.
- Alle mit der Bestellung des Erbbaurechtes verbundenen Kosten und Gebühren (u.a. Notar- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbssteuer) gehen zu Lasten des Erbbaurechtnehmers.

Vergabe des Erbbaurechtes nebst Reservierungsentgelt:

Über die Entscheidung des Stadtrats, ob ein Grundstück für Sie reserviert werden soll, werden die Bewerber per E-Mail informiert. Anschließend wird mit diesen Bewerbern eine Reservierungsvereinbarung über einen Zeitraum von 4 Monaten geschlossen. Innerhalb dieser Frist ist der notarielle Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

3 Wochen nach Abschluss der Vereinbarung wird ein Reservierungsentgelt in Höhe von 2.000,00 EUR fällig. Dieser Betrag wird selbstverständlich später auf den Nutzungsentgelt / Erbbauzins angerechnet. Kommt es durch Umstände, die die Stadt Trier nicht zu vertreten hat, nicht zu dem geplanten Erbbaurecht, wird die Stadt Trier die im Rahmen der Reservierung angefallenen Aufwendungen und Zinsverluste geltend machen, da hierdurch und durch eine wesentlich spätere Übereignung als geplant, der Stadt Trier ein Schaden entsteht, den diese im Rahmen eines pauschalen Schadenersatzes geltend macht. Dem Erbbaurechtsinteressenten bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass ein Schaden nicht entstanden oder dieser wesentlich niedriger als die Pauschale ist. Der Schadenersatz wird mit der hinterlegten Summe verrechnet, so dass nur noch der überschüssende Teil der hinterlegten Summe erstattet wird.

Wichtiger Hinweis:

- Ein Höhenplan zum Straßenendausbau ist beim Amt StadtRaum zu beziehen [fertighoehen-BE 28.pdf](#). Das Einholen dieser Daten wird ausdrücklich empfohlen.

Die Bauunterlagen mit dem Freistellungsantrag können beim Amt für Immobilien, Innenstadt und Digitalisierung – Abt. Bauaufsicht – eingereicht werden.

Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé enthaltenen Bilder und Flächenangaben ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Jeder Bewerber wird daher aufgefordert, sich über den Zustand und die Lage der Liegenschaft selbst zu informieren und die notwendigen Feststellungen zu treffen.

Die persönlichen Daten werden ausschließlich für Zwecke des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages der Baugrundstücke erhoben und genutzt. Mit der Abgabe einer Bewerbung entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Erwerbsanfragen handelt.

Es besteht gegenüber der Stadt Trier kein Anspruch auf Zuteilung der Liegenschaft unter den abgegebenen Bewerbungen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit der Übersendung des Exposés zu diesem Objekt keine Beauftragung von Maklerdiensten verbunden ist. Ebenso kann mit der Zusendung des Exposés kein Anspruch auf Erwerb eines Grundstücks im Erbbaurecht hergeleitet werden.

Alle Bewerbungen und im Zusammenhang mit evtl. verbundenen Vorarbeiten von Seiten der Bewerber entstehenden Kosten und Aufwendungen (wie z. B. Fertigung von Plänen, die Stellungnahme einer Bauvoranfrage etc.) erfolgen auf eigenes Risiko und sind vom Bewerber zu tragen.

Ausschluss eines Rechtsanspruches

- Eine Aussage über den Baugrund für jedes einzelne Baugrundstück kann nicht getroffen werden. Das Risiko, bei der Gründung des vorgesehenen Bauwerks Mehraufwendungen wegen schlechter Baugrundverhältnisse aufbringen zu müssen, trägt der Erwerber (Erbbauberechtigter).
- Verfügt die Stadt über mehrere Grundstücke in einem Baugebiet, erfolgt vor der Vergabeentscheidung eine Ausschreibung im Amtsblatt der Stadt Trier. Über die Vergabe der Baugrundstücke entscheidet abschließend der Stadtrat. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht.
- Wir weisen darauf hin, dass von der Stadt Trier keine dem Bauinteressenten entstandenen Planungskosten (z. B. Architektenkosten etc.) und sonstigen Auslagen, übernommen werden. Diese gehen in jedem Falle ausschließlich zu Lasten der Bauinteressenten.

Stand Mai 2025