

FAQ (Stand 21.10.2025)

Fragen und Antworten zum Vergabeverfahren für das städtische Objekt Stadtberger Straße 25 in 86157 Augsburg (Pfersee)

Vergabeverfahren

Frage: Nach welchem Verfahren wird das städtische Objekt vergeben?

Antwort: Die Vergabe des städtischen Objekts Stadtberger Straße 25 erfolgt im Bieterverfahren gegen Höchstgebot. Bei Bewerbung ist ein Gebot auf den künftig zu entrichtenden, jährlichen Erbbauzins abzugeben.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen finanziellen Belastung des künftigen Erbbaurechtsnehmers durch die Verpflichtung zur Sanierung im Bestand oder alternativ zum Abriss und Neubau sind die jeweils anfallenden diesbezüglichen Kosten eigenverantwortlich bei der Gebotsabgabe zu berücksichtigen.

Frage: Wer darf am Bieterverfahren teilnehmen?

Antwort: Jede natürliche, volljährige, voll geschäftsfähige sowie jede juristische Person hat die Möglichkeit am Bieterverfahren teilzunehmen.

Frage: Muss bereits bei Gebotsabgabe die Finanzierung des Gesamtvorhabens nachgewiesen werden, und wenn ja, wie?

Antwort: Bei Gebotsabgabe ist eine **unverbindliche Finanzierungszusage** einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters nachzuweisen.

Frage: Welcher Finanzierungsnachweis muss zu welchem Zeitpunkt vorliegen?

Antwort: Die Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens ist nach Mitteilung der Stadt Augsburg über die Zuschlagserteilung aus dem Bieterverfahren, jedoch spätestens vier Wochen vor notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags durch einen **detaillierten Finanzierungsplan (Tilgungsplan)** nachzuweisen.

Dieser ist von einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder eines nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleisters zu erbringen. Bei mehreren Kreditgebern ist der Stadt Augsburg ein **Gesamtfinanzierungsplan** vorzulegen.

Neben dem Finanzierungsplan ist eine Erklärung der finanzierenden Bank/en innerhalb dieser Frist vorzulegen, in der die **Kenntnis und Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag** verbindlich erklärt wird.

Frage: Wonach richtet sich die Vergabeentscheidung?

Antwort: Den Zuschlag erhält die Bewerbung, die nach Ablauf der Gebotsfrist das höchste Gebot auf den jährlichen Erbbauzins für das Objekt Stadtberger Straße 25 enthält.

Frage: Was passiert, wenn mehrere Bieter dasselbe Höchstgebot abgeben?

Antwort: Falls mehrere Bewerber dasselbe Höchstgebot abgeben, entscheidet sich die Vergabe durch ein notariell begleitetes Losverfahren.

Frage: Welche zusätzlichen Unterlagen sind der Bewerbung beizufügen?

Antwort: Bei Bewerbung ist ein Bau- und Nutzungskonzept für das Objekt abzugeben. Das Konzept soll Aufschluss über die Planung (Sanierung im Bestand/ Neubau nach Abriss) und die Finanzierung des Vorhabens geben sowie Aussagen über die künftige Verwendung des Objekts enthalten.

Diese Angaben sind erforderlich, um den Erbbaurechtszweck und den Inhalt der Bauverpflichtung im Erbbaurechtsvertrag zu bestimmen.

Erbbaurecht

Frage: Was ist ein Erbbaurecht?

Antwort: Für die Begründung eines Erbbaurechts bedarf es des Abschlusses eines notariell zu beurkundenden Erbbaurechtsvertrags zwischen dem Erbbaurechtsnehmer und dem Grundstückseigentümer. Das Erbbaurecht wird anschließend in das Grundbuch eingetragen.

Das Erbbaurecht ist somit ein dingliches Recht, welches dem Erbbauberechtigten erlaubt während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Als Gegenleistung hierfür ist dem Grundstückseigentümer/Erbbaurechtsgeber ein regelmäßig zu zahlender Erbbauzins zu entrichten.

Das Erbbaurecht ist ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht und kann folglich grundsätzlich veräußert, vererbt und z.B. mit Grundpfandrechten belastet werden.

Frage: Wer ist Erbbauberechtigte/r?

Antwort: Erbbauberechtigte/r ist die Person bzw. sind die Personen, zu dessen bzw. zu deren Gunsten ein Erbbaurecht am Grundstück der Stadt Augsburg bestellt wird. Bei Ehepaaren/ Partnerschaften erfolgt die Einräumung des Erbbaurechts zu gleichen Anteilen.

Frage: Wie lange läuft das Erbbaurecht?

Antwort: Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von rund 70 Jahren eingeräumt.

Frage: Kann das Erbbaurecht einseitig gekündigt werden?

Antwort: Nein, das Erbbaurecht endet grundsätzlich entweder mit Zeitablauf oder mit Ausübung des Heimfalls durch den Grundstückseigentümer bei Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Erbbauberechtigten.

Frage: Was bedeutet Heimfall?

Antwort: Für den Fall einer groben Pflicht- oder Vertragsverletzung des/ der Erbbauberechtigten wird ein Heimfallrecht für die Stadt Augsburg vereinbart. Der Heimfallanspruch wird ausgelöst,

- wenn der Erbbauberechtigte nach Mahnung und angemessener Fristsetzung durch den Grundstückseigentümer die Bau-, Verwendungs-, Instandhaltungs-, Versicherungs-, Wiederherstellungs- oder Verkehrssicherungsverpflichtung dauerhaft nicht erfüllt oder öffentliche und private Lasten und Aufgaben nicht übernimmt,
- wenn der Erbbauberechtigte die Sanierungsverpflichtung bzw. die Abbruch- und Bauverpflichtung nicht innerhalb der jeweils festgelegten Frist ab notarieller Vertragsbeurkundung erfüllt,
- wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe eines Betrags im Verzug ist, der in der Summe zwei Jahresraten umfasst,
- wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- wenn der Erbbauberechtigte eine Vermögensauskunft nach § § 802 c ff. bzw. § 807 ZPO bzw. vergleichbaren oder Nachfolgevorschriften abgegeben hat oder
- wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird oder worden ist und nicht innerhalb von 2 Monaten danach wieder aufgehoben wird.

In diesem Fall kann die Stadt Augsburg demnach als Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen. Das Bauwerk/ die Bauwerke bzw. baulichen Anlagen fallen dann vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit in das Eigentum der Stadt Augsburg zurück und der Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten erhält/ erhalten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ der baulichen Anlagen.

Frage: Was passiert nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags (Zeitablauf)?

Antwort: Sofern keine Verlängerung des Erbbaurechts erfolgt, fällt bei Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit das Bauwerk/die Bauwerke bzw. die baulichen Anlagen in das Eigentum der Stadt Augsburg und der Erbbauberechtigte/ die Erbbauberechtigten erhält/ erhalten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke/ der baulichen Anlagen.

Frage: Was bedeutet die Beleihungsgrenze?

Antwort: Belastungen des Erbbaurechts (z. B. mit Grundpfandrechten) sind nur zulässig, wenn die Gesamtbelastung:

- bei Belastungsaufnahme innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags oder bei Neuerrichtung des Gebäudes 80% der tatsächlichen Bau-/ Sanierungskosten (Gesamtherstellungskosten) inkl. des Kaufpreises für die bestehenden baulichen Anlagen nicht übersteigt,
- bei späterer bzw. sonstiger Belastungsaufnahme 80% des gemeinen Wertes des Bauwerks (objektiver Verkehrswert) nicht übersteigt.

Die im Zusammenhang mit einem ggf. stattfindenden Gebäudeabbruch entstehenden Kosten sind von den tatsächlichen Baukosten explizit ausgenommen und werden bei der Ermittlung der zulässigen Gesamtbelastung des Erbbaurechts nicht berücksichtigt. Diese Vorgabe ist zwingend bei der Finanzierung des Gesamtvorhabens zu berücksichtigen.

Frage: In welchen Fällen ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen?

Antwort: Bei Veräußerung des Erbbaurechts, bei Belastung des Erbbaugrundstücks mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Nutzungsrechten und sonstigen dinglichen Rechten ist stets die Zustimmung der Stadt Augsburg als Grundstückseigentümerin erforderlich.

Frage: Kann man als Erbbauberechtigter das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwerben?

Antwort: Der Verkauf des Erbbaugrundstückes an den jeweiligen Erbbauberechtigten ist nach den derzeitigen Bestimmungen für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts grundsätzlich nicht vorgesehen.

Frage: Wie hoch ist der Erbbauzins?

Antwort: Der erstmalig zu entrichtende Erbbauzins richtet sich nach dem im Rahmen des Bieterverfahrens gebotenen jährlichen Erbbauzins, sofern dieser das Höchstgebot darstellt.

Als Orientierung für die Abgabe des Gebotes bei Wohnnutzung dient ein sich aus dem gutachterlich ermittelten Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.10.2024 in Höhe von 301.000 € und einem Erbbauzinssatz von 3 % ergebender jährlicher Erbbauzins von 9.030 €.

Als Orientierung für die Abgabe des Gebotes bei gewerblicher Nutzung dient ein sich aus dem gutachterlich ermittelten Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.10.2024 in Höhe von 301.000 € und einem Erbbauzinssatz von 4,5 % ergebender jährlicher Erbbauzins von 13.545 €.

Der Erbbauzins wird alle 5 Jahre gemäß Verbraucherpreisindex im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung angepasst. Es erfolgt hierzu die Eintragung einer wertgesicherten Gleitklausel im Grundbuch zur automatischen dinglichen Sicherung künftiger Erbbauzinsanpassungen.

Frage: Wann wird der Erbbauzins zur Zahlung fällig?

Antwort: Der jährliche Erbbauzins ist jeweils in Vierteljahresraten im Voraus zum jeweiligen Kalendervierteljahresersten (01.01., 01.04., 01.07., 01.10.) zur Zahlung fällig.

Frage: Fällt für das Gebäude ein zusätzlicher Kaufpreis an?

Antwort: Das Gebäude Stadtberger Straße 25 ist vom künftigen Erbbauberechtigten zu erwerben und befindet sich über die Laufzeit des Erbbaurechts im Eigentum des künftigen Erbbaurechtsnehmers. **Der gutachterlich ermittelte Sachwert der baulichen Anlagen** (Wohnhaus mit Nebengebäude und Außen- bzw. sonstigen Anlagen) **beträgt 65.000 €.** Dies stellt den vom künftigen Erbbauberechtigten als Festbetrag zu entrichtenden Kaufpreis dar.

Frage: Wie werden die Erbbaurechtsverträge der Stadt Augsburg vertraglich ausgestaltet?

Antwort: Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages basiert auf den Bericht des Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2021 (BER/21/05618) formulierten Eckdaten. Alle Regelungen sind grundsätzlich den bereits heute zur Verfügung gestellten wesentlichen Vertragsbedingungen der Stadt Augsburg zu entnehmen, wobei darauf hingewiesen wird, dass noch Anpassungen im Rahmen der endgültigen notariellen Vertragsgestaltung vorgenommen werden können. Maßgeblich ist somit der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Der notarielle Entwurf des konkreten Erbbaurechtsvertrages muss dem künftigen Erbbauberechtigten mindestens 14 Tage vor Beurkundung vorliegen, um die Regelungen eingehend sichten zu können.

Grundstück und Gebäude

Frage: Ist das Grundstück bereits voll erschlossen?

Antwort: Das gegenständliche Grundstück ist voll erschlossen. Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über die angrenzende Erschließungsanlage Stadtberger Straße. Diese ist erstmalig hergestellt und vollständig abgerechnet. Es bestehen somit keine offenen Kostenforderungen für die Erschließung.

Strom-, Wasser- und Gasanschluss kommen aus öffentlicher Versorgung (Stadtwerke Augsburg). Ein Anschluss an das Kanalisationsnetz der Stadt Augsburg ist vorhanden.

Frage: Was ist bei einer Sanierung des Bestandsgebäudes zu beachten?

Antwort: Für das Objekt besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsdruck, weshalb eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes erst nach einer durchgreifenden Kernsanierung möglich ist.

Das Gebäude ist weder als Einzelbaudenkmal noch als Bestandsdenkmal eines Ensembles in die Bayerische Denkmalliste eingetragen.

Am Gebäude (Fassadenseite *Stadtberger Straße*) befinden sich zwei Mauerhaken der Fahrleitungsabspannung. Bei geplanten baulichen Veränderungen, welche die Mauerbefestigungen der Fahrleitung oder die Gebäudestatik betreffen, sowie bei Einrüstung des Gebäudes, sind diese Maßnahmen mit der Fachabteilung VT-A der Stadtwerke Augsburg Verkehrs-GmbH abzustimmen. Je nach Baumaßnahme muss ggf. die Technische Aufsichtsbehörde, Regierung von Oberbayern, beteiligt werden.

Bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück, sind die südlich angrenzenden, auf städtischem Grund befindlichen Buchen entsprechend vor Schäden und Eingriffen im Wurzelbereich zu schützen.

Frage: Was ist bei einem Abriss mit anschließender Neubebauung zu beachten?

Antwort: Im Falle einer Neubebauung sollte der Gebäudeneubau von der Straße abgerückt hergestellt werden, um eine Verbreiterung des Gehwegs zu ermöglichen. Hierzu ist eine Abstimmung der Planungen mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt erforderlich.

Am Gebäude (Fassadenseite *Stadtberger Straße*) befinden sich zwei Mauerhaken der Fahrleitungsabspannung. Bei geplanten baulichen Veränderungen, welche die Mauerbefestigungen der Fahrleitung oder die Gebäudestatik betreffen, sowie bei Einrüstung des Gebäudes, sind diese Maßnahmen mit der Fachabteilung VT-A der Stadtwerke Augsburg Verkehrs-GmbH abzustimmen. Je nach Baumaßnahme muss ggf. die Technische Aufsichtsbehörde, Regierung von Oberbayern, beteiligt werden.

Bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück, sind die südlich angrenzenden, auf städtischem Grund befindlichen Buchen entsprechend vor Schäden und Eingriffen im Wurzelbereich zu schützen.

Frage: Sind bei Sanierung des Bestandsgebäudes bzw. bei Abriss und Neubebauung bestimmte Fristen zu beachten?

Antwort: Ja, der Erbbauberechtigte verpflichtet sich das auf dem Erbbaurechtsgrundstück bestehende Objekt Stadtberger Str. 25 auf eigene Kosten in Höhe einer noch festzusetzenden Mindestbausumme innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Vertragsbeurkundung zu sanieren oder alternativ innerhalb von 2 Jahren nach notarieller Vertragsbeurkundung auf eigene Kosten abzubrechen und nach Abbruch innerhalb von 3 Jahren neu mit einem Gebäude zu bebauen.

Frage: Was bedeutet die Solarpflicht und wie ist diese umzusetzen?

Antwort: Der Stadtrat der Stadt Augsburg hat am 31.03.2022 (BSV/22/07365) einen Grundsatzbeschluss zur Solarpflicht auf Gebäuden in Augsburg gefasst. Demzufolge sind künftig u.a. bei der Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht Regelungen zur Solarpflicht in den Erbbaurechtsverträgen zu treffen.

Im Erbbaurechtsvertrag zur Vergabe des städtischen Grundstücks ist deshalb die Vereinbarung einer Bauverpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zur überwiegenden Versorgung der auf der Erbbaurechtsfläche befindlichen Bauwerke bzw. baulichen Anlagen auf den hierfür geeigneten Dachflächen vorgesehen.

Alternativ ist es möglich, die Dachfläche/n an einen Dritten zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zu vermieten. Da diese gewerbliche Nutzung eine Zweckerweiterung des Erbbaurechtszwecks darstellt, sind 25 % der Nettomieteinnahmen an die Stadt Augsburg abzuführen.

Gebotsabgabe

Frage: Wann kann ich mein Gebot einreichen und in welcher Form erfolgt die Gebotsabgabe?

Antwort: Die Abgabe eines Gebots ist im Zeitraum zwischen dem 27.10.2025 und dem 07.12.2025 möglich.

Die Abgabe des Gebots ist ausschließlich innerhalb des durch die Stadt Augsburg definierten Zeitraums möglich. Damit das Gebot berücksichtigt werden kann, ist das auf der Internetseite der Stadt Augsburg hinterlegte Formular zu verwenden und vollständig (inkl. geforderter Nachweise) auszufüllen. Als Nachweis der Fristwahrung gilt das Eingangsdatum des ausgefüllten Formulars bei der Stadt Augsburg. Nachträglich eingehende Gebote finden keine Berücksichtigung.

Frage: Wie kann ich nach Abgabe des Gebots der Stadt Augsburg relevante Änderungen mitteilen?

Antwort: Ändern sich nach Abgabe des Gebots die persönlichen Umstände des Bieters, sind diese der Stadt Augsburg in Textform (z.B. per E-Mail an stadtbergerstrasse.liegenschaftsamt@augsbuurg.de) unverzüglich mitzuteilen.

Sonstiges

Frage: Wer erteilt Auskünfte zum Verfahren?

Antwort: Wir bitten Sie von Nachfragen zum Bearbeitungsstand Ihres Antrages abzusehen. Sie erhalten von uns zeitnah nach Ende der Bewerbungsfrist eine Nachricht.

Stadt Augsburg