

Die Tücken der Erbpacht

Es gibt viele gute Gründe, Erbpachtgrundstücken den Vorzug zu geben. Ratsam ist diese Lösung für Privatpersonen trotzdem nicht. Der Teufel steckt im Detail.

VON GEORG PAUL HEFTY

Der Erbpachtvertrag verheißt einen Ausweg aus vielen Schwierigkeiten. Tatsächlich aber steckt er voller Tücken. Die Schwierigkeiten können unterschiedlichster Art sein. Die häufigste ist wohl, dass der Bauwille nicht genügend Geld hat, um das angestrebte Opti-

den laufenden Einnahmen finanziert wird. Ein Erbpachtgrundstück gilt als „so gut wie ein eigenes“, denn es lässt sich samt Haus vererben, vermieten und vermeintlich sogar veräußern. Angesichts einer Vertragsdauer von einigen Jahrzehnten, in der Regel sogar von 99 Jahren, bietet es langfristige Sicherheit. Es gibt auch sonstige gute Gründe, der Erbpacht den Vorzug zu geben gegenüber einem Verzicht auf den Bau an der Stelle, aber ratsam ist die Erbpachtlösung für den Privatmann nicht.

Denn der Teufel steckt im Detail. Erbpachtgrundstücke werden in der Regel von „ewigen Institutionen“ wie staatlichen Gemeinden, Kirchen oder altherwürdigen Stiftungen vergeben. Eine Verga-

wiegen die Vorteile eines Erbpachtvertrages dessen Nachteile. Denn die laufenden Erlöse – nicht Einsparungen, sondern echte Einnahmen – aus der Nutzung des Gebäudes decken die steigende Pacht fortlaufend.

Bei Privatpersonen aber verhält es sich anders. Eine Einzelperson oder eine Familie sind gegenüber klassischen Institutionen immer in der schlechteren Lage, und ihre Kostendeckung erfolgt auf sehr lange Sicht aus der immer selben „Tasche“ – über den eigentlichen Grundstückspreis hinaus.

Für ein Grundstück, dessen Verkehrswert in diesem Rechenbeispiel der Einfachheit halber 100 000 Euro beträgt, hat der Erbpachtnehmer im Normalfall jährlich vier Prozent Pachtzins zu zahlen. Das sind 4000 Euro im Jahr. Zu diesem günstigen Zinssatz gibt es über die Jahrzehnte hinweg selten ein Darlehen, und darüber hinaus ist noch die Tilgung zu decken. Wäre der Zinssatz für ein Darlehen ein Prozent höher, kämen noch tausend Euro im Jahr dazu, so dass Zins und Tilgung zusammen mindestens 5000 Euro, im langjährigen Durchschnitt wohl eher 6000 Euro ausmachen.

Nach 35 Jahren ist das Darlehen allerdings getilgt – für einen Gesamtaufwand von 175 000 bis 210 000 Euro ist das Grundstück lastenfrei in das Eigentum des Darlehensnehmers übergegangen. Nicht so das Erbpachtgrundstück. Bei einer Laufzeit von 99 Jahren und 4 Prozent Zinsen bezahlt der Pächter für den Grund unter seinem Haus 396 000 Euro – und das Grundstück fällt sogleich an den Eigentümer zurück. Anstatt dass er Grundstückseigentümer geworden wäre, steht der Pächter nun ohne Grund und Boden da. Und dann geht auch noch sein Haus auf den Erbpachtvertragsgeber über.

Doch das läuft nicht ohne eine komplizierte Rechnung ab. Ist das 99 Jahre zuvor errichtete Einfamilienhaus dann noch in einem so guten Zustand, dass die vom Grundstückseigentümer nun zu zahlende Zeitwerterschädigung den Mehraufwand aus dem Erbpachtvertrag gegenüber einem Darlehensvertrag – in unserem Fall gut 200 000 Euro – wettmacht?

Wohl kaum – und schon gar nicht, wenn in der Zwischenzeit nicht teure Modernisierungen vorgenommen worden sind. Ist das Gebäude aber in einem schlechten Zustand, so kann der Erbpachtgeber sogar die Beseitigung des Bauwerks einschließlich Keller verlangen, bevor das Grundstück an ihn zurückfällt – ein schwer kalkulierbarer Kostenfaktor.

Die heute üblichen Erbpachtverträge – und kein Grundstücksinteressent ist so stark, dass er ein Entgegenkommen des Eigentümers erzwingen könnte – arbeiten jedoch nicht mehr mit ei-



Foto Th. Semmler

zum zu erreichen: Das Haus soll groß sein, und das Grundstück soll einen traumhaften Ausblick bieten sowie in der Nähe des Arbeitsplatzes wie auch urbaner Annehmlichkeiten liegen. Abstriche will man nicht machen, damit man „sich danach nicht ein Leben lang ärgert“. Unter solchen Umständen lautet vielfach die Empfehlung: „Nehmen Sie doch ein Erbbaugrundstück!“

Die Argumente hören sich gut an: Die Kosten für das neue Eigenheim, die sich gewöhnlich zu zwei Dritteln aus Bau- und zu einem Drittel aus Grundstückskosten zusammensetzen, lassen sich dem Anschein nach auf Anheb deutlich mindern, wenn nur für das Haus ein Kredit aufgenommen werden muss und das Grundstück mit Hilfe eines Pachtvertrages aus-

be durch Einzelpersonen oder Bauträgergesellschaften bedarf besonders sorgfältiger Prüfung. Nichts entspricht dem Anspruch der klassischen Erbpachtgeber auf „ewige“ Substanzerhaltung so sehr wie der „ewige“ Grund und Boden, dessen oft jahrhundertelange Eigentümer wenig Spaß verstehen.

In einer Partnerschaft unter Gleichen, also einer historischen Einrichtung mit einer nicht an menschliche Lebenszyklen gebundenen juristischen Person, ist ein Erbpachtvertrag eine faire Sache. Will eine Universität, ein Krankenhaus oder ein anderes Institut auf einem Grundstück der Stadt, einer Kirchengemeinde oder einer Adelsstiftung eine Bibliothek, ein Schwesternheim oder ein Studentenwohnhaus errichten, dann über-

ANZEIGE



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Nutzen Sie das breite Angebot unseres Verkaufsportfolios! Eine Vielzahl von interessanten und historischen Liegenschaften wartet auf Sie.

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft



Quelle: Landesfilmbildarchiv, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Abt. III, 2004

Baugrundstück für Wohnbebauung

14055 Berlin Charlottenburg, Ragniter Allee 12/Dickensweg 23
Grundstücksgröße: 2.365 m²
Kaufpreisvorstellung: 860.000 €

Verkaufsteam Berlin • Eva-Maria Kühne
Fasanenstraße 87 • 10623 Berlin • Tel. 030 3181-3169



Bauland in bester Rheinlage

53175 Bonn, Turmstraße
Grundstücksgröße: 9.999 m²

Verkaufsteam Bonn • Eva-Maria Kühne
Ellerstraße 48 • 53119 Bonn • Tel. 0228 540-3012



3 Mehrfamilienhäuser (12 WE)

18059 Rostock, z. B.: Damerower Weg 3 (4 WE)
Grundstücksgröße: 1.477 m² • Wohnfläche: ca. 331,20 m²
Mindestkaufpreis: 250.000 €

Verkaufsteam Rostock • Petra Liese
Kopernikusstraße 1a • 18057 Rostock • Tel. 0381 336-133



Herrschaftliche Villa (Baujahr 1931)

14542 Werder, OT Glindow, Karl-Liebknecht-Straße 37
Grundstücksgröße: ca. 3.739 m² • Gesamtwohnfläche: ca. 260 m²
(1 von 4 WE vermietet) • Kaufpreisvorstellung: 150.000 €

Verkaufsteam Potsdam • Simone Milhahn
Zeppelinstraße 48 • 14471 Potsdam • Tel. 0331 3702-171



Wohnen und Arbeiten im Denkmal

47803 Krefeld, Kempener Allee 145 und 149
Grundstücksgröße: 117.343 m²
EU-weite Ausschreibung, am 23.06.2009 europaweit unter der Nummer 2009/S_120-174885 veröffentlicht (www.ted.europa.eu)

Verkaufsteam Düsseldorf • Rudolf Paulsberg
Fontanestraße 4 • 40470 Düsseldorf • Tel. 0211 9088-212



Hochbunker über den Dächern der Stadt

57072 Siegen, Burgstr. 13, 15
Grundstücksgröße: 1.619 m² • Nutzfläche: ca. 1.416 m²
Kaufpreisvorstellung: 330.000 €

Verkaufsteam Dortmund • Axel Schümers
Steinstraße 39 • 44147 Dortmund • Tel. 0231 8402-3006

Exposés unter www.bundesimmobilien.de

nem unveränderlichen Zinssatz, sondern enthalten eine Gleitklausel entsprechend der Entwicklung des amtlich festgestellten Verbraucherpreisindex. Dies bedeutet erstens: Die Inflation ist nicht mehr ein Freund des Pächters. Im Falle eines Annuitätendarlehens fällt die Tilgung den Erwerbstätigen nämlich oft umso leichter, je höher die Inflationsrate ist; freilich sind bei hoher Inflation keine günstigen Kredite zu haben. Bei einer für Kredite üblichen Zinsbindung von fünf, zehn oder 15 Jahren ist die Entwicklung immerhin überschaubarer und das Finanzierungsverhalten lenk-

barer als bei einer Bindung über 99 Jahre.

Und es bedeutet zweitens: Trotz nominell gleichbleibendem Zinssatz steigt bei Erbpachtverträgen dennoch die Zinslast. Wie sich das in der Praxis auswirkt, lässt sich an einem Beispiel aufgrund des Vertrages mit einem institutionellen Erbpachtgeber verdeutlichen. Betrug die Zinslast für ein bestimmtes Grundstück im Jahre 1995 – umgerechnet – 4800 Euro, so müssen in diesem Jahr schon 5700 Euro gezahlt werden. Da die Steigerung nach 15 Jahren rund 900 Euro beträgt, dürfte der Pachtzins – linear kalkuliert – im

letzten Vertragsjahr 2094 statt der ursprünglichen 4800 Euro 10 200 Euro erreichen. Anhand dieser Perspektive lässt sich leicht erahnen, dass für das Leihgrundstück insgesamt gar nicht rund 400 000, sondern wohl weit mehr als 500 000 Euro bezahlt werden müssen, bevor sich der Anspruch auf das Grundstück schließlich doch in nichts auflöst.

Die Pointe des Verbraucherpreisindex ist es, dass zum Beispiel in diesem Jahr die Folgen der enormen Benzinpreisteigerungen der beiden Vorjahre bezahlt werden müssen, obwohl die Benzinpreise selbst schon gesun-

ken sind. Die niedrigere Inflationsrate dieses Jahres wird jedoch nicht zu einer Senkung der Pacht führen, sondern diese allenfalls vorerst nicht weiter nach oben treiben.

Ebenso wird kein marktbedingter Verfall des einschlägigen Grundstückspreises zu einer Minderung der Pacht führen. Der Rat von Maklern, eine entsprechende Gleitklausel mit dem Eigentümer zu vereinbaren, ist für den Pachtwilligen nichts wert, weil er niemanden zwingen kann, auf eine solche Vertragsgestaltung einzugehen.

Fortsetzung auf Seite V 15

Gilt auch bei Immobilienanzeigen: Lage, Lage, Lage.

Neue Platzierung nutzen:
die Immobilienausstellung!

Eine Buchung im F.A.Z.-Immobilienmarkt garantiert Ihnen zwei Anzeigen: freitags in der F.A.Z. und sonntags in der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung. Damit erreichen Sie über 1,6 Millionen Leser*. Fester Bestandteil des Immobilienmarktes ist die attraktive Sonderplatzierung „Immobilien-Ausstellung“.

Wir beraten Sie gerne:

Telefon (069) 75 91-33 44, Telefax (069) 75 91-89 25 oder E-Mail: immobilien@faz.de

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Der F.A.Z.-
Immobilienmarkt