

CHECKLISTE FÜR ANWENDER

Warnsignale



- ✓ Eine öffentliche Beurkundung durch eine Urkundsperson garantiert noch keinen ausgewogenen Baurechtsvertrag. Wir empfehlen, die Vertragskomponenten durch einen baurechtserfahrenen Immobilienbewerter zu prüfen. Sensitivitätsanalysen (z.B. historische LIK- Veränderungen) können zu wichtigen Erkenntnissen führen.
- ✓ Bei langen Laufzeiten (80 bis 100 Jahre) und überhöhten Anfangsbaurechtszinsen, welche zu 100% indiziert sind, besteht für den Baurechtsnehmer ein grosses finanzielles Risiko.
- ✓ Der LIK hat keinen direkten Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilienpreise. Beide Werte können unabhängig voneinander extremen Schwankungen unterliegen, was eine neutrale Auslösung einer Wertüberprüfung zwingend notwendig macht (siehe Wertüberprüfung / Landwertanpassung).
- ✓ Ein Bauprojekt des Baurechtsnehmers sollte vom Baurechtsgeber vor der Realisation auf Marktfähigkeit geprüft werden. Bei evtl. auftretenden Schwierigkeiten kann die Baute allenfalls auf den Baurechtsgeber zurückfallen.

Allgemeine Hinweise



- ✓ Die Festlegung des Mindestbaurechtszinses wird früher oder später zum Nachteil einer Vertragspartei und ist deshalb nicht zu empfehlen (siehe Baurechtszins).
- ✓ Die Definition des erstmaligen Baurechtszinses soll im Verhältnis der eingesetzten Werte (Land- und Gebäudewert) der Parteien erfolgen (gleiche Nettoendite).
- ✓ Das Modell Lageklassenbaurecht entspricht einer einfachen Art der partnerschaftlichen Wertermittlung. Bereits bestehende Verträge können ebenfalls auf diese Methode angepasst werden (siehe Wertüberprüfung / Landwertanpassung).
- ✓ Bei Gewerbebauten ist die Solvenz des Baurechtsnehmers wichtig, weil die Gefahr für den Baurechtsgeber besteht, dass die Baute ungewollt auf ihn zurückfallen kann.
- ✓ Bis zur Einführung des partnerschaftlichen Modells wurden die privaten Baurechtsverträge mehrheitlich zu Gunsten des Baurechtsgebers verfasst. Wir empfehlen eine sorgfältige Überprüfung im Falle einer Handänderung oder Verlängerung.

Vertragsdauer



- ✓ Die Dauer des Baurechtsvertrages korreliert mit der Gebäudenutzung. Je spezieller der Nutzungstyp, umso individueller muss die Laufzeit definiert werden.
- ✓ Wohnobjekte: 60 bis 80 Jahre
- ✓ Gewerbe- und Industrieobjekte: 40 bis 60 Jahre
- ✓ Baurechtsdauer mit Vertragsoptionen vereinbaren (z.B. 50 Jahre fix mit Verlängerungsoptionen 1x30 und 1x20 Jahre).

Baurechtszins



- ✓ Für die Erstbestimmung des Baurechtszinses empfehlen wir unbedingt, die Höhe und die dazu hergeleiteten Grundlagen zu prüfen (siehe Allgemeine Hinweise).
- ✓ Eine Immobilienbewertung als Grundlage zur Beurteilung des Baurechtszinses kann hilfreich sein.

Baurechtszinsanpassung



- ✓ Eine Kaufkraftsicherungsklausel (z.B. Landesindex der Konsumentenpreise) ist sinnvoll, sofern eine periodische (wir empfehlen 5 bis 10 Jahre) Wertüberprüfungsklausel definiert ist (siehe Wertüberprüfung / Landwertanpassung).

Wertüberprüfung / Landwertanpassung



- ✓ Zyklische Wertanpassung muss in den Verträgen zwingend enthalten sein (siehe Baurechtszinsanpassung).

- ✓ Beide Vertragsparteien müssen jederzeit eine Wertüberprüfung auslösen können. Das Verfahren der Überprüfung muss klar geregelt sein (siehe Warnsignale).
- ✓ Mit dem Lageklassenbaurecht besteht eine partnerschaftliche Wert-Überprüfungsmöglichkeit (siehe Allgemeine Hinweise).

Ordentlicher Heimfall



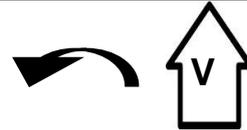
- ✓ Es ist zu empfehlen, dass Verhandlungen zwischen Baurechtsgeber und -nehmer vor dem ordentlichen Heimfall frühzeitig aufgenommen werden (siehe Erstellung / Verlängerung Baurechtsverträge).
- ✓ Es ist darauf zu achten, welche Konsequenzen eine Heimfallentschädigung nach sich zieht, sollte die angebotene Verlängerung des Baurechtsgebers durch den Baurechtsnehmer nicht akzeptiert werden.

Heimfallentschädigung



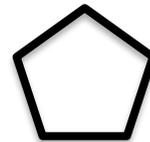
- ✓ Die Basis der Heimfallentschädigung muss im Vertrag eindeutig definiert sein (z.B. Verkehrswert).
- ✓ Folgende Entschädigungen können wir empfehlen:
 - ✓ Wohnobjekte: 80% bis 90% des Verkehrswertes
 - ✓ Gewerbe- und Industrieobjekte: 70% bis 90% des Verkehrswertes
 - ✓ Spezialobjekte: Null
- ✓ Das Verfahren für die Ermittlung der Heimfallentschädigung (wir empfehlen den Mittelwert aus zwei Bewertungen) soll im Vertrag geregelt sein.
- ✓ Je tiefer der Baurechtszins, desto tiefer sollte die Heimfallentschädigung festgelegt werden.

Vorzeitiger Heimfall



- ✓ Beim vorzeitigen Heimfall gelten ausschliesslich die im Gesetz aufgeführten Regelungen (zwingendes Recht).
- ✓ Gründe für einen vorzeitigen Heimfall können individuell geregelt werden (Lärmstörung im Wohnquartier, Versäumnis der Realisierung eines geplanten Bauprojekts), müssen aber eine grobe Pflichtverletzung darstellen.
- ✓ Der Heimfall muss gemahnt werden, anschliessend ist ein schnelles Vorgehen zu empfehlen.
- ✓ In einem partnerschaftlichen Sinn kann bei einem wirtschaftlichen Engpass des Baurechtsnehmers das Baurecht auch vorzeitig zurück gekauft werden.

Die fünf Hauptelemente (Dauer / Zins / Zinsanpassung / Wertanpassung / Heimfall)



- ✓ Wir empfehlen eine unabhängige Bewertung zur Überprüfung der fünf Hauptelemente.
- ✓ Wenn als Grundlage der Wertfindung das Lageklassenbaurecht gewählt wird, sind spätere Wertanpassungen sehr einfach möglich; sie können in jeder Phase des Baurechts einfach, fair und nachvollziehbar erfolgen.
- ✓ Es ist darauf zu achten, dass alle fünf Hauptelemente vollständig geregelt werden, auch wenn diese erst im Verlaufe der Baurechtsdauer allenfalls Anwendung finden.
- ✓ Vertragsanpassungen während der Vertragsdauer sind innerhalb der für Hauptelementen sorgfältig zu prüfen.

Erstellung / Verlängerung Baurechtsverträge



- ✓ Wir empfehlen eine frühzeitige Kontaktaufnahme (15 – 20 Jahre vor Ablauf des Baurechtsvertrages) für die Baurechtsverlängerungen, besonders wenn ein Rückbau durch den Baurechtsgeber gefordert werden kann (Achtung auf bestehende Mietverträge!). Eine auf den Zyklus der notwendigen Gebäudeinvestitionen abgestimmte Gesprächsaufnahme ist sinnvoll (siehe Ordentlicher Heimfall)
- ✓ Die Begründung auf partnerschaftlicher Basis ist sinnvoll. Sofern das Basler Modell oder das Modell Lageklassenbaurecht nicht berücksichtigt werden, empfehlen wir die Anwendung eines Standardvertrages.

- ✓ Die Absichten sind so zu definieren, dass bei einem Wegfall einer wichtigen Komponente alternative Grössen als Ersatz verwendet werden dürfen.
- ✓ Das Mitspracherecht des Baurechtsgebers bezüglich Baurechtszinsanpassungen infolge Nutzungsänderungen ist sicherzustellen.
- ✓ Sofern beide Parteien eine Vertragsverlängerung anstreben, darf auf keinen Fall der Zeitpunkt des Baurechtsablaufs verpasst werden. Ansonsten muss das Baurecht neu begründet werden (inkl. bestehende Dienstbarkeiten / Kostenfolge).
- ✓ Bei Errichtung von Dienstbarkeiten auf der Baurechtsparzelle ist das Mitspracherecht des Baurechtsgebers sicherzustellen.
- ✓ Bevor strategische Immobilieninvestitionen ausgelöst werden, sind Unsicherheiten bezüglich Baurechtsdauer zu klären. Allenfalls ist eine frühzeitige Verlängerung anzustreben.