

Empfehlung für die Regelungen im Baurechtsvertrag

1. Einleitung

Die konkrete Ausgestaltung des Baurechtsvertrags geschieht auf einem Notariat. Diese sind je nach Kanton staatlich oder privat organisiert. Die Gepflogenheiten variieren da von Kanton zu Kanton. Deshalb kann die Einleitung unterschiedlich formuliert sein.

Hier kann der Vertragszweck formuliert werden: z.B. Altstadterhaltung, preisgünstiger Wohnungsbau, Förderung erschwinglichen Wohnens für junge Familien etc.

2. Vertragspartner

Hier werden der Baurechtgeber (Grundeigentümer) und der Baurechtnehmer (Gebäudeeigentümer) präzise genannt.

Die NWO-Stiftung Belcampo empfiehlt keine Baurechtsverträge mit privaten Baurechtgebern. Baurechte sollen öffentliche Institutionen (Gemeinden, Städte, Kantone) oder an ihrer Stelle Stiftungen mit klar umrissener bodenrechtlicher Zielsetzung sein. Bei privater Baurechtsvergabe besteht die Gefahr der Dauerrente für ganze Generationen auf Kosten der Nutzer.

3. Gegenstand und Vertrag (Art. 779 und 779 a ZGB)

Hier wird das Baurecht (genaue Flächen, Servitute) umschrieben.

4. Ausübung des Baurechts (Art. 779 b ZGB)

Hier wird umschrieben, zu welchem Zweck das Baurecht vergeben wird (Bau oder Betrieb einer Gewerbeliegenschaft, Bau eines Mehrfamilienhauses, Betrieb eines Ausflugsrestaurants, gemeinnütziger Wohnungsbau etc.)

5. Dauer des Baurechts (Art. 779 ZGB)

Die Dauer eines im Grundbuch eingetragenen, selbstständigen Baurechts ist von den Vertragspartnern zwischen 30 und 99 Jahren frei wählbar. Die Dauer hängt von den mutmasslichen langfristigen Bedürfnissen der Vertragspartner ab. Geht es um gewerbliche Nutzung eines Areals, so ist eine kürzere Baurechtsdauer von 30 bis 50 Jahren üblich, für Wohnbauten eher 60-100 Jahre (je nach Alter der Liegenschaft).

6. Vorzeitiger Heimfall (Art. 779 f-h ZGB)

Hier wird stipuliert, wann ein Baurecht vorzeitig heimfällt. Dies ist der Fall, wenn ein Baurechtnehmer seine Pflichten grob verletzt (keine Zahlung des Baurechtszinses mehr, Verwahrlosung der Liegenschaft, Verletzung weiterer Bestimmungen). Der Heimfall kann nicht ohne vorherige Androhung unter einer angemessenen Frist geltend gemacht werden. Die Vertragspartner können sich auch auf einen vorzeitigen Heimfall und die Auflösung ihres Vertrags einigen.

7. Ordentlicher Heimfall (Art. 779 c-e ZGB)

Hier werden die Bestimmungen aufgeführt, die für den ordentlichen Heimfall gelten. Insbesondere geht es darum, den Rückkaufpreis der Gebäulichkeiten zu definieren. Üblich ist, dass ein Prozentsatz des dannzumaligen Zustandswerts zum Zuge kommt. Üblich ist ein Satz unter 100 Prozent (weil ein Baurechtsobjekt schwieriger weiterzuverkaufen ist als eines samt Boden). Wir empfehlen eine Grössenordnung von 80 Prozent des dannzumaligen, amtlich geschätzten Zustandswerts. Setzt man die Heimfallsentschädigung zu tief an, besteht die Gefahr, dass der Baurechtnehmer die Bauten im Hinblick auf den

Heimfall verwaarloosen lässt.

8. **Baurechtszins**

Der Baurechtszins (sinnvollerer Ausdruck: Nutzungsgebühr) wird von den Vertragspartnern frei festgelegt. Es ist wichtig, dass er nicht einseitig die eine oder die andere Partei bevorteilt. Deshalb sollte er moderat angesetzt werden. Wir empfehlen dem Baurechtgeber, sofern es seine finanziellen Verhältnisse erlauben, vom halben Verkehrswert des Grundstücks auszugehen und diesen Wert mit einem möglichst stabilen Zinssatz (von 2 bis 3 Prozent) verzinsen zu lassen. Die Berechnung der Nutzungsgebühr soll aber stark die situativen Verhältnisse berücksichtigen. Wichtig ist, dass die Berechnung des Baurechtszinses nicht zu viele Variablen aufweist, damit er nicht unübersichtlich und seine Entwicklung schwer abzuschätzen ist. Wenn nicht unbedingt nötig, lässt man die Schwankungen des Hypothekarzinses deshalb besser ausser Betracht und arbeitet mit einem konstanten Zinssatz.

Der Baurechtszins soll aber periodisch der allgemeinen Kostenentwicklung angepasst werden Würde man den Baurechtszins nicht periodisch den realen Verhältnissen anpassen, so bestünde die Gefahr, dass die Spekulation, welche man mit einem moderaten Baurechtsvertrag zu unterbinden drohte, vom Boden auf die Gebäude übergeht und dass für die Bauten bei Handänderungen überrissene Preise geboten würden.

Für die Anpassung bieten sich zwei Referenzwerte an:

Der Baulandpreisindex, wo ein solcher existiert, oder der Landesindex der Konsumentenpreise.

Um der Langfristigkeit des Vertrags Rechnung zu tragen, empfehlen wir eine Anpassung alle 5 Jahre (nicht jährlich). Die NWO-Stiftung Belcampo passt in ihren Verträgen den Baurechtszins fünfjährlich an; sie berücksichtigt dabei jenen Index (Bodenpreis oder Konsumentenpreise), welcher in den letzten fünf Jahren weniger stark angestiegen ist. Um den Anstieg für die Baurechtnehmer etwas zu mildern, wird die Indexentwicklung nur zu 75 oder zu 80 Prozent berücksichtigt. Konkret: Ist der Index um 5 Prozent angestiegen, steigt der Baurechtszins um 4 Prozent.

9. **Sicherung des Baurechtszinses (Art. 779 i und k ZGB)**

Hier kann eine Klausel aufgenommen werden, welche den Baurechtszins über eine Grundpfandverschreibung für eine gewisse Zeit rechtlich sichert.

10. **Übertragbarkeit des Baurechts (Art. 779 ZGB)**

Von Gesetzes wegen ist ein Baurecht vererb- und veräusserbar. Am laufenden Vertrag ändert sich dabei nichts.

11. **Gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB)**

Von Gesetzes wegen hat der Baurechtgeber ein Vorkaufsrecht (zum Marktpreis) für die Gebäude, der Baurechtnehmer umgekehrt auf den Boden (ebenfalls zum Marktpreis).

12. **Schiedsgerichtsklausel**

Hier wird festgelegt, welche Gerichtsinstanz bei Streitigkeiten zwischen den Parteien entscheidet.

13. **Weitere zweckmässige Regelungen**

Hier können Sonderregelungen zur Unterhaltspflicht, zur Haftung, zu den Abgaben und Steuern, zu den Vertragskosten (grundsätzlich zu teilen) sowie die Eintragung im Grundbuch Aufnahme finden.