



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

Partnerschaftliche Verteilung von Lasten und Vorteilen

PARTNERSCHAFTLICHER BAURECHTSVERTRAG

Basel, 1. Oktober 2011



ÜBERBLICK

In der Schweiz werden die Fragen des Eigentums, insbesondere des Eigentums an Land und Gebäuden im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Eigentümer des Landes auch Eigentümer der darauf stehenden Baute ist. Beim Baurecht wird genau dieser Grundsatz durchbrochen: der Baurechtsgeber bleibt Eigentümer des Landes, der Baurechtsnehmer erhält durch das Einräumen des Baurechts die Möglichkeit, auf dem Land des Baurechtsgebers bauliche Anlagen und Einrichtungen zu erstellen, und wird auch deren Eigentümer. Der „partnerschaftliche“ Baurechtsvertrag zeichnet sich durch eine partnerschaftliche Verteilung von Lasten und Vorteilen aus.

In der Nordwestschweiz findet das Baurecht eine starke Verbreitung, sowohl bei der öffentlichen Hand als auch bei Privaten. Dieses Rechtsinstrument bietet Vorteile für Baurechtsgeber wie Baurechtsnehmer. Insbesondere die öffentliche Hand veräussert ihr Bauland nicht, sondern gibt es im Baurecht ab. Der Vorteil besteht darin, dass die öffentlichen Gemeinwesen, welche naturgemäss langfristig denken, ihr Land für bestimmte Zwecke abgeben, bspw. Wohnungsbau oder Ansiedlung von Gewerbe. Danach wird die gewollte Entwicklung durch Dritte realisiert. Das Gemeinwesen behält sich also vor, bei Ablauf des Baurechts wieder über sein Land zu verfügen zu können. Das Baurecht ist aber auch für einen privaten Grundeigentümer interessant, indem dieser ohne eigene Investition langfristig am wirtschaftlichen Erfolg einer Entwicklung partizipiert.

Für den Baurechtsnehmer hat das Baurecht den Vorteil, dass sich der ursprüngliche Kapitalaufwand einzig auf die Erstellung der Neubaute beschränkt, hingegen nicht auch noch den Erwerb des Landes umfasst. Letzterer wird abgegolten durch die jährlich zu bezahlenden Baurechtszinsen. Dies kann einem Bauwilligen die Realisierung seines Bauprojektes erheblich erleichtern.

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag garantiert eine langfristig sichere und für beide Parteien faire Gestaltung des Baurechtsverhältnisses. In der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses wird der Nettoertrag der Baurechtsnehmerin und damit die konkrete Nutzung berücksichtigt. Dies führt zu einer fairen Aufteilung der Rendite zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin.

Den gesetzlichen Rahmen gibt das schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) in den Artikeln 779 bis 779I.

BAURECHTSVERTRAG: DAS OBJEKT

Der Baurechtsgeber stellt dem Baurechtsnehmer seine Parzelle, oder einen klar definierten Teil einer Parzelle, im Baurecht zur Verfügung. Er räumt ihm das Recht ein, auf diesem Land bauliche Anlagen und Einrichtungen zu erstellen. Der Baurechtsnehmer wird Eigentümer dieser Bauten, während das Eigentum an Grund und Boden beim Baurechtsgeber verbleibt. Im Grundbuch wird für das Baurecht ein eigenes Blatt eröffnet, das heisst eine eigene Parzelle – die Baurechtsparzelle – geschaffen. Diese kann – wie auch bei einer normalen Parzelle – selbstständig mit Grundpfandrechten belastet werden, ebenso mit Dienstbarkeiten, schliesslich auch mit Anmerkungen (z.B. Reglement der Stockwerkeigentümerschaft) und Vormerkungen (z.B. Vormerkung eines Mietvertrags) versehen werden. Die Einräumung eines Baurechts erfolgt naturgemäss vor dem Hintergrund, dass sich die Bebauung an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Baugesetzen, Umweltschutzvorschriften etc. zu halten hat. Darüber hinaus kann im Baurechtsvertrag vereinbart werden, dass der Baurechtsnehmer eine bestimmte Baute erstellen darf, bspw. Wohnhaus oder Gewerbebaute.

BAURECHTSVERTRAG: DIE DAUER

Das rechtliche Konstrukt des Baurechts – d.h. das Auseinanderfallen von Grund- und Gebäudeeigentum – bedingt eine zweifache zeitliche Limitierung: Einerseits soll der Baurechtsnehmer wirtschaftlich sinnvoll investieren können und deshalb bedarf es einer Mindestdauer. Andererseits soll das Baurecht aber nicht das Eigentum am Land des Baurechtsgebers ausschalten, weshalb im Gesetz eine obere Limite für die Einräumung eines Baurechts festgelegt wird.

Konkret fixiert das Gesetz eine Mindestdauer von 30 Jahren, sowie eine obere Grenze von 100 Jahren. Dazwischen sind die Parteien grundsätzlich in ihrer Vereinbarung frei.

In der Praxis werden kürzere Fristen vorgesehen für Gewerbebauten, bei denen Veränderungen in den wirtschaftlichen Randbedingungen häufiger vorkommen und längere Fristen für Wohnbauten, bei denen mit einer langfristig, gleichbleibenden Nutzung gerechnet werden kann. Der Standardvertrag der öffentlichen Hand sieht eine erste Baurechtsdauer von 50 Jahren vor, verbunden mit durch den Mieter auszuübenden Verlängerungsoptionen von 30 und 20 Jahren. Dies ermöglicht dem Wohnbauträger einerseits, mit einer festen Dauer von 50 Jahren (Amortisation der Investition) zu rechnen, andererseits bei guter Wirtschaftlichkeit aber auch die Dauer durch die Ausübung der Optionen einseitig bis auf 100 Jahre zu verlängern.

BAURECHTSVERTRAG: DIE BERECHNUNGS-GRUNDLAGEN

DIE ERMITTLUNG DES BAURECHTSZINSES

Der Baurechtsnehmer bezahlt dem Baurechtsgeber eine Entschädigung für die Nutzung des Landes – den „Baurechtszins“. Für die Ermittlung der Höhe des Baurechtszinses bestehen verschiedene Modelle. Die Regelung der Anpassung des Baurechtszinses ist aufgrund der langen Baurechtsdauer von grosser Bedeutung.

Bei konventionellen Baurechtsverträgen gilt häufig die Formel, dass der Verkehrswert des Landes mit dem aktuellen Hypothekarzinsatz multipliziert wird. Der Landwert des Bodens wird jährlich neu festgelegt oder indexiert. Dies ergibt den jährlich zu entrichtenden Baurechtszins. Beides zusammen führt oft zu Baurechtszinsen, die mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Liegenschaft nichts zu tun haben. Ähnliche Schwierigkeiten können entstehen bei einer Baurechtszinsanpassung aufgrund des Indexes, wenn die Teuerung stark steigt, während auf dem Markt die Landwerte sowie die Mieterträge stagnieren. Das partnerschaftliche Baurechtsmodell kann diese Auswirkungen vermeiden.

Bei der Herleitung des partnerschaftlichen Baurechtszinses stellt sich erstens die Frage, welches die Kapitaleinsätze der beiden Parteien – Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer – sind. Dabei geht es einerseits um den absoluten Bodenwert (Einsatz des Baurechtsgebers) und andererseits um den Substanzwert der Baute (Einsatz des Baurechtsnehmers). Zweitens wird die Frage nach der Höhe des Ertrags aus der Liegenschaft gestellt. Und drittens gilt es zu klären, welches der Anteil des Baurechtsgebers, respektive der Anteil des absoluten Bodenwertes, an den Gesamtanlagekosten ist. Entsprechend hat der Baurechtsgeber vom Ertrag der Liegenschaft Anspruch auf einen gleichen Anteil als Baurechtszins. Anders ausgedrückt: Der Baurechtsgeber erhält vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend seinem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (Bodenwert und Gebäudewert). Dies führt zu folgender Formel:

$$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{absoluter Bodenwert}}{\text{absoluter Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

Der Nettoertrag ist der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird. Absoluter Bodenwert wird der Preis genannt, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand bezahlen würde. Und der Substanzwert der Baute gibt den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung geminderten Preis wider, der für die Erstellung oder Wiedererstellung der Bauten und Anlagen zu zahlen wäre. Die partnerschaftliche Formel kann auch angewendet werden im Zeitpunkt der Neuerrichtung einer Baute, wobei der Nettoertrag den erwarteten Ertrag darstellt und unter Substanzwert der Baute die Gestehungskosten in die Formel einzusetzen sind.

Ein Einwand gegen die Formel – sie sei in der Handhabung aufwändig – geht fehl. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die Formel praktikabel ist und gute, für beide Parteien angemessene Resultate liefert. Im Fo-

kus stehen nicht einzelne, zum Teil externe Faktoren, sondern die zentralen Elemente des Baurechtsverhältnisses. Diese sind der effektive Ertrag (eventuell der Soll-Ertrag), sowie die Kapitaleinsätze der beiden Parteien. Ein gestiegener Landwert kommt damit – in relativierter Form – zum Zug ebenso wie der Zustand des Gebäudes. Bei letzterem etwa wird berücksichtigt, wenn der Baurechtsnehmer seine Liegenschaft auf einem hohen Stand hält – und damit gemäss der Formel für den Baurechtszins weniger Baurechtszins zahlt.

DIE ERMITTLUNG DER HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG

Beim Ablauf des Baurechts geht das Gebäude in das Eigentum des Baurechtsgebers über, es „fällt heim“. Dafür bezahlt der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung, die Heimfallentschädigung. Der Ansatz bei der partnerschaftlichen Regelung geht dahin, dass der Baurechtsnehmer für den Heimfall seines Gebäudes einen Anteil am Marktwert der Liegenschaft erhält, der wiederum seinem Kapitalanteil am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Dies führt zur Formel:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{Marktwert der Liegenschaft} \times \frac{\text{Substanzwert der Baute}}{\text{Substanzwert der Baute} + \text{absoluter Bodenwert}}$$

Auszugehen ist somit vom Marktwert der Liegenschaft im Heimfallzeitpunkt. Mit dem Bruch wird ermittelt, welches der Anteil des Gebäudes (Substanzwert der Baute) an den Gesamtanlagekosten ist. Die Gesamtanlagekosten bestehen aus dem Substanzwert der Baute und dem absolutem Bodenwert. Die Heimfallentschädigung bildet schliesslich denjenigen Anteil am Marktwert der Liegenschaft ab, der dem Anteil des Gebäudes am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Auch hier kommt der partnerschaftliche Gedanke zum Tragen. Ist beispielsweise der Marktwert einer Liegenschaft an schlechter Lage mit einer wirtschaftlich ungünstigen Bebauung tief, hat die Baurechtsgeberin eine entsprechend niedrigere Heimfallentschädigung zu bezahlen. Andererseits kann eine Baurechtsnehmerin für ihre Baute nicht nur eine Heimfallentschädigung gemäss dem Gebäudewert erhalten, sondern bei einer Liegenschaft mit hohem Marktwert eine höhere Entschädigung. Beide Parteien partizipieren an der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie. Es lohnt sich für den Baurechtsnehmer auch dafür besorgt zu sein, die Liegenschaft auf einem hohen Unterhaltszustand zu halten, da dies die zu erwartende Heimfallentschädigung erhöht.

WEITERE VERTRAGLICHE BESTIMMUNGEN

Baurechtsgeber verlangen häufig von den Baurechtsnehmern, die hypothekarische Belastung der Baurechtsparzelle zu begrenzen, bzw. nie höher werden zu lassen als die zu erwartende Heimfallentschädigung. Damit soll gewährleistet werden, dass beim Heimfall die vom Baurechtsgeber auszubehaltende Entschädigung ausreicht, um die Grundpfandschulden zu begleichen. Diesem Zweck dient auch die Bestimmung in Artikel 779d ZGB, wonach die Heimfallentschädigung in erster Linie der Begleichung der Grundpfandschulden dient, bzw. wonach der Grundpfandgläubiger bei der Löschung des Baurechts für seine Forderung ein gesetzliches Pfandrecht auf der Liegenschaftsparzelle erhält.

UMSETZUNG

Die Erfahrungen, insbesondere in der baurechtsfreundlichen Nordwestschweiz, zeigen deutlich, dass das Instrument des Baurechts in verschiedenen wirtschaftlichen Situationen sinnvoll eingesetzt werden kann. Dies bezieht sich auf Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand wie auch privater Grundeigentümer.

Die Gründe für den Abschluss eines Baurechtsvertrages sind vielfältig, sei es bspw. die Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt oder seien es betriebswirtschaftliche Überlegungen des Baurechtsnehmers.

Der Kanton Basel-Stadt bzw. die Einwohnergemeinde der Stadt Basel haben heute rund 600 Baurechte eingeräumt, die weitgehend auf dem Partnerschaftsmodell basieren. Dies zeugt vom grossen Nutzen und der hohen Praktikabilität des partnerschaftlichen Baurechtsvertragsmodells.

Dieser Darstellung des partnerschaftlichen Baurechtsmodells ist der standardisierte Vertragstext beigefügt, der üblicherweise von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel verwendet wird. Er betrifft die ursprüngliche Neuerrichtung eines Baurechts auf einer noch nicht bebauten Parzelle. Ein angepasster Vertragstext besteht für die Einräumung eines Baurechts an einer bereits überbauten Parzelle. In diesem Fall geht es darum, einerseits das Baurecht einzuräumen und gleichzeitig das Eigentum am bestehenden Gebäude – mittels Kaufs – auf die Baurechtsnehmerin zu übertragen.

Das partnerschaftliche Baurechtsmodell bietet einen guten Rahmen, um eine für beide Seiten langfristige, interessante und finanziell faire Geschäftsbeziehung entstehen zu lassen.