

**ExRotaprint**

# *Nachrichten*

**Impressum:**

Konzeption, Grafik, Zeichnungen: Daniela Brahm  
Texte: Daniela Brahm, Les Schliesser  
© ExRotaprint gGmbH, 2014

Die ExRotaprint Nachrichten erscheinen zu ausgewählten Themen.  
ExRotaprint reflektiert wirtschaftliche, kulturelle, gesellschafts- und  
stadtpolitische Fragen.

Bisher erschienen:

- Nr. 1 - Das Baudenkmal, 2008 (2. Auflage 2010, 3. Auflage 2012)
- Nr. 2 - Das Baumaßnahmenspiel, 2010
- Nr. 3 - Das Modell ExRotaprint, 2011
- International Edition: ExRotaprint News / The ExRotaprint Model, 2011
- Nr. 4 - die letzten Rotaprint / die ersten ExRotaprint Nachrichten, 2012
- Extrablatt ExBrache, 2012
- Nr. 5 - Wie funktioniert das Erbbaurecht? 2014

ExRotaprint gGmbH, Gottschedstr. 4, 13357 Berlin  
info@exrotaprint.de, www.exrotaprint.de

*Das Instrument Erbbaurecht ermöglicht die nachhaltige Bewirtschaftung eines Grundstücks, indem es die Ziele der Entwicklung und Nutzung für einen langen Zeitraum definiert und eine jährliche Verzinsung garantiert. Erbbaurechtsverträge eröffnen beiden Vertragspartnern gesellschafts- und stadtpolitische Gestaltungsmöglichkeiten, ohne den notwendigen Gestaltungsraum für immer abzugeben oder finanziell schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen von Raum und Nutzungen auszuschließen.*

**Erbbaurechte wurden in Deutschland 1919 mit dem Erbbaurechtsgesetz eingeführt, um den Wohnungsbau zu fördern und einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten den Bau eines Hauses zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte damit ein Instrument gegen Bodenspekulation geschaffen werden.**



# Wie funktioniert das Erbbaurecht?

*„Die Trennung von Gebäude und Boden“ oder „Eigentum auf Zeit“*



## so geht's ...

Das Erbbaurecht teilt das Grundstückseigentum, indem es den Boden von den Gebäuden trennt. Der Erbbaurechtsgeber ist Eigentümer des Bodens, der Erbbaurechtsnehmer besitzt die Gebäude. Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten der Bewirtschaftung des Grundstücks. Mit dem Erbbaurechtsvertrag übergibt der Bodeneigentümer dem Erbbaurechtsnehmer das Grundstück für einen vereinbarten Zeitraum.

Im Erbbaurecht können Zielsetzungen für die Art der Nutzung, der inhaltlichen Ausrichtung der Bewirtschaftung oder der baulichen Aktivitäten festgeschrieben werden. Diese Ziele gelten für die Dauer des Erbbaurechts und sind daher ein wesentliches Gestaltungselement des Vertrages.

In der Regel wird ein Erbbaurecht über 99 Jahre abgeschlossen. Kürzere Verträge sind möglich, weniger als 30 Jahre sind in Anbetracht der durch den Erbbaurechtsnehmer zu tragenden Investitionskosten nicht sinnvoll. Als Gegenleistung erhält der Erbbaurechtsgeber einen jährlich zu zahlenden Erbbaurechtszins. Der Erbbaurechtszins wird auf den Bodenwert berechnet und ist frei verhandelbar. Er beträgt je nach Nutzungsart und Zielsetzung in der Regel 3 bis 6,5 % jährlich. Der Erbbaurechtszins wird werterhaltend vereinbart, d.h. er wird mit einer Anpassungsvereinbarung abgeschlossen, die normalerweise an den Verbraucherpreisindex gebunden ist. Der Erbbaurechtszins kann auch an die Bewirtschaftung des Grundstücks gekoppelt werden und einen bestimmten Prozentsatz der Erträge betragen.

Steht auf dem Grundstück bei Vertragsabschluss ein Gebäude, so wird dessen Wert gesondert vom Boden ermittelt und vom Erbbaurechtsnehmer gekauft oder ausgelöst. Es besteht aber auch die Möglichkeit, den Wert des Gebäudes in die Erbbaurechtszinsberechnung mit einzubeziehen. Ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig, belastet durch Altlasten oder mit anderen Beschränkungen versehen (z.B. Denkmalschutz) kann der Gebäudewert auch sehr gering sein. Alle Investitionskosten, ob Neubau oder Sanierung, trägt der Erbbaurechtsnehmer.

Das Erbbaurecht muss im Grundbuch des Grundstückseigentümers an erster Rangstelle eingetragen werden. Getrennt davon wird ein Erbbaurechtsgrundbuch erstellt und geführt.

Das Erbbaurecht hat häufig einen höheren Wert als das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück, da der Erbbaurechtsnehmer die Erträge aus der Bewirtschaftung erzielt.

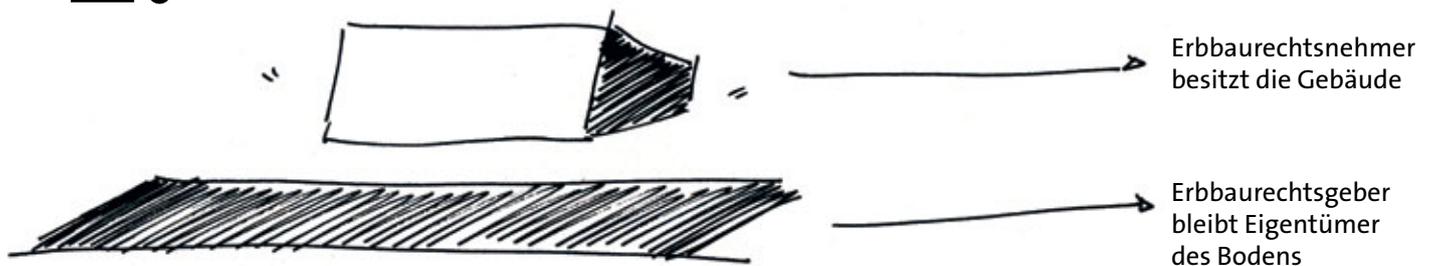
Der Wert des Erbbaurechts kann für Investitionen in den Gebäudebestand oder für Neubauten beliehen werden. Die Obergrenze der Belastung ist im Allgemeinen im Erbbaurechtsvertrag geregelt und bedarf der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers. Schulden müssen vor Auslaufen des Erbbaurechts getilgt sein. Um ein sinnvolles Bewirtschaften des Grundstücks bis zum Ende der Laufzeit zu gewährleisten, ist eine genaue Regelung für die Auslösung des Wertes der Gebäude bei der Rückübertragung wichtig, da sonst keine Investitionen in der Endphase mehr getätigt werden. Wenn der Erbbaurechtsgeber das Grundstück nicht anderweitig verwenden will, kann eine Verlängerung des Erbbaurechts jederzeit verhandelt werden.

Ein vorzeitiges Auflösen des Vertrages kann nur durch Insolvenz einer der beiden Vertragspartner, Ausbleiben der Zinszahlungen oder durch Verletzung der Nutzungsziele erfolgen. Für diese Fälle sind im Vertrag Regelungen zum gegenseitigen Vorkaufsrecht, zu Sanktionen im Falle von Vertragsverletzungen und genaue Regelungen für den Fall der Auflösung des Erbbaurechtes formuliert.

Bei Beendigung des Erbbaurechts (dem so genannten „Heimfall“) wird der Wert der Gebäude ermittelt und muss – zumindest anteilig – vom Erbbaurechtsgeber ausgelöst werden. Die genauen Konditionen einer Entschädigung des Erbbaurechtsnehmers für die Rückübertragung der Gebäude werden im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

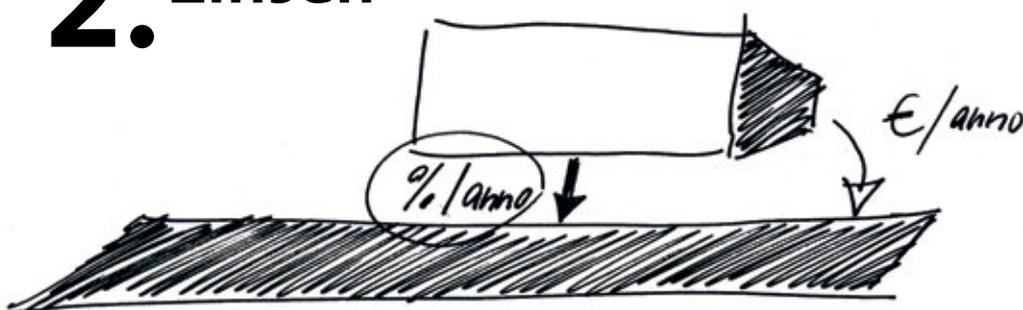
Erbbaurechte können vererbt, verkauft oder aufgeteilt werden. Für einen Verkauf oder eine Aufteilung bedarf es die Einwilligung des Erbbaurechtsgebers, soweit dies im Erbbaurechtsvertrag festgelegt ist.

# 1. Eigentum



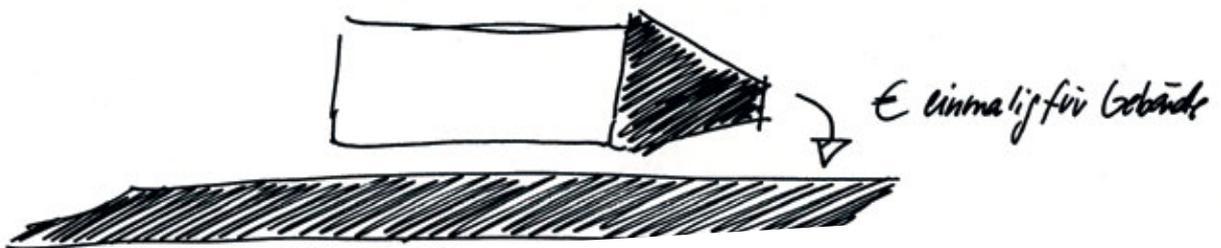
Der Erbbaurechtsnehmer besitzt die Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts mit allen Rechten und Pflichten des Eigentums. Das Erbbaurecht ist ein „eigentumsgleiches Recht“, das im Grundbuch eingetragen wird. Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Bodens jedoch ohne das Recht, das Grundstück zu bewirtschaften.

# 2. Zinsen



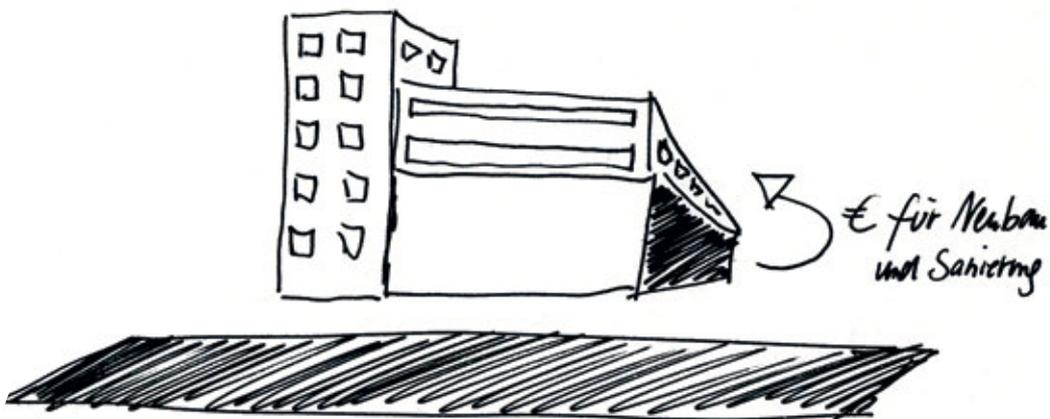
Für die Nutzung des Bodens zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen jährlichen Erbbaurechtszins an den Erbbaurechtsgeber. Die Zinshöhe ist frei verhandelbar. Sie beträgt in der Regel zwischen 3 und 6,5 % des Bodenwertes, kann aber auch anders bemessen werden. Der Erbbaurechtszins wird für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt und mit einer Wertsicherungsklausel abgeschlossen, um den Geldwert gegen Inflation abzusichern.

## 3a. Bestand



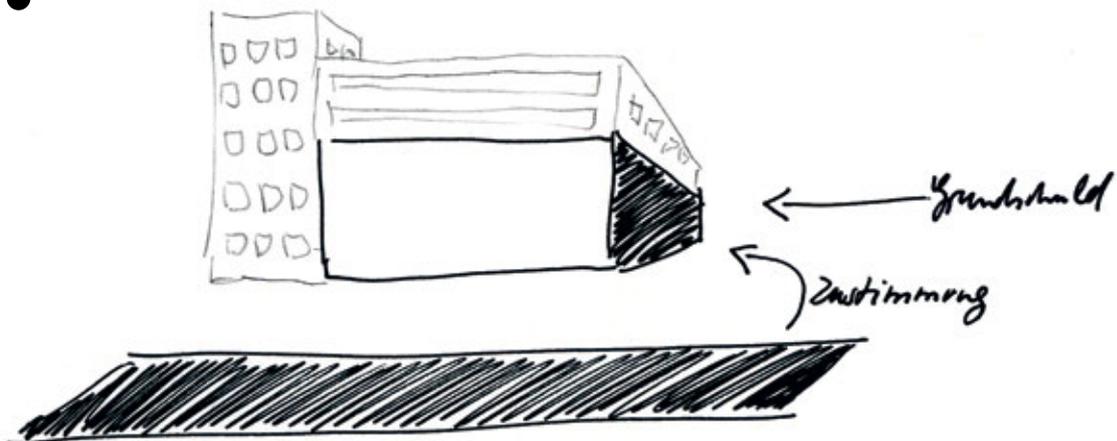
Steht auf dem Grundstück ein Gebäude, so wird dessen Wert vor Vertragsabschluss ermittelt und vom Erbbaurechtsnehmer gekauft.

## 3b. Neubau



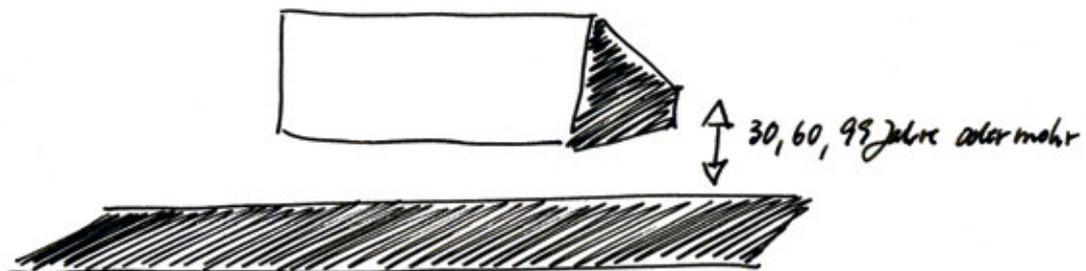
Einen Neubau auf dem Grundstück oder die Sanierung der Bestandsgebäude verantwortet und finanziert alleine der Erbbaurechtsnehmer.

## 4. Beleihung



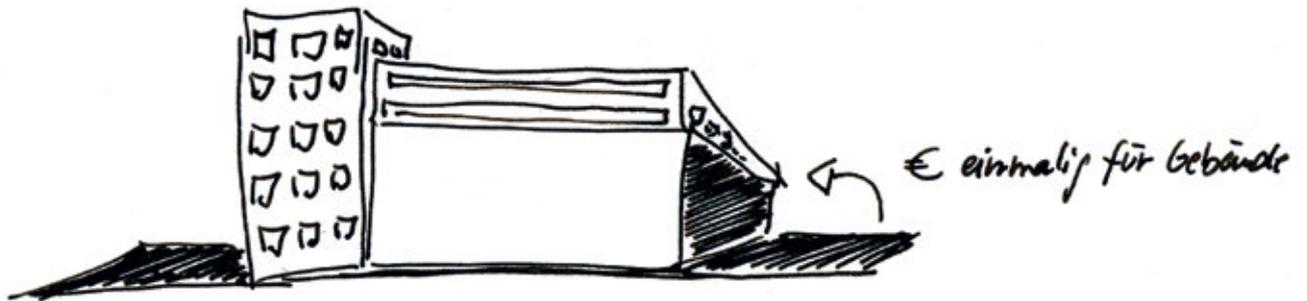
Da das Erbbaurecht die Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude beinhaltet, hat es einen Wert, der beliehen werden kann. Für Neubau oder Sanierung kann auf das Erbbaurecht eine Grundschuld aufgenommen, die im Erbbaurechtsgrundbuch eingetragen wird. In der Regel ist die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers erforderlich, die Details regelt der Erbbaurechtsvertrag.

## 5. Dauer



Erbbaurechte werden in der Regel für 99 Jahre abgeschlossen. Die Dauer ist frei verhandelbar, kürzere Erbbaurechte als 30 Jahre sind aufgrund der baulichen Investitionen in der Regel nicht sinnvoll. Erbbaurechtsverlängerungen können jederzeit verhandelt werden.

# 6. Heimfall

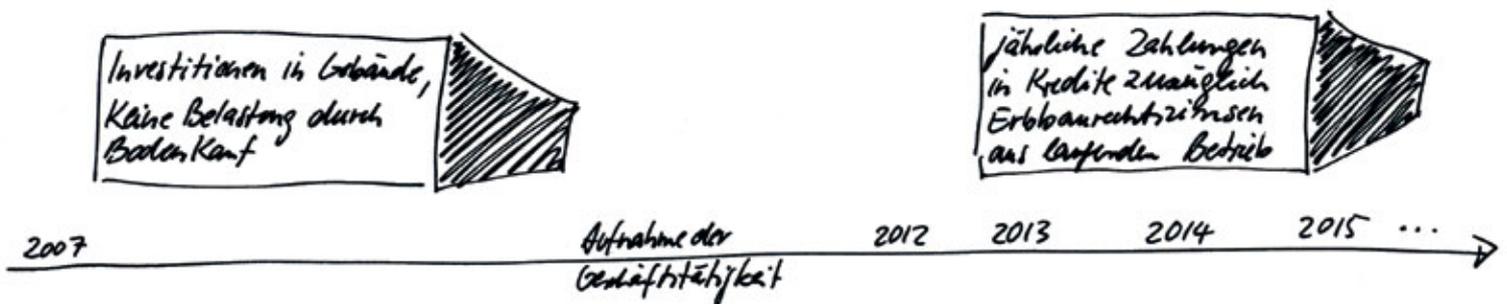


Nach Ablauf des Erbbaurechts oder bei vorzeitigem Ende in dem Fall, dass Erbbaurechtszinsen nicht gezahlt wurden, Vertragsverstöße vorliegen oder der Erbbaurechtsnehmer insolvent geht, erlischt das Erbbaurecht und die Gebäude fallen zurück ins Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der aktuelle Wert der Gebäude muss ermittelt werden und der Erbbaurechtsgeber zahlt den im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Anteil an den Erbbaurechtsnehmer aus.



# Die Vorteile des Erbbaurechts

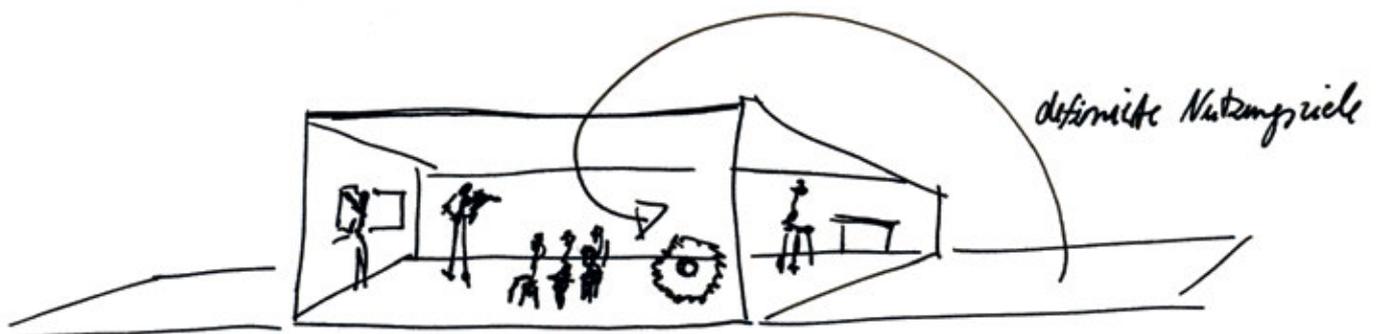
*Das Erbbaurecht ist kein „Eigentum zweiter Klasse“ sondern ein partnerschaftlicher Vertrag.*



## niederschwelliger Zugang

Im Gegensatz zum Erwerb eines Grundstücks entfällt beim Erbbaurecht der Kauf des Bodens zugunsten einer jährlichen Zinszahlung. Projekte werden zu Beginn, wenn Investitionen in die Gebäude besonders hoch sind, entlastet. Das ermöglicht vor allem finanzschwächeren Investoren Projekte anzuschieben, da weniger Eigenkapital aufgebracht werden muss. Zukünftige Zinszahlungen können in die Unternehmenskalkulation aufgenommen werden und aus dem laufenden Betrieb bezahlt werden.

*Das Erbbaurecht ist eine Möglichkeit, ausgrenzende Folgen von Grundstücksspekulation zu mindern und die Vielfalt und Verstetigung von gemeinwohlorientierten Projekten in Stadt und Land langfristig zu fördern.*



## Fokussierung auf die Nutzung

*Erbbaurechte eignen sich besonders für Projekte mit sozialer, kultureller, mietenpolitischer, also einer am Gemeinwohl orientierten Zielsetzung. Die Erbbaurechtsvergabe an diese zivilgesellschaftlichen Kräfte sichert deren Arbeit langfristig für die Stadt, ermöglicht ortsbezogene, soziale Entwicklungen und sorgt für eine soziale Durchmischung.*

Im Erbbaurechtsvertrag können die Art der Nutzung, die Ziele für die Bewirtschaftung und die baulichen Aktivitäten festgeschrieben werden. Diese Ziele gelten verbindlich für den gesamten Vertragszeitraum. Wohnen, gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen können so vor Verdrängung durch zukünftige Entwicklungen geschützt werden. Ausgewählte Nutzungen sind über einen reduzierten Zins förderfähig.



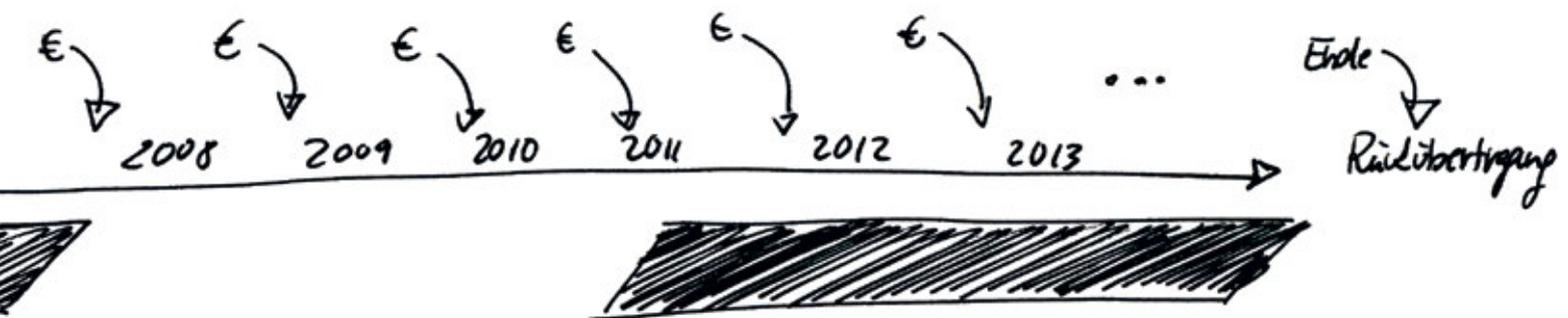
2007



*Auf lange Sicht sind die Einnahmen durch Verzinsung erheblich höher als die einmalige Einnahme durch Verkauf.\**

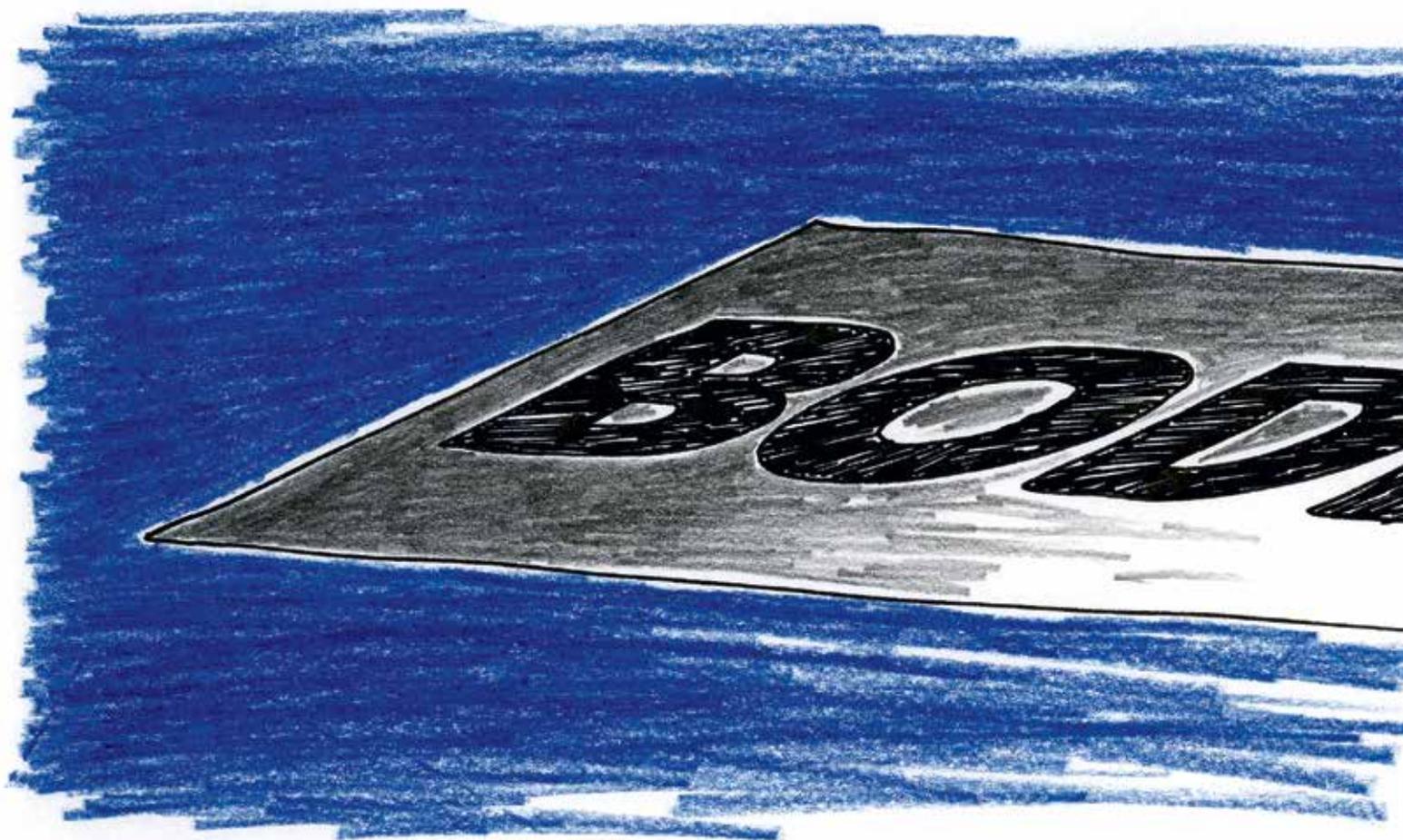
*Nach Ablauf des Erbbaurechts kann der Eigentümer des Bodens über die weitere Entwicklung frei entscheiden und auf zukünftige Notwendigkeiten reagieren, oder das bestehende Erbbaurecht verlängern oder anpassen.*

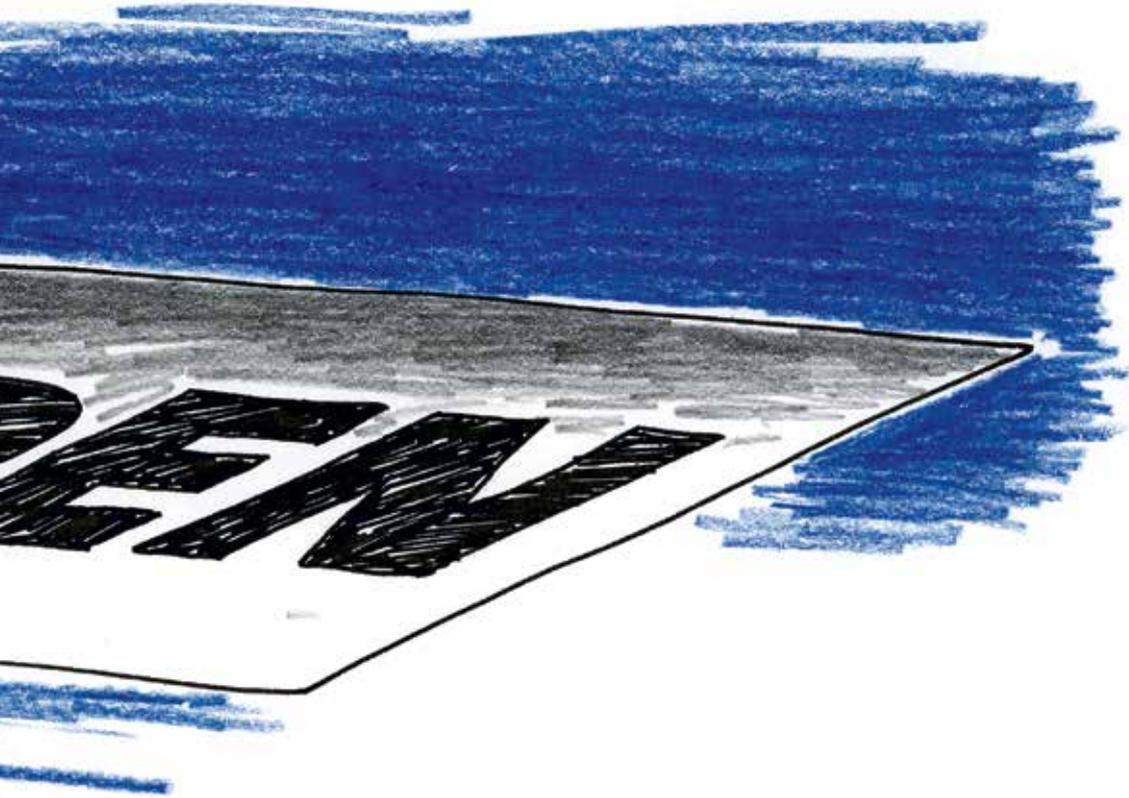
*\* Dieser Vorteil des Erbbaurechtgebers ist ein Nachteil für den Erbbaurechtsnehmer, der bei Verhandlung der Zinshöhe berücksichtigt werden sollte. Beispielsweise kann vereinbart werden, dass der Erbbaurechtszins nach Abgeltung des Bodenwertes auf einen niedrigeren Satz sinkt.*



## langfristiger Gestaltungsspielraum

Das Erbbaurecht wird verzinst und garantiert dem Erbbaurechtsgeber langfristig kalkulierbare Einnahmen. Die Verzinsung wird werterhaltend abgeschlossen, um eine Entwertung durch Inflation auszuschließen, und wird über den gesamten Vertragszeitraum gezahlt. Der Erbbaurechtsgeber kann als Bodeneigentümer nach Erlöschen des Erbbaurechts wieder über das Grundstück verfügen und behält langfristig Gestaltungsspielraum.





***Den Boden der Spekulation entziehen und  
an definierte Nutzungsziele binden.***

## Zum Beispiel **ExRotaprint**

**ExRotaprint hat ein Erbbaurecht mit den Stiftungen trias ([www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)) und Edith Maryon ([www.maryon.ch](http://www.maryon.ch)) abgeschlossen. Für die Stadt Berlin gab es 2007 keine Alternative zu dem Verkauf des Grundstücks. Um den von uns erzielten Kaufpreis gegen Spekulationsgewinne abzusichern und unsere Arbeit an dem Projekt ExRotaprint über unseren Einfluss und Wirken hinaus abzusichern, haben wir uns entschieden ein Erbbaurecht einzugehen.**

**Der 99-jährige Erbbaurechtsvertrag mit den Stiftungen wurde am 3. September 2007 unterzeichnet. Beide Stiftungen arbeiten an einem neuen Umgang mit Grund und Boden und sind daher ideale Partner für unsere profitferne Projektentwicklung.**

**Über das Erbbaurecht ist die ExRotaprint gGmbH in einer eigentumsgleichen Position und verantwortet die Entwicklung und Finanzierung des Projektes**

**in allen Aspekten. Einzig der Verkauf des Geländes ist für uns und unsere Nachfolger unmöglich.**

**An die Stelle der Stiftungen kann auch das Land Berlin selbst oder ein landeseigener Treuhänder treten, und Erbbaurechte auf Augenhöhe vergeben, um die langfristigen stadtpolitischen Ziele abzusichern, ohne einen Ausverkauf städtischen Eigentums zu betreiben.**



# Die häufigsten Missverständnisse die Rolle der Stiftungen und das Erbbaurecht betreffend:

„Die Stiftungen haben Euch das Gelände geschenkt.“



*Wöö... .. uns wurde nichts geschenkt!*

„Aber die Stiftungen haben doch das Grundstück gekauft.“



*Naja...*

*Wir haben den Kauf selbst verhandelt und danach die Stiftungen als Käufer in den Kaufvertrag eingesetzt. Die Stiftungen haben anstelle der ExRotaprint gGmbH das Gelände gekauft, um am selben Tag ein 99-jähriges Erbbaurecht mit ExRotaprint abzuschließen.*

„Wem gehört denn nun ExRotaprint? Euch oder den Stiftungen?“



*Uff...*

*Durch das Erbbaurecht gehören der ExRotaprint gGmbH bis ins Jahr 2106 die Gebäude und damit das Recht, das gesamte Gelände zu bewirtschaften. Der Boden bleibt Eigentum der Stiftungen.*

„Die Stiftungen fördern doch ExRotaprint finanziell.“



*Nein...*

*ExRotaprint zahlt jährlich einen Erbbaurechtszins an die Stiftungen, der den Kaufpreis komplett refinanziert. Das ist eine Geschäftsbeziehung, keine Förderung.*

„Aber die Konditionen der Stiftungen sind besonders gut.“



*NEIN NOCHMAL.*

*Die Stiftungen bekommen das Erbbaurecht jährlich mit 5,5% des Kaufpreises verzinst, mindestens jedoch immer 10% der Erträge aus der Bewirtschaftung, und das für 99 Jahre. Die Stiftungen verdienen an dem Erbbaurecht. Mit diesem Geld schieben sie neue Projekte an.*

„Warum habt Ihr die Stiftungen überhaupt reingenommen?“

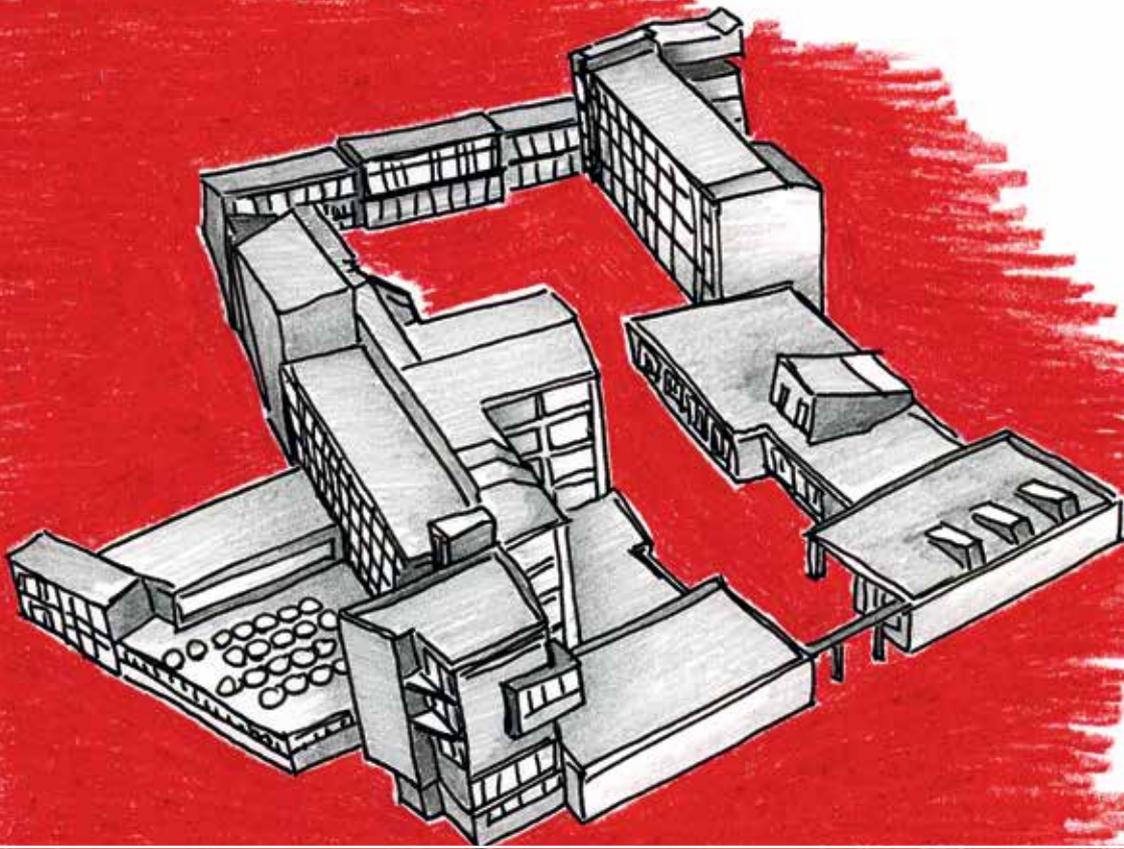


*Ah...*

*... nicht aus finanziellen Gründen! Durch das Erbbaurecht mit den Stiftungen ist es unmöglich, dass das Gelände wieder verkauft wird. Damit haben wir bei ExRotaprint die Bodenspekulation ausgeschlossen und eine langfristige Perspektive für das Projekt geschaffen.*

... mit dem Erbbaurecht hat  
man immer was zu erklären ...

*Auch wir haben ein Erbbauerecht.*



herausgegeben von der ExRotaprint gGmbH

