

Was bedeutet Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Das Land Berlin ist und bleibt Eigentümer des Grundstücks, der Erbbaurechtsnehmer wird Eigentümer des von ihm errichteten Bauwerks. Die vollumfängliche Nutzung der Immobilie ist für den Erbbaurechtsnehmer im Rahmen des vertraglich vereinbarten Nutzungszweckes gesichert. Das Erbbaurecht kann vererbt oder auch mit der Zustimmung des Landes Berlin veräußert werden.

Was kostet das Erbbaurecht?

Für die Einräumung des Erbbaurechts ist ein laufendes Entgelt zu zahlen, der sogenannte Erbbauzins. Der Erbbauzins richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt im Land Berlin pro Jahr 3 % - 6,5 %. Sie ist abhängig von der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Nutzung des Bauwerks.

Welche Laufzeit hat das Erbbaurecht?

Für gewerbliche Zwecke schließt das Land Berlin Erbbaurechtsverträge für einen Zeitraum von 40 bis 65 Jahren.

Kann der Erbbaurechtsvertrag verlängert werden?

Über die Verlängerung des Erbbaurechts kann verhandelt werden. Der Erbbaurechtsvertrag sieht vor, dass sich die Parteien frühestens 3, spätestens 2 Jahre vor Ablauf des Vertrages über eine mögliche Verlängerung und die Konditionen verständigen.

Was passiert nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages?

Mit Ablauf des Erbbaurechtsvertrages erhält der Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung in Höhe von 100 % des Verkehrswertes des Bauwerks zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechtes.

Welche Vorteile bringt das Erbbaurecht?

- Der Kaufpreis für den Grundstückserwerb entfällt.
- Der Erbbaurechtsnehmer ist vollumfänglicher Eigentümer der von ihm errichteten Immobilie.
- Das Grundstück kann für die Finanzierung des Bauvorhabens beliehen werden. Das Erbbaurecht ist im Grundbuch abgesichert.
- Der Erbbaurechtsnehmer erhält Planungssicherheit über die grundstücksbezogenen Kosten. Der Erbbauzins wird lediglich über den Verbraucherpreisindex wertgesichert, und damit unabhängig von allen Bodenwertveränderungen, vereinbart.
- Der Erbbauzins ist – im Gegensatz zu Kreditraten – vollständig über die Gewinn- und Verlustrechnung als gewinnmindernd buchbar.