

Erbbaurechte

für gemeinnützige soziale Träger an Einfamilienhausgrundstücken des Landes Berlin



Die Berliner Stadtentwicklung stellt sich der Verantwortung, die wachsende Hauptstadt sozial orientiert zu gestalten. So wurde ein Verfahren für soziale Träger entwickelt, um die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Trägern weiter auszubauen, da es diese besonders schwer am angespannten Grundstücksmarkt haben, bezahlbare Grundstücke beispielsweise für betreutes Wohnen zu finden.

In diesem Sinne bietet das Land Berlin im Rahmen von Interessenbekundungsverfahren den gemeinnützigen sozialen Trägern Landesgrundstücke zur gemeinwohlorientierten Nutzung an. Es handelt sich hierbei um eine Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit den Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege (LIGA Berlin), der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und der Senatsverwaltung für Finanzen. Die Durchführung des Verfahrens wird durch die Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und den Belegenheitsbezirken koordiniert.

Mit der zunehmenden Flächenknappheit in der wachsenden Metropole und den damit einhergehenden Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten gewinnen landeseigene Einfamilienhausgrundstücke erheblich an Bedeutung, da mit der Vergabe von Erbbaurechten an diesen landeseigenen Flächen keine fiskalischen, sondern sozialpolitische Ziele verfolgt werden sollen. Das Erbbaurecht ermöglicht den Erbbaurechtsnehmern dabei die Entwicklung und langfristige Nutzung eines Grundstücks. Gleichzeitig erhält der Erbbauberechtigte mit dem Erbbaurecht ein geeignetes Beleihungsobjekt für die Aufnahme von Finanzierungsmitteln.

Kontakt:

Jennifer Burg

Tel.: +49 30 90166 2172

E-Mail: jennifer.burg@bim-berlin.de

Das Land Berlin vergibt Erbbaurechte an gemeinnützige soziale Träger 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 gemeinnützige soziale Träger in der Regel für einen Zeitraum von 40 Jahren ein. In begründeten Einzelfällen ist eine Laufzeit von bis zu 65 Jahren möglich.

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) oder nach der ortsüblichen Bebaubarkeit, 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. Abrisswürdige Gebäude kommen im Gegensatz bodenwertmindernd zum Ansatz. Im Erbbaurechtsvertrag wird eine konkrete Nutzungsbindung vereinbart, welche zuvor mit der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt wurde und nicht einseitig geändert werden kann.

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 1,8% des Grundstückswertes abzüglich einer gemeinbedarfsorientierten Absenkung des Bodenwertes in Höhe von 50% 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. 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 70 % der voraussichtlichen Baukosten des geplanten Bauvorhabens oder aber 70 % des Gebäudekaufpreises nicht übersteigt. In Einzelfällen können die Prozentsätze angepasst werden.

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. Vekauft der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht innerhalb eines festgelegten Zeitraumes oder vor Errichtung des Bauwerks, so hat der Erbbauberechtigte 50% des Mehrerlöses (Entschädigung) 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 (Absicherung gegen Entwertung) 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.



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

E-Mail: info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de