

Vor dem Pachten zu beachten

Ein Erbpachtvertrag kann Laufzeiten zwischen 50 und 99 Jahren haben. Weder Sie als Pächter noch der Verpächter kann den Erbpachtvertrag kündigen. Die lange Laufzeit und der Kündigungsschutz geben Ihnen die Sicherheit, dass Sie nicht kurze Zeit nach dem Hausbau vor die Haustür gesetzt werden.

Ausnahme: Der Verpächter darf den Vertrag kündigen, wenn Sie das Grundstück verwahrlosen lassen oder wenn Sie ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters statt eines Wohnhauses beispielsweise eine KFZ-Werkstatt bauen.

Bevor Sie sich zum Pachten eines Grundstückes entscheiden, informieren Sie sich darüber, ob die Gemeinde Pläne zur Bebauung der Nachbarschaft hat. Das Bauamt oder das Amt für Stadtentwicklung ist Ansprechpartner.

In den Bebauungsplänen der Gemeinde steht, was für ein Haus Sie auf dem Grundstück bauen dürfen. Dies begrenzt Ihre Freiheit bei Größe und Art des Hauses.

a) ob und womit in Zukunft benachbarte Grundstücke bebaut werden. Entstehen Hochhäuser, nehmen sie Ihnen vielleicht Licht und Ausblick.

b) ob derzeit nicht bebautes Land (Wald, Acker) zu Bauland erklärt wird. Hierbei geht eventuell Ihr Blick ins Grüne verloren.

c) ob Straßenarbeiten (Einrichtung von Parkzonen, Straßenverbreiterung) geplant sind.

d) ob die Nachbarschaft zu einem Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich erklärt wird. Hierbei kann die Erlaubnis zur Bebauung des Grundstücks widerrufen oder der Pachtvertrag für ungültig erklärt werden.

Der Verpächter beantragt die Aufhebung des Pachtvertrages bei der Gemeinde. Stimmt diese dem Antrag zu, sind Sie Ihr Grundstück los. Der Schadenersatz, Härteausgleich genannt, in Form einer Geldsumme ist ein schwacher Trost für die gescheiterten Hausbaupläne.

Beim Grundbuchamt erfahren Sie, ob ein Wegerecht auf dem Grundstück liegt. Ein Wegerecht ermöglicht Nachbarn den Zugang zu deren Grundstücken über Ihren Grund und Boden. Ein Wegerecht kann Ihre Baupläne beeinflussen oder verhindern.

Stehen Bäume Ihren Bauplänen im Weg, dürfen Sie diese nicht einfach beseitigen. Der Pächter und die Gemeinde müssen Genehmigungen erteilen.

Pflichten aus dem Pachtvertrag für den Pächter

Als Pächter haben Sie die gleichen Pflichten wie Immobilieneigentümer:

Sie kümmern sich um sämtliche Genehmigungen, die für einen Hausbau erforderlich sind.

Sie schließen die notwendigen Versicherungen ab und erweitern diese nach dem Bau des Hauses.

Die Verkehrssicherungspflicht (Winterdienst usw.) liegt ebenfalls in Ihrer Verantwortung als Pächter. Sie können bei Abschluss eines Pachtvertrages nicht automatisch davon ausgehen, dass Sie bauen dürfen. Der Verpächter muss der Bebauung im Pachtvertrag zustimmen. Ebenso darf der Verpächter Einsicht in die Versicherungsunterlagen verlangen.

Vorteile einer Pacht

Ihr größter Vorteil als Pächter: Sie müssen "nur" den Hausbau finanzieren und für das Grundstück eine jährliche Pacht zahlen. Es fällt kein Kaufpreis für das Grundstück an.

Nach Wunsch kann im Pachtvertrag ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Möchte der Grundstückseigentümer verkaufen, haben Sie damit als erster Zugriff auf das Grundstück.

Pachtgrundstücke gehören meist Gemeinden, Kirchen oder anderen (gemeinnützigen) Institutionen. Deren Grund und Boden befindet sich oft in zentralen Stadtlagen, die bei Maklern als 1A-Lagen gelten. Wer in der Stadt bauen will, ist mit einem Pachtvertrag über ein unbebautes Grundstück anstelle eines Kaufvertrages gut beraten.

Nachteile beim Pachten

Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit fallen Grundstück und Gebäude an den Grundstückseigentümer zurück. Dieser zahlt Ihnen zwar das Haus (etwa zwei Drittel des Zeitwertes), Grundstück und Haus sind jedoch für Sie als Pächter verloren. Denken Sie bei maximalen Vertragslaufzeiten über 99 Jahre deswegen an mögliche Erben.

Die lange Vertragslaufzeit gibt Pächtern einerseits Sicherheit, andererseits erschwert sie Umzugs- und Umbaupläne. Nur mit Zustimmung des Verpächters können Sie Ihr Haus verkaufen. Auch für An- und Umbaumaßnahmen am Haus und für die Gartengestaltung (Geräteschuppen, Gartenteich etc.) kann die Erlaubnis des Besitzers erforderlich sein. Sie haben auf einem Pachtgrundstück nicht die gleichen Freiheiten wie auf dem Eigentumsgrundstück.

Die jährliche Pacht kann, ebenso wie Mieten, steigen. Die Pacht sollte an einen offiziellen Index gekoppelt sein. Der Mietspiegel als Referenzgröße ist ungünstig. Günstiger ist der Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes. Legen Sie diese Pachtsteigerungen im Vertrag fest, sofern nicht ein einheitlicher Pachtzins für die gesamte Vertragslaufzeit festgeschrieben ist.

Beim Grundstückskauf sind Sie mit Eintragung im Grundbuch Eigentümer. Die Abzahlung ist übersichtlich und oft nach spätestens 30 Jahren abgeschlossen. Bei Abschluss eines Pachtvertrages werden Sie niemals Eigentümer des Grundstücks und bezahlen über die gesamte Laufzeit bis zu 99 Jahre den jährlichen Pachtzins. Das Grundstück gehört nach wie vor dem Verpächter, ganz gleich, ob Sie 40 oder 70 Jahre lang den Pachtzins entrichten.

Tipp: Vergleichen und rechnen Sie vor Ihrer Entscheidung. Im Extremfall zahlen Sie den eigentlichen Kaufpreis doppelt oder dreifach, ohne je Eigentümer zu werden. In vielen Fällen ist aus finanzieller Sicht ein Grundstückskauf die bessere Lösung.