

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 2

Baurechtsverträge

Stichworte: Baurechtsverträge, Heimfall, Baurechtsdienstbarkeiten

Der Baurechtsvertrag ist gesetzlich lediglich im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt, Art. 779 bis 779 ZGB. Rechtlich betrachtet, ist das Baurecht als Dienstbarkeit ausgestaltet. Es werden die Rechte des Grundstückseigentümers auf Nutzung des Grundstücks für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen und einem Dritten überlassen, Art. 655 Abs. 3 ZGB. (Zu Dienstbarkeiten im Allgemeinen siehe meine Rechtstipps zum Nachbarrecht.)

Der Baurechtsvertrag ist wie der Grundstückskaufvertrag und die Dienstbarkeitsbestellung notariell zu beurkunden. Die besonderen Schwierigkeiten des Baurechtsvertrages bestehen darin, dass das Baurecht bis zu 100 Jahre bestellt werden kann. Im

Baurechtsvertrag müssen also Regelungen für mögliche Konflikte zwischen den Parteien vereinbart werden, die aufgrund der langen Laufzeit nicht zu überschauen sind. Deshalb sind Baurechtsverträge relativ umfassend und kompliziert in ihren möglichen Folgen. Der Grundstückseigentümer möchte für die Zeit des Baurechtes einen entsprechenden Baurechtszins erhalten und die Kontrolle über die Baulichkeiten auf dem Grundstück nicht vollständig verlieren. Ebenfalls möchte er bei Heimfall, also der Beendigung des Baurechts, keine Entschädigung zahlen müssen für Bauwerke, die für das Grundstück wirtschaftlich bedeutungslos sind.

Für den Baurechtsberechtigten steht längerfristig gesehen im Vordergrund, dass auch bei wirtschaftlich schwieriger Lage nicht der Heimfall droht. Ferner ist in seinem Interesse, dass die Nutzungen der Bauwerke und des Grundstücks auch in Zukunft geändert werden können, um das Baurecht effektiv zu nutzen.

Ausdrücklich sieht Art. 779b lit. 2 ZGB vor, dass in einem Baurechtsvertrag umfangreiche Regelungen vereinbart werden können, die dann auch Teil des Grundbuchs werden. Es sind also weitgehende und differenzierte Regelungen im Baurechtsvertrag möglich.

Nach Art. 675 ZGB kann vereinbart werden, dass den Baurechtsberechtigten die Bauwerke auf dem Grundstück gehören, wobei deren Bestand in der Baurechtsdienstbarkeit eingetragen werden muss. Auf diese Weise kann das Baurecht Sicherheit für Kredite bieten, ebenso kann es einen Marktwert erhalten und den Verkauf ermöglichen.

Angesichts der komplexen Vertragslage und der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten empfiehlt sich eine anwaltliche Beratung der jeweiligen Parteien bei Abschluss des Baurechtsvertrags.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch