

# Das Baurecht

## Infoblatt

### Was ist ein Baurecht?

Ein Eigentümer kann einer Drittperson mittels einer Dienstbarkeit das Recht einräumen, dass dieser auf seinem Grundstück, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk errichten oder beibehalten darf. Der Baurechtsnehmer wird damit Eigentümer des Bauwerks, nicht aber auch des Grundstücks.

Der Baurechtsgeber verzichtet dagegen beim Abschluss eines Baurechtsvertrags langfristig auf jede eigene Nutzungsmöglichkeit.

Das Baurecht bedarf zur Begründung und Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und kann für eine Dauer von mindestens 30 Jahren und höchstens 100 Jahren errichtet werden. Eine spätere Verlängerung der Dienstbarkeit ist möglich.

### Der Baurechtszins

Der Baurechtszins ist die Gegenleistung des Baurechtsnehmers an den Grundeigentümer für die Einräumung des Baurechts. Die Höhe des Baurechtszinses ist im Baurechtsvertrag geregelt. Gängig ist die Koppelung des Baurechtszinses an einen Zinssatz oder die Verknüpfung mit dem Landesindex für Konsumentenpreise bzw. mit dem Landwert. Häufig sind auch die Kombinationen von Koppelungen an Zinsfuß Teuerungsindex oder Landwert anzutreffen.

### Was passiert nach Vertragsende?

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die vom Baurechtsnehmer erstellten Gebäude in das Eigentum des Grundeigentümers, was Heimfall genannt wird. Die Bauwerke werden somit zu Bestandteilen des Bodeneigentums. Der Bodeneigentümer hat dafür eine angemessene Entschädigung (Art. 779d ZGB) zu entrichten. Wie diese Heimfallentschädigung berechnet wird, ist im Baurechtsvertrag geregelt. Heute sind Heimfallentschädigungen zwischen 70 bis 100 Prozent des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Heimfalls üblich.

### Vor- und Nachteile des Baurechts

Für die Landeigentümer hat die Vergabe eines Baurechts den Vorteil, dass er sein Grundstück nicht definitiv aus der Hand geben muss. Im Gegenzug hat er aber auch keine Verfügungsgewalt mehr. Der Baurechtsnehmer hat den grossen Vorteil, dass er seinen Traum vom Eigenheim mit geringeren Investitionskosten und somit weniger Eigenmittel realisieren kann, da der Kaufpreis für das Land entfällt.

Rechenbeispiel für Wohnobjekt mit Grundstück im Baurecht und im Eigentum:

	im Baurecht	im Eigentum	Differenz
Kaufpreis	700'000	1'000'000	-300'000
notwendige Eigenmittel für Finanzierung (20%)	140'000	200'000	-60'000