Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke.

BIM Berliner Immobilienmanagement
bim-berlin.de

BIM

Einleitung

Berlin wächst – und mit dem Wachstum steigt die Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen. Angesichts begrenzter Flächen und steigender Immobilienpreise gewinnen landeseigene Gewerbegrundstücke zunehmend an Bedeutung.

Im Mittelpunkt steht dabei nicht der kurzfristige Verkauf, sondern die nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Berlin. Für Unternehmen des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes sowie für produktionsorientierte Dienstleister bietet das Land Berlin daher attraktive Gewerbeflächen im Rahmen von Erbbaurechten an.

Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Unternehmen in einer der dynamischsten Metropolen Europas erfolgreich weiterzuentwickeln – mit einem sicheren Fundament in Form eines Erbbaurechts.

01 Dauer des Erbbaurechts

Das Land Berlin räumt Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke in der Regel für einen Zeitraum von 39 bis maximal 65 Jahren ein. In besonderen Fällen ist eine Verlängerung möglich.

02 Bebauung und anschließende Nutzung des Grundstücks

Gewöhnlich ist die Bestellung eines Erbbaurechts mit dem Recht und der Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung eines bestimmten Bauwerks innerhalb einer bestimmten Frist verbunden. Die Art und der Umfang der Bebauung werden von den Vertragsparteien im Erbbaurechtsvertrag genau festgelegt.

Erbbaurechte können auch an bereits bebauten Grundstücken bestellt werden. In diesen Fällen geht das Eigentum an den vorhandenen Gebäuden auf den Erbbauberechtigten über. Dafür hat der Erbbauberechtiget an das Land Berlin ein Kaufpreis zu zahlen, der sich am Verkehrswert der bestehenden Bebauung orientiert.

Im Erbbaurechtsvertrag wird eine konkrete Nutzungsbindung vereinbart, die zuvor mit der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt wurde. Die Nutzungsbindung kann nicht einseitig geändert werden. Änderungen sind nur mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich, sofern diese wirtschaftlich geboten und sinnvoll sowie mit wirtschaftspolitischen Zielen des Landes Berlin vereinbar sind.

03 Erbbauzins

Für die Einräumung des Erbbaurechts ist regelmäßig ein Erbbauzins an das Land Berlin zu entrichten. Die Höhe des Erbbaurechtszinses orientiert sich grundsätzlich am Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts und beträgt derzeit jährlich 2,7% des bei Vertragsabschluss ermittelten Grundstückswerts. Der Erbbauzins wird alle fünf Jahre überprüft und - soweit ein festgelegter Schwellenwert überschritten wird - entsprechend angepasst. Maßgeblich hierfür ist der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Veränderungen der Bodenpreise während der Vertragslaufzeit bleiben unberücksichtigt und wirken sich nicht auf die Entwicklung des Erbbauzinses aus. Bei einer Verlängerung des Erbbaurechts wird der Erbbauzins hingegen auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Verlängerung geltenden Bodenwerts neu berechnet.

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.

04 Verantwortlichkeiten des Erbbauberechtigten

Das Erbbaurecht verleiht dem Erbbauberechtigten eine eigentümerähnliche Stellung. Der Erbbauberechtigte ist folglich verpflichtet, das Grundstück und das darauf befindliche Gebäude instand zu halten, angemessen zu versichern und alle mit dem Grundstück verbundenen Lasten wie Steuern, Abgaben und Bewirtschaftungskosten zu tragen. Zudem liegt die Verkehrssicherungspflicht beim Erbbauberechtigten, der für die Sicherheit auf dem Grundstück zu sorgen hat.

05 Heimfall und Vertragsstrafen

Kommt der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung seinen vertraglichen Pflichten nicht nach, wird eine Vertragsstrafe fällig. Die Höhe der Strafe richtet sich nach der Art der Pflichtverletzung.

Bei besonders schwerwiegenden Verstößen, wie der zweckfremden Nutzung des Erbbaugrundstücks oder einem Erbbauzinsrückstand von mindestens zwei Jahresbeträgen, behält sich das Land Berlin die Ausübung des Heimfalls vor. Infolge der Heimfallausübung ist der Erbbauberechtigte zur Übertragung des Erbbaurechts an das Land Berlin gegen Zahlung einer Entschädigung für das auf dem Grundstück befindliche Gebäude verpflichtet. In diesem Fall beträgt die Entschädigung die Hälfte des Verkehrswerts des im Eigentum des Erbbauberechtigten stehenden Gebäudes.

06 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 (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG).

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 Abs.2 ErbbauRG). In der Regel liegt dieser bei 60 % vom Wert des Erbbaurechts bzw. 70 % der Baulichkeiten.

07 Mehrerlösabführung bei Veräußerung

Da das Land Berlin Erbbaurechte zur Förderung bestimmter Zwecke vergibt, ist eine Veräußerung des Erbbaurechts, insbesondere zu spekulativen Zwecken, nicht erwünscht. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, im Falle einer Veräußerung 50% des durch die Veräußerung erzielten Gewinns an das Land Berlin abzuführen.

08 Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf

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

Vorteile des Erbbaurechts

- **Eigentum an der Immobilie:** Auch wenn das Grundstück nicht Ihnen gehört, sind Sie uneingeschränkter Eigentümer der von Ihnen errichteten Immobilie.
- **Finanzielle Flexibilität:** Sie können das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten belasten, um die Finanzierung Ihrer Investitionen abzusichern.
- **Schonung der Liquidität:** Sie benötigen keine Investitionsmittel für den Grundstückserwerb. Da Sie daher weniger Kapital aufbringen müssen, lässt sich Ihr Vorhaben in der Regel deutlich günstiger realisieren.
- **Planungssicherheit durch Erbbauzins:** Der Erbbauzins wird über die gesamte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung der Inflationsentwicklung wertgesichert festgelegt. So erhalten Sie langjährige Planungssicherheit über Ihre grundstücksbezogenen Kosten – während beim Grundstückskauf nach einigen Jahren über Zinsen neu verhandelt werden müsste.
- **Steuerliche Vorteile:** Der Erbbauzins kann im Gegensatz zu den Kreditraten (mit Ausnahme der Zinsaufwendungen) über die Gewinn- und Verlustrechnung gewinnmindernd verbucht werden und dadurch die Steuerlast senken.

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36 | 10178 Berlin

T +49 30 90166 1660
F +49 30 90166 1670
E info@bim-berlin.de

bim-berlin.de

Ansprechpartnerin:

Patrizia Janz

T +49 30 90166 2270
E patrizia.janz@bim-berlin.de