

The background of the slide is a 3D illustration of a construction site. It features a blue tower crane with a hook hanging from its jib. In the foreground, there are several stacks of grey, rectangular building materials, possibly bricks or tiles, arranged in a stepped fashion. A blue hard hat is placed on the ground in the lower right corner. The ground is covered with architectural blueprints. The overall scene is set against a plain white background.

# **Erbbaurechte für gewerbliche Bauflächen des Landes Berlin**

Berlin bietet gute Standortbedingungen für Unternehmen. Mit der zunehmenden Flächenknappheit in der wachsenden Metropole und den damit einhergehenden Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten gewinnen landeseigene Gewerbegrundstücke erheblich an Bedeutung, da mit der Vergabe landeseigener Gewerbegrundstücke keine fiskalischen, sondern wirtschaftspolitische Ziele verfolgt werden sollen. So können für die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes sowie für produktionsorientierte Dienstleistungsunternehmen Gewerbegrundstücke im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts bereitgestellt werden.

Das Erbbaurecht ermöglicht dem Erbbaurechtsnehmer dabei die Entwicklung und langfristige Nutzung eines Grundstücks. Gleichzeitig erhält der Erbbauberechtigte mit dem Erbbaurecht ein geeignetes Beleihungsobjekt für die Aufnahme von Finanzierungsmitteln.

## **Das Land Berlin vergibt Erbbaurechte zu folgenden Konditionen:**

- 1. Dauer des Erbbaurechts**
- 2. Bebauung und anschließende Nutzung des Grundstücks**
- 3. Erbbauzins**
- 4. Verantwortlichkeiten des Erbbauberechtigten**
- 5. Heimfall und Vertragsstrafen**
- 6. Zustimmungsvorbehalt bei Veräußerung und Belastung**
- 7. Mehrerlösabführung bei Veräußerung**
- 8. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf**

## **1. Dauer des Erbbaurechts**

Das Land Berlin räumt Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke in der Regel für einen Zeitraum von 40 bis 65 Jahren ein.

## **2. Bebauung und anschließende Nutzung des Grundstücks**

Gewöhnlich ist die Bestellung eines Erbbaurechts mit dem Recht und der Pflicht des Erbbauberechtigten zur Errichtung eines bestimmten Bauwerks z.B. in Bezug auf die Grundfläche gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb einer bestimmten Frist verbunden. Die Art und Weise der Bebauung ist im Erbbaurechtsvertrag selbst festzulegen.

Möglich ist auch die Bestellung von Erbbaurechten an bereits bebauten Grundstücken. Da mit der Erbbaurechtsbestellung das Eigentum an vorhandenen Gebäuden auf den Erbbauberechtigten übergeht, ist in diesen Fällen ein am Verkehrswert der vorhandenen Bebauung orientierter Kaufpreis an das Land Berlin zu zahlen.

Im Erbbaurechtsvertrag wird eine konkrete Nutzungsbindung vereinbart, welche zuvor mit der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt wurde und welcher nicht einseitig geändert werden kann. Nutzungsänderungen sind grundsätzlich möglich, sofern diese wirtschaftlich geboten und sinnvoll sowie mit wirtschaftspolitischen Zielen vereinbar sind.

### 3. Erbbauzins

Statt eines Kaufpreises ist für die Einräumung des Erbbaurechts mit dem Erbbauzins ein laufendes Entgelt an das Land Berlin zu zahlen. Der Erbbauzins richtet sich in der Regel nach dem Verkehrswert des Grundstücks bei Bestellung des Erbbaurechts und beträgt pro Jahr 3 % bis 6,5 % des Grundstückswertes bei Abschluss des Vertrages. Der Erbbauzins wird alle 5 Jahre in Abhängigkeit von der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Die Anpassung richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Der Senat hat 2018 darüber hinaus eine temporäre schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze im Land Berlin beschlossen. Diese gilt 20 Jahre ab Vertragsabschluss in Höhe von 50 % des Regelerbbauzinssatzes. Die Regelung gilt zunächst bis 2023 und wird dann einer Überprüfung unterzogen.

Bodenpreisänderungen bleiben während der Vertragslaufzeit unberücksichtigt und fließen mithin nicht in die Erbbauzinsentwicklung ein.

Der Erbbauzins wird durch eine Erbbauzinsreallast im Erbbaugrundbuch gesichert, die an rangerster Stelle einzutragen ist.

Als Inhalt der Erbbauzinsreallast wird vereinbart, dass diese abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Eigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

## 4. Verantwortlichkeiten des Erbbauberechtigten

Aus dem Erbbaurecht folgt eine eigentümerähnliche Stellung des Erbbauberechtigten. Damit einher geht die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, Grundstück und Gebäude zu unterhalten und instand zu halten, in ausreichendem Umfang zu versichern und die Lasten des Grundstücks (Steuern, Abgaben, Bewirtschaftungskosten) zu tragen.

Ähnlich wie beim Verkauf eines Grundstücks übernimmt das Land Berlin keine Haftung für die Freiheit des Erbbaugrundstücks oder vorhandener Gebäude von Sachmängeln.

## 5. Heimfall und Vertragsstrafen

Kommt der Erbbauberechtigte seinen vertraglichen Pflichten trotz Abmahnung nicht nach, wird eine Vertragsstrafe zur Zahlung fällig, deren Höhe von der Art der Pflichtverletzung abhängt.

Für besonders schwerwiegende Vertragsverletzungen (z.B. der zweckfremden Nutzung des Erbbaugrundstücks, bei Zahlungsrückstand des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge) behält sich das Land Berlin die Ausübung eines Heimfallrechts vor, das eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Rückübertragung des Erbbaurechts an das Land Berlin begründet. Der Anspruch auf Entschädigung beziffert sich in diesem Fall auf die Hälfte des Verkehrswertes des im Eigentum des Erbbauberechtigten stehenden Bauwerks.

## 6. Zustimmungsvorbehalt bei Veräußerung und Belastung

Eine Veräußerung des Erbbaurechts oder eine Belastung mit Grundschulden ist nur mit Zustimmung des Landes Berlin möglich.

Das Land Berlin wird die Zustimmung zu einer Veräußerung des Erbbaurechts erteilen, wenn durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Verpflichtungen bietet.

Das Land Berlin wird die Zustimmung zu einer Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die mit der Grundschuld gesicherten Finanzierungsmittel in das Erbbaurecht investiert werden und die Grundschuld der Höhe nach einen bestimmten, vom Einzelfall abhängigen Prozentsatz des Verkehrswertes des Erbbaurechts nicht übersteigt.

## **7. Mehrerlösabführung bei Veräußerung**

Das Land Berlin vergibt Erbbaurechte zur Förderung bestimmter Zwecke, ein spekulativer Handel mit Erbbaurechten ist nicht gewünscht. Dennoch kann im Einzelfall eine Veräußerung des Erbbaurechts während der Vertragslaufzeit erforderlich sein. Erzielt der Erbbauberechtigte durch diese Veräußerung jedoch deutlich mehr als er investiert hat, ist dieser Mehrbetrag an das Land Berlin abzuführen.

## **8. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf**

Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen, die sich am Verkehrswert orientiert.

## Die Vorteile des Erbbaurechts für den Erbbaurechtsnehmer auf einen Blick

- Sie sind vollumfänglicher Eigentümer der von Ihnen errichteten Immobilie auf fremdem Grund und Boden.
- Durch die Absicherung des Erbbaurechts im Grundbuch ist die Beleihbarkeit der Immobilie hergestellt.
- Sie benötigen keine Investitionsmittel für den Grundstückserwerb (Erhöhung der Liquidität). Da Sie daher weniger Kapital aufbringen müssen, ist die Finanzierung Ihres Vorhabens i.d.R. günstiger.
- Der Erbbauzinsbetrag wird über die Laufzeit des Vertrages unter Berücksichtigung der Inflationsentwicklung lediglich wertgesichert vereinbart. Sie erhalten insofern Planungssicherheit über Ihre grundstücksbezogenen Kosten. Bei der Finanzierung des Grundstückserwerbs müsste hingegen nach einigen Jahren über die Zinskonditionen neu verhandelt werden.
- Im Gegensatz zu den Kreditraten (Ausnahme: Zinsaufwendungen) ist der Erbbauzins über die Gewinn- und Verlustrechnung als gewinnmindernd verbuchbar und senkt die Steuerlast.

**Kontakt:** Jennifer Burg  
Telefon: +49 30 90166 2172 | E-Mail: [jennifer.burg@bim-berlin.de](mailto:jennifer.burg@bim-berlin.de)

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**  
Keibelstraße 36 | D-10178 Berlin |  
Telefon: +49 30 90166 1660 | Telefax: +49 30 90166 1670 |  
E-Mail: [info@bim-berlin.de](mailto:info@bim-berlin.de) | Internet: [www.bim-berlin.de](http://www.bim-berlin.de)