



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

FÜR EINEN NACHHALTIGEN UND ERFOLGREICHEN WOHNUNGSBAU DER GENOSSENSCHAFTEN PARTNERSCHAFTLICHER BAURECHTSVERTRAG PLUS

Basel, 31. August 2010



EINLEITUNG

Das Baurecht ist in der Region Nordwestschweiz stark verbreitet. So hat etwa die Einwohnergemeinde der Stadt Basel – zusammen mit dem Kanton Basel-Stadt – auf den ihr gehörenden Landparzellen über rund 600 Baurechte eingeräumt. Baurecht bedeutet, dass die Baurechtsgeberin als Eigentümerin des Bodens diesen nicht selber bebaut, sondern das Recht zum Bauen, das „Baurecht“, auf eine andere Partei, die Baurechtsnehmerin, überträgt. Diese wird Eigentümerin der Gebäude/Bauten, nicht aber des Bodens. Unterbrochen wird somit das sonst gültige Akzessionsprinzip, wonach der Landeigentümer auch automatisch Eigentümer der darauf errichteten Bauten wird.

Die grosse Anzahl von Baurechtsverhältnissen weist darauf hin, dass das Baurecht Vorteile für beide Parteien bietet. Insbesondere Gemeinwesen, Stiftungen und Kirchen geben ihr Land häufig im Baurecht ab, anstatt es mit dem Boden für alle Zeit zu verkaufen. Dies hat den Vorteil, dass diese Institutionen und Körperschaften, welche naturgemäss langfristig denken müssen, das ihnen gehörende Land einerseits für bestimmte Zwecke abgeben (beispielsweise für Wohnungsbau oder für die Ansiedlung von Gewerbe) aber Eigentümer bleiben und das Land nach Ablauf der Baurechtsdauer erneut gemäss dem aktuellen öffentlichen Interesse einsetzen können. Sie können somit langfristig ihre Handlungsfreiheit und Einflussmöglichkeit wahren.

Im Vergleich dazu bedeuten z.B. Stockwerkeigentümergeinschaften eine Zementierung einer Nutzung auf unbestimmte Zeit. Es ist beinahe unmöglich, Stockwerkeigentumseinheiten aufzulösen und deren Boden neu mit der aktuell besten Nutzung zu bebauen.

Auf Seiten der Baurechtsnehmerin stellt das Baurecht häufig eine gute Möglichkeit dar, Bauland zu bekommen, welches ansonsten nicht erhältlich oder unerschwinglich wäre. Ein Vorteil auf Seiten der Baurechtsnehmerin besteht auch darin, dass sich der ursprüngliche Kapitalaufwand auf die Erstellung der Neubaute beschränkt und nicht auch noch den Erwerb des Landes umfasst. Letzterer wird durch die jährlich anfallenden Baurechtszinsen abgegolten.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten in einem ersten Teil grundsätzliche Erläuterungen zum Baurecht. Anschliessend werden die wichtigsten Punkte des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags und des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus erläutert.

GRUNDSÄTZLICHES ZUM BAURECHT

Beim Baurecht geht es im Wesentlichen darum, dass eine Partei Eigentümerin des Bodens ist und eine andere Partei Eigentümerin der darauf erstellten oder zu erstellenden Bauten wird. Um eine klare rechtliche Regelung zu erreichen, kann das Baurecht ab einer Vertragsdauer von mindestens 30 Jahren als selbständige Parzelle mit eigenem Grundbuchblatt errichtet und im Grundbuch eingetragen werden. Auf der Baurechtsparzelle können Grundpfandrechte und Servitute etc. eingetragen werden, welche nur die Baurechtsnehmerin betreffen, nicht aber die Baurechtsgeberin.

Das sachenrechtliche Konstrukt des Baurechts – Auseinanderfallen von Grundeigentum und Gebäudeeigentum – bedingt eine zweifache zeitliche Limitierung: Damit die Baurechtsnehmerin wirtschaftlich sinnvoll investieren kann, sieht das Gesetz eine Mindestdauer von 30 Jahren vor. Da das Baurecht das Eigentum am Land nicht ausschalten soll, sieht das Gesetz zudem eine Limite von maximal 100 Jahren für die Einräumung eines Baurechts vor. Danach erfolgt der „Heimfall“, das heisst das Baurecht fällt an die Landeigentümerin und Baurechtsgeberin zurück und das Eigentum an den Bauten und Anlagen geht auf diese über. Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen ist für die heimfallende Baute eine Heimfallentschädigung zu bezahlen, welche sich meist am Wert der Bauten orientiert.

Für das zur Verfügungstellen des Landes hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin eine Entschädigung, den „Baurechtszins“, zu entrichten. Hierfür bestehen verschiedene Modelle. In der Nordwestschweiz hat sich das Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinses etabliert (vgl. Ausführungen hiernach).

Die öffentliche Hand als Baurechtsgeberin von Wohnbauparzellen ist daran interessiert, dass die Baurechtsnehmerinnen ihren Wohnungsbestand gut unterhalten, bei Bedarf erneuern oder überhaupt Neubauten erstellen. Diesem Anliegen dient die besondere Ausgestaltung des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus. Hierauf wird nachfolgend noch genauer eingegangen.

DER PARTNERSCHAFTLICHE BAURECHTSVERTRAG

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag garantiert eine langfristig sichere und für beide Parteien faire Gestaltung des Baurechtsverhältnisses. Das partnerschaftliche Modell war eine Antwort auf die zunehmenden Probleme bei Baurechtszinsanpassungen nach traditioneller Baurechtspraxis.¹ Diese verwendet für die Anpassung des Baurechtszinses meist die Formel „Verkehrswert des Landes multipliziert mit einem Zinssatz“, welche in vielen Fällen zu Baurechtszinsen führt, die für eine der beiden Parteien einen Nachteil darstellen. Früher häufig vorgesehene lange Anpassungsintervalle sowie die starken Landwertsteigerungen waren Grund hierfür. Weitere Schwierigkeiten bei Baurechtszinsanpassungen können aufgrund des Indexes entstehen, wenn die Teuerung stark steigt, auf dem Markt jedoch die Landwerte wie die Mieterträge stagnieren. Das partnerschaftliche Modell vermeidet diese Auswirkungen.

DER PARTNERSCHAFTLICHE BAURECHTSZINS

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.

Im Detail heisst dies: Der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses liegen der realisierbare Ertrag aus der Liegenschaft zugrunde sowie die Kapitaleinsätze der beiden Parteien (Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin). Einerseits handelt es sich bei letzteren um den absoluten Bodenwert und andererseits um den Substanzwert der Baute. Die Baurechtsgeberin erhält vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend ihrem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (bestehend aus 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 Abnützung 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.

¹ Vgl. dazu die Informationsbroschüre „Der partnerschaftlicher Baurechtszins“ (Juli 2002) der Basler Kantonalbank. Sie ist unter <http://www.bkb.ch/baurecht.pdf> (Stand: 1.2.2011) abrufbar.

DIE PARTNERSCHAFTLICHE HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG

Die gängigen Regelungen für die Heimfallentschädigung gehen vom Gebäudewert aus, lassen aber weitere Elemente ausser Acht. Häufig wird auch nur eine anteilmässige Entschädigung vorgesehen und gelegentlich wird eine solche gänzlich ausgeschlossen. Insbesondere letzteres kann dazu führen, dass Liegenschaften mit der Zeit schlecht unterhalten werden. Die Regelung der partnerschaftlichen Heimfallentschädigung geht dahin, dass die Baurechtsnehmerin für den Heimfall ihres Gebäudes einen Anteil am Marktwert der Liegenschaft erhält, der wiederum ihrem 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 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.

DER PARTNERSCHAFTLICHE BAURECHTSVERTRAG PLUS

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die genossenschaftlichen Wohnbauträger haben den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus gemeinsam erarbeitet. Er wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt und vom Regionalverband Nordwestschweiz des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) genehmigt. Zahlreiche der von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel eingeräumten Baurechte sind zugunsten von genossenschaftlichen Wohnbauträgern errichtet worden mit dem Ziel, den Bau von günstigen Familienwohnungen in der Stadt zu erleichtern. Dies ist in grossem Umfang gelungen. Genossenschaftliche Wohnbauträger tragen mit ihren Liegenschaften zu einem attraktiven und vielfältigen Wohnangebot bei. Dies jedoch nur dann, wenn sie ihr Wohnungsangebot durch Erneuerungen auf einem hohen Standard halten und dieses an die sich verändernden Bedürfnisse – qualitativ wie quantitativ – anpassen. In den letzten Jahren hat sich immer mehr gezeigt, dass die Bauten der genossenschaftlichen Wohnbauträger zwar unterhalten werden, dass jedoch kaum Erneuerungen stattfinden. Solche Erneuerungen können die Schaffung zeitgemässen Wohnraums betreffen, Verbesserung der ökologischen Werte wie auch der architektonischen Qualität. Ebenfalls erwünscht ist, dass Neubauten erstellt werden, sei es durch Ersetzen von überholten Wohngebäuden oder durch eigentliche Neubauten. Letztere können auf bisher zu wenig ausgenutzten Wohnbauparzellen oder auf eigentlichen Neubauarealen erbaut werden. Ziel des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus ist es, die Baurechtsnehmerin zu Erneuerungen zu ermutigen resp. zu verpflichten. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus wird eingeräumt, wenn durch die Genossenschaften wohnpolitische Ziele des Kantons unterstützt werden. Zudem ist die vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen unterzeichnete Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einzuhalten. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus wird nur mit genossenschaftlichen Wohnbauträgern abgeschlossen. Über die Vergabe des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus entscheidet der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt im Einzelnen. Es werden auch weiterhin normale partnerschaftliche Baurechtsverträge abgeschlossen.

Um die oben erwähnten Ziele zu erreichen, wurde der partnerschaftliche Baurechtsvertrag im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus um die folgenden Elemente ergänzt:

STAFFELUNG BAURECHTSZINS

Der Baurechtszins beginnt grundsätzlich mit der Entstehung des Baurechts (dem Eintrag im Grundbuch) zu laufen. Unbestritten ist allerdings, dass während der Planungs- und Bauphase keine finanziellen Mittel (Mietzinsen) zur Baurechtsnehmerin gelangen, dies wird erst nach zwei bis drei Jahren der Fall sein. In den ersten Jahren des Baurechtsverhältnisses ist die Belastung der Baurechtsnehmerin im Vergleich zu den späteren Jahren höher. Dies aufgrund der Erstvermietung, zusätzlicher Arbeiten etc. Nach neun bis zehn Jahren dürften der Baurechtsnehmerin die normalen laufenden Mietzinseinnahmen zukommen. Mit einer Staffelung des Baurechtszinses soll der Baurechtsnehmerin der Einstieg in eine Neuinvestition erleichtert werden. Konkret sind im Vertragstext während der ersten Zehnjahresperiode folgende Reduktionen vorgesehen:

Jahr	Anteil Baurechtszins (in % des vereinbarten Baurechtszinses)
1. bis 4. Jahr	50 %
5. bis 8. Jahr	75 %
9. bis 10. Jahr	100 %

WOHNPOLITISCHE VORGABEN

Die Baurechtsgeberin verpflichtet die Baurechtsnehmerin zur Erfüllung gewisser Vorgaben. Ziel dabei ist insbesondere das Einhalten von Qualitäts-Standards, wie beispielsweise das dannzumal geltende energetische Nachhaltigkeitskonzept, architektonische und städtebauliche Vorgaben oder die dannzumal geltenden Nutzungsstandards des Kantons in Form von wohnpolitischen Auflagen an den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Im Weiteren ist es z.B. möglich, eine Wohnsitzpflicht festzulegen.

ERNEUERUNGSFONDS

Die Baurechtsnehmerin hat jährlich einen bestimmten Betrag in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Die Überlegung geht dahin, dass im Zeitpunkt der Notwendigkeit von Erneuerungen am Wohnungsbestand oder der Möglichkeit eines Neubaus Eigenmittel vorhanden sein sollen. Es ist davon auszugehen, dass Erneuerungen von einem Wohnbauträger eher durchgeführt werden, wenn ein guter Stock an Eigenmitteln bereits liquiditätswirksam vorhanden ist. Gemäss Vertragstext hat die Baurechtsnehmerin spätestens ab dem 10. Jahr des Baurechtsvertrages einen Betrag entsprechend 0,75 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts pro Jahr in einen Erneuerungsfonds einzubezahlen. Dabei sind diese Mittel ausschliesslich für Erneuerungen im Sinn von nachhaltigen Investitionen bestimmt, keinesfalls für den blossen Unterhalt, weder den laufenden noch den nach grösseren Perioden wiederkehrenden Unterhalt. Die Mittel des Erneuerungsfonds sind von der Baurechtsnehmerin auszuweisen und sicher anzulegen. Eine Entnahme muss ausserdem von der Baurechtsgeberin vorgängig genehmigt werden. Bei Ablauf des Baurechtsvertrags fällt der Erneuerungsfonds mit der Baute an die Baurechtsgeberin heim und verbleibt nicht etwa bei der Baurechtsnehmerin. Auch diese Regelung bezweckt den sinnvollen Einsatz der im Erneuerungsfonds vorhandenen Mittel.

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus will die Baurechtsnehmerinnen ermuntern und verpflichten, Erneuerungen im Wohnungsbestand vorzunehmen. Er basiert auf dem ausgewogenen Geben und Nehmen zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin.

WEITERE BEMERKUNGEN ZUM BAURECHTSVERTRAG

VERTRAGSTEXT FÜR VERSCHIEDENE SACHVERHALTE

Der vorliegenden Darstellung des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus ist der von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel üblicherweise verwendete, standardisierte Vertragstext beigelegt. Er betrifft die ursprüngliche Neuerrichtung eines Baurechts auf einer noch nicht bebauten Parzelle. Der Vertragstext kann jedoch für unterschiedliche Sachverhalte verwendet werden, insbesondere für die Einräumung eines Baurechts an einer bereits überbauten Parzelle. In diesem Fall geht es darum, einerseits das Baurecht einzuräumen, gleichzeitig jedoch das Eigentum am bestehenden Gebäude – mittels Kaufs – auf die Baurechtsnehmerin zu übertragen. Gelegentlich werden Unter-Baurechte geschaffen: Denkbar ist, dass die Einwohnergemeinde der Stadt Basel ein grösseres Areal im Baurecht abgibt, wobei dieses aufgeteilt und mittels Unter-Baurechten an einzelne Investoren weitergegeben wird. Eine Vertragsvariante besteht schliesslich für Änderungen eines Baurechtsvertrages, etwa die Anpassung des Baurechtszinses.

GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Die rechtliche Grundlage des Baurechts findet sich im Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Artikel 779 – 779I. Dabei werden gewisse feste Vorgaben gesetzt, den Parteien steht allerdings ein grosser Raum für die konkrete, inhaltliche Ausgestaltung des Baurechtsvertrages zur Verfügung. Für die Errichtung eines Baurechtsvertrages bedarf es der Mitwirkung eines Notars/einer Bezirksschreiberei. Der Baurechtsvertrag muss dem Grundbuchamt für die Errichtung der Baurechtsparzelle eingereicht werden. Für die Einräumung eines Baurechts wird – soweit der Baurechtszins wie üblich in jährlichen Tranchen geleistet wird – keine Handänderungssteuer fällig. Eine Ausnahme bildet der Fall, in dem das Baurecht an einem bereits überbauten Grundstück eingeräumt und dabei das Eigentum an der Baute an die Baurechtsnehmerin übertragen wird.

NOTWENDIGKEIT WIRTSCHAFTLICHER ÜBERLEGUNGEN

Die vorstehenden Ausführungen betreffen die Errichtung und die konkrete rechtliche Ausgestaltung des Baurechts. Wirtschaftliche Aspekte sind dabei teilweise eingeflossen, etwa bei den zu Beginn gestaffelten Baurechtszinsen oder bei den Ausführungen zum Erneuerungsfonds. Die eigentlichen wirtschaftlichen Überlegungen, insbesondere die Dauer des Vertragsverhältnisses oder übernommene Verpflichtungen und die Festlegung des Baurechtszinses sind im Einzelfall zu behandeln.