

Prüfantrag: Angemessene Erbpacht für städtische Grundstücke

Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, wie für Erbpachtgrundstücke im städtischen Besitz angemessene Zinsen erreicht werden können. Insbesondere ist zu klären, wie bei Pächterwechseln neue Pachtverträge mit angemessenen Zinsen abgeschlossen werden können und wie die Stadt hierzu die Ankündigung und ggf. auch Ausübung ihres Vorkaufsrechts einsetzen kann.

Begründung

Die Stadt Mainz verfügt auch in der Oberstadt über einige Erbpachtgrundstücke. Immer wieder wurden in der Vergangenheit Häuser verkauft, bei denen die Pachtverträge in den 1950er oder 1960er Jahren geschlossen worden sind. Bei diesen alten Verträgen sind Pachtzinsen von 200 oder 300 Euro für ein großes Einfamilienhaus durchaus üblich, und zwar pro Jahr. Wird solch ein Haus verkauft, kann der Käufer in den bestehenden Pachtvertrag eintreten und bis zum Ende der 99jährigen Pachtdauer vom niedrigen Pachtzins profitieren. Die Stadt Mainz verliert durch solche Verträge Geld, da allein die Sachbearbeitung mehr kostet, als eingenommen wird.

Beim Hausverkauf von Erbpachtgrundstücken könnte die Stadt Mainz künftig darauf drängen, einen neuen Vertrag zu den heute üblichen Bedingungen (höhere Zinsen und künftige Anpassung an die Inflation) abzuschließen und dabei auf ihr vertragliches Vorkaufsrecht zurückgreifen. Andere Institutionen mit Erbpachtgrundstücken verfolgen diese Strategie seit längerem. Die dadurch erzielten höheren Einnahmen könnten bspw. gezielt für die Wohnungsförderung eingesetzt werden.

Erläuterung

Bei Erbpachtverträgen verpachtet der Grundstückseigentümer das Grundstück in der Regel für 99 Jahre und erhält dafür jährlich oder monatlich einen Erbpachtzins. Bei neueren Verträgen wird meist vereinbart, dass dieser Zins hin und wieder an die Preisentwicklung angepasst wird. Bei älteren Pachtverträgen war dies oft nicht der Fall. Wenn man ein Erbpachtgrundstück pachtet, kann man es bebauen und besitzt dann das Haus (ohne das Grundstück), das man bewohnen oder vermieten, aber auch vererben oder verkaufen kann. In den beiden letztgenannten Fällen treten die Erben oder Käufer in den laufenden Pachtvertrag ein, verfügen also für die verbleibende Zeit der 99 Jahre über das Grundstück und zwar zu den gleichen Konditionen wie bisher.

Beim Verkauf besitzt der eigentliche Besitzer (hier: die Stadt) aber ein Vorkaufsrecht, muss also gefragt werden, ob er selbst das Haus zu diesem Preis erwerben will. Dieses Vorkaufsrecht kann man nutzen, um beim Verkauf auf einen neuen Pachtvertrag zu heutigen Preisen und Konditionen zu drängen. Wird das von vornherein angekündigt, wirkt sich das natürlich auf den Preis aus. Käufer bezahlen deutlich mehr für ein Haus, bei dem in den nächsten rund dreißig Jahren Pachtkosten von wenigen hundert Euro pro Jahr anfallen, als bei einer Pacht von mehreren Tausend Euro.

Weigern sich die Käufer, kann man das Vorkaufsrecht ausüben und das Erbbaurecht oder ggf. auch das Haus mit Grundstück anderweitig verkaufen.

Weitere Begründung mündlich.

Mainz, 30. Oktober 2024 gez. Prof. Dr. Markus Höffer-Mehlmer