

## Baurecht - Das gibt es zu beachten

*Dr. Patrick Stach über das Baurecht*

Grund und Boden sind teuer, weiß Dr. Patrick Stach. Dennoch ist der Traum vom eigenen Haus nicht gebrochen. Daher nutzen viele Leute die Möglichkeit, auf einem fremden Grundstück, mit Erlaubnis des Grundstückseigentümers, ein Haus zu errichten. Jedoch gibt es hier einige Dinge zu beachten, die bei Nichtbeachtung schnell den Traum vom eigenen Haus zu einem Albtraum werden lassen. Was es genau zu beachten gibt, haben wir bei Rechtsanwalt Dr. Patrick Stach von der Stach Rechtsanwälte AG (St. Gallen) nachgefragt:

- ? Was ist ein Baurecht?
- ? Was ist der Baurechtszins?
- ? Gibt es verschiedene Modelle?
- ? Wer besitzt Land, auf dem Baurecht vergeben werden kann?
- ? Was ist beim Erwerb eines Baurechts zu beachten?

### WAS IST EIN BAURECHT?

In der Schweiz ist es jedem Grundstückseigentümer gestattet, das eigene Grundstück mit einem Baurecht zu belasten. Hierfür ist ein Eintrag als Dienstbarkeit in das Grundbuch notwendig, erläutert Stach. Das Baurecht durchbricht damit das sogenannte Akzessionsprinzip, das festlegt, dass Bauten immer Bestandteil des Grundstückes sind. Das Baurechtsgrundstück ist ein Baurecht, das selbstständig und dauernd als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen ist. So wird das Grundstück fungibel, wie jedes andere Grundstück auch, unter dem Vorbehalt, dass die Befristung einschränkt. Das Baurecht wird zwischen zwei Parteien geschlossen.

- ? Baurechtsgeber: Eigentümer des Bodens, der baurechtsbelasteten Liegenschaft
- ? Baurechtsnehmer: Eigentümer der auf fremdem Grund errichteten Gebäude.

Das Baurecht kann befristet sein, muss es aber nicht. Es gibt nämlich eine Ausnahme, wie Patrick Stach informiert. Selbstständige und dauernde Baurechte müssen auf Minimum 30 Jahre und Maximum 100 Jahre befristet sein.

Damit diese Vereinbarung für beide Vertragsparteien erfolgreich ist und keine Missverständnisse zwischen Leistung und Gegenleistung entstehen, sind die Wahl des Baurechtsmodells und die Vertragsausgestaltung sehr wichtig. Zu den wichtigsten Regelungspunkten gehören die Dauer des Baurechts, die Höhe und der Anpassungsmechanismus des Baurechtszinses sowie Regeln über das Ende des Nutzungsrechtes. Diese Regel wird auch Heimfallregel genannt.

### WAS IST DER BAURECHTSZINS?

Durch die Einräumung des zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes wird ein Baurechtszins fällig, erklärt Patrick Stach. Dabei gibt es keine Richtlinien, die die Festlegung dieses Zinses bestimmen, sondern die konkreten Verhältnisse sind hier entscheidend.

- ? Handelt es sich um eine Wohn- oder Gewerbeliegenschaft?
- ? Soll ein Kindergarten oder ein sozialer Wohnungsbau errichtet werden?
- ? Wem gehört das Grundstück?
- ? Handelt es sich bei dem Baurechtsnehmer um eine gemeinnützige Organisation?
- ? Ist das Grundstück bereits überbaut?

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Baurechtszins mit einem Teuerungsindex, zum Beispiel hinsichtlich der Grundstückspreisentwicklung, oder bei Mietverhältnissen mit dem Referenzzinssatz zu belegen. Des Weiteren gibt es partnerschaftliche Modelle, vor allem im Kanton Basel-Stadt verbreitet, in denen der Grundstücksbesitzer und der Baurechtsnehmer eine längerfristige Kooperation eingehen und den finanziellen Nettoertrag des Grundstücks nach Maßgabe ihrer Investitionen aufteilen. Üblicherweise wird der Baurechtszins regelmäßig an die veränderten Verhältnisse angepasst, vor allem wenn sich die Grundstückswerte ändern. Zur Sicherstellung des Zinses hat der Grundstückseigentümer Anspruch auf ein gesetzliches Pfandrecht für das Baurechtsgrundstück. Dieses Pfandrecht umfasst drei Jahreszinsen, erläutert Stach.

### GIBT ES VERSCHIEDENE MODELLE?

Bei der Vergabe von Baurecht sind in der Praxis zwei Modelle möglich. Das Zürcher oder das Basler Modell, führt Patrick Stach aus. Dabei ist, je nach Modell, die Gestaltung des Baurechtszinses unterschiedlich. Im Zürcher Modell wird der Baurechtszins nur einmal fällig und der Zins wird für die gesamte Laufzeit des Vertrages festgesetzt. Beim Basler Modell hingegen wird eine Formel bestimmt, die künftige Zinsanpassungen vorgibt. Unter Berücksichtigung dieser Formel wird der Zins immer wieder neu berechnet.

### WER BESITZT LAND, AUF DEM BAURECHT VERGEBEN WERDEN KANN?

In den meisten Fällen vergeben Personen oder Institutionen Baurecht an den Grundstücken, die über viel Land verfügen, informiert Patrick Stach. Dazu gehören vor allem:

- ? Kirchengemeinden
- ? Kommunen und andere staatliche Stellen
- ? Gemeinnützige Einrichtungen
- ? Immobilieninvestoren und professionelle Vermögensverwaltungen

In vielen Fällen wird das Baurecht vergeben, um öffentlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig profitiert der Baurechtsgeber aber natürlich auch von einer langfristigen Einnahme und damit auch von einer Vermögenssicherung.

## WAS IST BEIM ERWERB EINES BAURECHTS ZU BEACHTEN?

Der Baurechtsnehmer hat sich an die vertraglich festgelegten Inhalte und den Umfang des Baurechts zu halten. So muss der Erbauer Lage, Gestalt, Ausdehnung, Zweck der Bauten, Benutzung nicht überbauter Flächen, Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen immer im Hinterkopf haben, betont Stach. Die Voraussetzung dafür ist die öffentliche Beurkundung und ein Eintrag im Grundbuch. Durch den Erwerb des Baurechts erhält der Baurechtsnehmer automatisch ein Vorkaufsrecht. Dabei muss der Vorkaufsberechtigte aber die gleichen Bedingungen, Preise und Auflagen erfüllen wie die Mitbewerber, erklärt Patrick Stach abschließend.

### Pressekontakt

Stach Rechtsanwälte AG

Herr Patrick Stach  
Poststrasse 17  
9001 St. Gallen

<https://stach.ch/>  
[stach-ra@clickonmedia-mail.de](mailto:stach-ra@clickonmedia-mail.de)

### Firmenkontakt

Stach Rechtsanwälte AG

Herr Patrick Stach  
Poststrasse 17  
9001 St. Gallen

<https://stach.ch/>  
[info@stach.ch](mailto:info@stach.ch)

## PROFESSIONALITÄT, EFFIZIENZ UND SERVICE.

Im Zentrum unseres Engagements stehen stets die individuellen Bedürfnisse und Ziele unserer Klientschaft, mit welchen wir eine langfristige Partnerschaft anstreben. Unser Team an qualifizierten und erfahrenen Juristen gewährleistet Ihnen jederzeit eine umfassende individuelle Betreuung von der Beratung in verschiedenen rechtlichen Angelegenheiten bis hin zur Vertretung vor Gerichten und Behörden.

Die bestmögliche Wahrung Ihrer Interessen sowie das zielorientierte Erarbeiten pragmatischer, wirtschaftlicher Lösungen sind unsere Herausforderungen, denen wir mit Kompetenz, Kreativität und Leidenschaft begegnen.

Unsere Rechtsanwälte sind Mitglieder des Schweizerischen Anwaltsverbandes und im Anwaltsregister und im Register der Notare des Kantons St.Gallen eingetragen.

Unsere Kanzlei wurde von der SIX Exchange Regulation als sachkundige Vertreterin nach Art. 43 Kotierungsreglement in den Produktbereichen Aktien (inkl. Partizipations- und Genussscheine), Hinterlegungsscheine und kollektive Kapitalanlagen anerkannt.

Unsere Kanzlei wurde von der BX Swiss AG als Listing Partner in sämtlichen Produktbereichen anerkannt.

Stach Rechtsanwälte AG wurde in der BILANZ Liste der Top Anwaltskanzleien der Schweiz 2019 im Rechtsgebiet "Private Equity und Venture Capital" ausgezeichnet.

Anlage: Bild

