

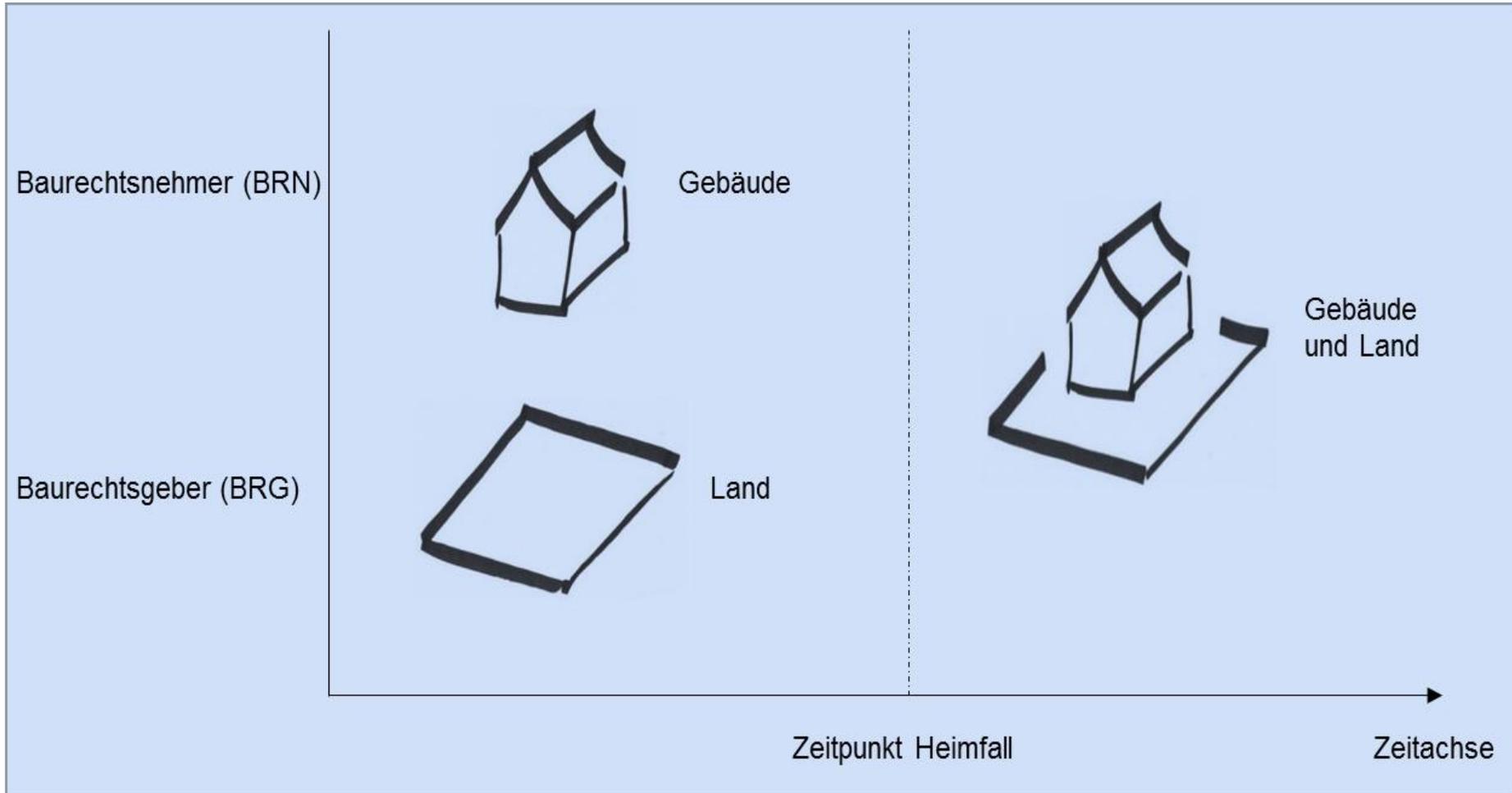
Baurechtsverträge verstehen

Forschungsinhalt / Zielsetzung

- Lösungsmöglichkeiten für Problemstellungen im Sinne von «lesson learned»
- Untersuchung von 38 unterschiedlichen Baurechtsverträgen aus der ganzen Schweiz und aufzeigen von möglichen Konsequenzen
- Inwiefern können schwierige Vertragsinhalte erkannt und umgangen werden
- Mehr Transparenz

Was ist ein Baurecht genau?

- Auflösung des Akzessionsprinzips und damit Aufteilung zwischen Grundeigentum und Eigentum am Bauwerk
- Kein Grundeigentum im rechtlichen Sinne, sondern lediglich ein Recht in Form einer Dienstbarkeit → Der Baurechtsnehmer ist nur Eigentümer seiner Baute
- Öffentliche Beurkundung seit 1. Januar 2012 zwingend für alle Baurechte
- 30 – 100 Jahre
- Übertragbar und vererbbar

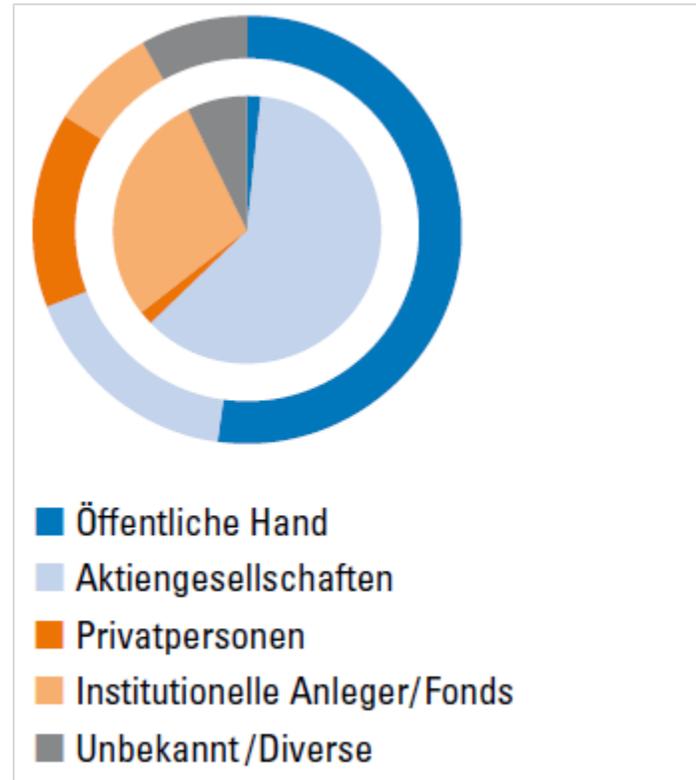


Geschichtlicher Hintergrund

- 1912 Mit 2 Gesetzesartikeln im ZGB
- Mitte 20 Jh. Plötzlich stark einsetzende Zunahme der Bevölkerung
 - Bekämpfung starker Mietzinssteigerung
 - Sicherstellung langfristiger Bauplanung
- 19. März 1965 Aktuelles Gesetz, seither unverändert

Wer ist Baurechtsgeber / Baurechtsnehmer?

Anzahl Baurechtsgeber (Ring) und Baurechtsnehmer (Kreis)



Situationen infolge Einfluss
der Vertragskomponenten

Mögliche Langzeitwirkungen

- Der Boden dominiert die Baute
- Die Baute dominiert den Boden
- Ausgewogene Baurechtsituation / Partnerschaftlicher Baurechtszins

Partnerschaftlicher Baurechtszins?

- $BRZ = NE \times \frac{ABW}{ABW+SWB}$
- Welchen Anteil an den Gesamtanlagekosten hat der Baurechtsgeber?
- Welchen Anteil an den Gesamtanlagekosten hat der Baurechtsnehmer?
- Gleichberechtigter Ansatz der verhindert, dass weder Landanteil noch Baute zu dominant werden

Analyse der einzelnen Vertragskomponenten

Vertragsdauer

- Art. 655 Abs. 3 Ziff. 2 ZGB:

„Als selbständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist.“

- Art. 779 Abs. 1 ZGB

„Das Baurecht kann als selbständiges Recht auf höchstens 100 Jahre begründet werden.“

Fazit zur Vertragsdauer

- Will der Baurechtsgeber die erstellte Baute zu einem späteren Zeitpunkt selber nutzen oder erneut bebauen?
- Je nach Objekttyp und dessen zu erwartenden Lebensdauer macht es Sinn, die Laufzeit entsprechend anzupassen. (Gewerbebetrieb bspw. 40 – 60 Jahre, Wohnblöcke eher 60 – 80 Jahre, Spezialbauten je nach Lebensdauer der Anlagen)
- Prognose der zu erwartenden Renovationszyklen; je nach Definition des Heimfalls

Baurechtszins

- Kein zwingendes Recht
- Diverse Ansätze möglich:
 - Baurechtszins aufgrund zu erwartendem Ertrag (%-Rechnung)
 - Baurechtszins aufgrund Bewertungsansätze
 - Baurechtszins nach partnerschaftlichem Ansatz
 - Baurechtszins willkürlich gewählt

Fazit zum Baurechtszins

- Sehr stark von Lage und Nutzung abhängig
- Wichtig ist eine schlüssige Basis für die Berechnung des Baurechtszinses – keine willkürliche Wahl
- Idealerweise soll der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Ansatz gewählt werden

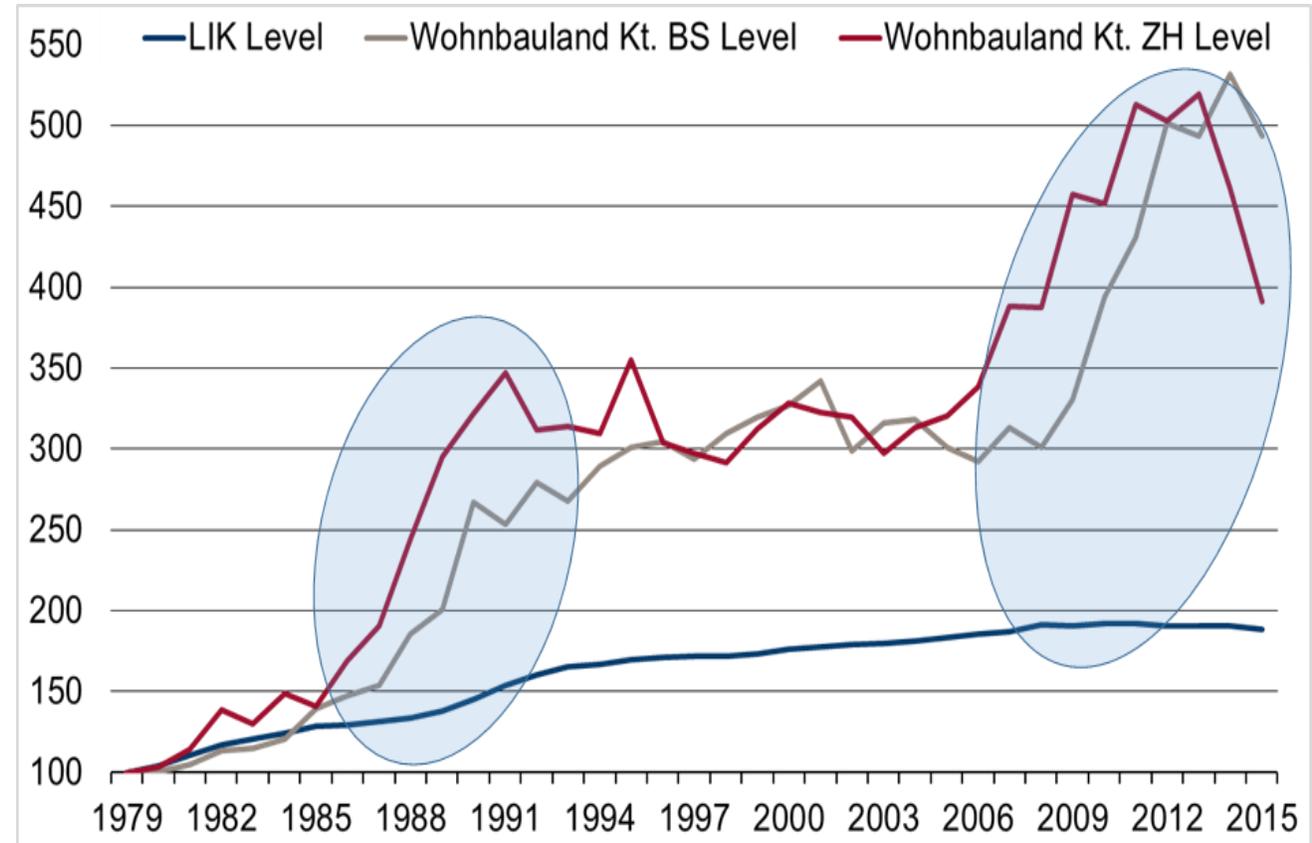
Baurechtszinsanpassung

- Kein zwingendes Recht
- Da Baurechtsverträge auf lange Zeit abgeschlossen werde, steht die periodische Überprüfung des Baurechtszinses auf seine Angemessenheit im Interesse beider Parteien.
- Inflationsschutz (relative Anpassung / LIK)
 - 50 – 100% / alle 5 – 10 Jahre
- **Wichtiges Element: Landwertanpassung**

Starker Anstieg des LIK ausgehend von 100 Punkten im September 1966 auf 134 Punkte im Januar 1973.

Wenn man den LIK über die Jahre verfolgt, sind übermässig starke Anstiege vorgekommen.

In der Abbildung wird ersichtlich, dass aber auch starke Anstiege der Landpreise im Verhältnis zum LIK vorgekommen sind.



Fazit zur Baurechtszinsanpassung

- Teuerungsausgleich und Landwertentwicklung sind zwei voneinander unabhängige Wertgrößen
- Starke Wertänderungen entwickeln sich unfair zugunsten einer Partei, wenn der partnerschaftliche Ansatz fehlt oder die Anpassungsbestimmungen komplett weg gelassen werden
- Landwertermittlung?
 - Anpassung infolge des Lagenklassenmodell bietet sich als gut praktikable Lösung an

Ordentlicher Heimfall

- Das durchbrochene Akzessionsprinzip erhält wieder Wirkung
- Art. 779c ZGB

„Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke dem Grundeigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden.“

→ Auf eine Entschädigungszahlung kann vertraglich verzichtet werden.

Absichten der Entschädigungssumme

- Entschädigungszahlung des Grundeigentümers infolge des **Wertzuwachses** seiner Liegenschaft durch die Übertragung der Baute auf den Grundeigentümer
- Entschädigung zugunsten des **Grundpfandgläubigers**, welcher auf dem Baurechtsgrundstück noch Forderungen zulasten des Baurechtsnehmers hat
- Erwartung, dass der Baurechtsnehmer die erstellte Baute noch bis zum Ablauf der Dauer **ordentlich unterhält**

Fazit zum Heimfall

- Was ist in heute 100 Jahren?
- Wie hoch ist das Risiko für den Baurechtsgeber (Wohnliegenschaften geringer als Spezialliegenschaften)
- Zustand zum Zeitpunkt des Heimfalls definieren oder steuern

Die fünf Hauptelemente des Baurechts

