



**CUREM**

Center for Urban & Real Estate Management – Zurich

## **Masterthesis**

zur Erlangung des

Master of Science in Real Estate (CUREM)

### ***Auflösung des Baurechts im Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten***

Name: Georg Flepp

Adresse: Heroldstrasse 8, 7000 Chur

Eingereicht bei: *Herr Dr. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt  
Lehrbeauftragter an der Uni Luzern und Fribourg*

*Frau Brigit Wehrli-Schindler  
Direktorin Stadtentwicklung Zürich*

Abgabedatum: 14. August 2009

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>V</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>VI</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>VII</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>VIII</b>
<b>Anhangverzeichnis</b>	<b>XI</b>

## I Einleitung

<b>1 Ausgangslage und Problemstellung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Positionierung der Thematik in der Immobilienökonomie.....	1
1.2 Interdisziplinäre Aspekte der Arbeit .....	2
1.3 Abgrenzungen .....	3
1.3.1 Abgrenzungen beim Sachenrecht und der Grundbuchverordnung	3
1.3.2 Abgrenzungen in der Raumplanung	3
1.4 Aufbau der Arbeit.....	3

## II Theoretische Grundlagen

<b>2 Rechtlicher Rahmen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Die Bedeutung des Baurechts.....	5
2.1.1 Die Verbreitung des Baurechts in den Gemeinden der Schweiz	6
2.2 Einordnung der Baurechtsdienstbarkeit im Sachenrecht.....	6
2.2.1 Begriff und Wesen der Dienstbarkeit	7
2.2.2 Einteilungen der Dienstbarkeiten	7
2.2.3 Das Wesen des selbständigen und dauernden Baurechts	9
2.3 Definition und Merkmale der Baurechtsdienstbarkeit.....	9
2.4 Begründung des Baurechts.....	10
2.5 Kernelemente des Baurechtsvertrags .....	11
2.5.1 Absolut notwendige Inhalte des Baurechtsvertrags	11
2.5.2 Realobligatorische Inhalte	12
2.5.3 Obligatorische Inhalte	12
2.5.4 Der Baurechtszins als obligatorische Regelung	13
2.5.5 Das Unterbaurecht	14

---

2.6	Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit .....	14
2.6.1	Der ordentliche Heimfall	14
2.6.2	Der vorzeitige Heimfall	14
2.6.3	Weitere Beendigungsgründe des Baurechts	15
2.7	Untergangswirkung des Zeitablaufs .....	16
2.7.1	Untergang ipso iure	16
2.7.2	Bedeutung des ipso iure für den Grundbesitzer	16
2.7.3	Verlängerung des Baurechts	16
2.7.4	Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit aus der Sicht der öffentlichen Hand	16
<b>3</b>	<b>Kommunale Raumplanung .....</b>	<b>18</b>
3.1	Grundbegriffe der Raumplanung.....	18
3.1.1	Der Raum	18
3.1.2	Die Raumordnungspolitik	18
3.1.3	Die Raumplanung	18
3.2	Zweck und Aufgaben der Raumplanung.....	19
3.2.1	Entstehung der Raumplanung	19
3.2.2	Übersicht zu den gesetzlichen Bestimmungen	19
3.2.3	Zweckbestimmungen der Raumplanung	20
3.2.4	Aufgaben der Raumplanung	20
3.3	Planungsebenen und Planungsträger .....	21
3.3.1	Planungsebenen	21
3.3.2	Die Kantone als Planungsträger	22
3.3.3	Die Regionen als Planungsträger	22
3.3.4	Die Gemeinden als Planungsträger	23
3.4	Sachbereiche der Raumplanung .....	23
3.4.1	Gliederung der Sachbereiche	23
3.4.2	Sachbereich Siedlungsplanung	24
3.4.3	Städteplanung	24
3.5	Planungsinstrumente .....	25
3.5.1	Richtpläne	25
3.5.2	Nutzungspläne	26
3.5.3	Konzepte und Sachpläne	27
3.5.4	Raumrelevante Instrumente auf Stufe Stadtgemeinde	27
<b>4</b>	<b>Baurechtsvertrag und Städtebau - Anknüpfungspunkte.....</b>	<b>30</b>
4.1	Unterschiedliche zeitliche und planerische Anforderungen .....	30
4.1.1	Städtebau	30
4.1.2	Raumplanung	30
4.1.3	Baurechtsverträge	30

---

### III Analyse und Auswertung eines ausgewählten Samples

## **5 Analyse und Auswertung der untersuchten Baurechtsverträge .... 32**

5.1	Die Baurechtsgeber .....	32
5.1.1	Untersuchte Städte	32
5.1.2	Vorgehensweise	33
5.1.3	Ausgestaltung der Baurechtsverträge	33
5.2	Dauer der Baurechtsverträge und deren Option zur Verlängerung .....	34
5.2.1	Bauteile typischer Hochbauten und ihre mutmassliche Lebensdauer	35
5.2.2	Folgerungen zur Dauer der Baurechtsdienstbarkeit	36
5.3	Der Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrags .....	37
5.3.1	Städtebauliche Einflussnahme über Art. 779b ZGB	38
5.3.2	Nachtrag zum Baurechtsvertrag	39
5.3.3	Folgerungen zum Inhalt und Umfang der Baurechtsdienstbarkeit	39
5.4	Regelung des vorzeitigen Heimfalls und des Heimfalls.....	39
5.5	Entschädigungsbestimmungen des Heimfalls .....	40
5.5.1	Methoden zur Berechnung des Heimfalls	40
5.5.2	Die Verkehrswertmethode	41
5.5.3	Die Substanzwertmethode	41
5.5.4	Das Partnerschaftliche Modell	41
5.5.5	Finanzielle Folgen des Heimfalls	42
5.5.6	Die Unterhaltspflicht als obligatorische Bestimmung im Baurechtsvertrag	43
5.5.7	Allfälliger Rückbau der heimfallenden Bauwerke	44
5.5.8	Vertragsverhandlungen vor dem Heimfall	44
5.5.9	Exkurs entschädigungsloser Heimfall	45
5.5.10	Folgerungen zur Regelung des ordentlichen Heimfalls	46
5.6	Exkurs: Immobilienwert - Immobilienbewertung .....	47
5.6.1	Der Immobilienwert	47
5.6.2	Die Immobilienbewertungsmethoden	47
5.7	Einzelfallregelungen bei besonderen Nutzungen .....	48
5.8	Rechtssprechung zum Thema Beendigung des Baurechtsvertrags .....	48

## IV Definieren von idealtypischen Vertragsklauseln

### **6 Lösungsansätze zu den relevanten Baurechtsbestimmungen..... 50**

6.1	Das Baurecht als Handhabe einer aktiven Baulandpolitik der öffentlichen Hand .....	50
6.2	Die Dauer des Baurechts .....	50
6.2.1	Option zur Verlängerung des Baurechts .....	50
6.2.2	Vertragsbeispiele zur Baurechtsdauer bei Wohn- und Geschäftsbauten .....	51
6.2.3	Vertragsbeispiele zur Baurechtsdauer bei Einfamilienhäusern .....	51
6.2.4	Vertragsbeispiele zur Baurechtsdauer bei Industrie- und Gewerbebauten .....	51
6.3	Der Artikel zum Inhalt und Umfang im Baurechtsvertrag .....	52
6.4	Der ordentliche Heimfall .....	53
6.5	Die Entschädigungspflicht .....	53
6.5.1	Vertragsbeispiele für Wohn- und Geschäftsbauten .....	54
6.5.2	Vertragsbeispiele für Industrie- und Gewerbebauten .....	56
6.5.3	Vertragsbeispiele von Entschädigungspflicht für Einfamilienhäuser .....	56
6.6	Obligatorische Bestimmungen .....	56
6.6.1	Vertragsbeispiele für die Unterhaltungspflicht .....	57
6.6.2	Vertragsbeispiele für Quartierplanbestimmungen .....	57
6.7	Städtebauliche Einflussnahme vor dem Heimfall.....	57
6.8	Nicht-vertragliche Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung .....	58

### **7 Gegenüberstellung der Lösungsansätze mit bestehenden Baurechtsverträgen einer Stadtgemeinde..... 59**

7.1	Ausgangslage der untersuchten Stadtgemeinde .....	59
7.1.1	Heimfallende Baurechtsparzellen in den nächsten 15 Jahren .....	59
7.2	Die Baurechtsdauer im Vergleich .....	59
7.2.1	Baurechtsdauer bei den in Kürze heimfallenden Parzellen .....	60
7.2.2	Baurechtsdauer bei den übrigen Verträgen .....	61
7.3	Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrags im Vergleich.....	62
7.4	Die Heimfallregelung im Vergleich .....	63
7.4.1	Heimfallregelung bei den in Kürze heimfallenden Parzellen .....	63
7.4.2	Die Heimfallregelung bei den übrigen Verträgen .....	65
7.5	Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrags im Vergleich .....	65
7.6	Fazit des Vergleichs .....	66

## V Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

### **8 Zusammenfassung..... 68**

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rahmengerüst der Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin ("Haus der Immobilienökonomie") .....	2
Abbildung 2: Beschränkte dingliche Rechte im System der subjektiven Rechte .....	7
Abbildung 3: Einteilung der Dienstbarkeiten nach dem Inhalt des Rechts .....	8
Abbildung 4: Übersicht nach der Art der Berichtigung .....	9
Abbildung 5: Das System der schweizerischen Raumplanung .....	22
Abbildung 6: Aufgaben und Instrumente der Raumplanung .....	25
Abbildung 7: Beispiel eines Zonenplans .....	28
Abbildung 8: Raumrelevante Planungsinstrumente einer Stadtgemeinde .....	29

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Bauteile typischer Wohn- und Geschäftshäuser und ihre Lebensdauer ..... 36

---

**Abkürzungsverzeichnis**

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes
bzw.	beziehungsweise
bsp.	Beispiel
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management
DCF	Discounted Cash Flow
d.h.	das heisst
etc.	et cetera
GBV	Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910
GÜP	Gesamtüberbauungsplan
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
lit.	Litera
m.E.	meines Erachtens
Mio.	Million
OR	Schweizerische Obligationenrecht vom 1. Juli 1937
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
resp.	respektive
sog.	so genannte
u.a.	und andere
usw.	und so weiter
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
%	Prozent

## I Einleitung

### 1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Masterstudiengang des Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) vereint in seinem Lehrgang die vielfältigen Perspektiven, Disziplinen und Praxisfelder der Immobilienökonomie. Als Abschlussarbeit haben die Absolventinnen und Absolventen eine Masterthesis zu schreiben, die sich in der vielfältigen Landschaft der Immobilienökonomie eingliedern lässt.

Mit der Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen zum Baurecht im 1965 wurde die nötige Rechtssicherheit geschaffen, um das Baurecht „salonfähig“ zu machen. Während die Grundbuchverordnung (GBV) noch von einer unbeschränkten Baurechtsdauer spricht, bestimmt Art. 779I ZGB, dass ein Baurecht als selbständiges Recht auf höchstens 100 Jahren begründet werden kann.

Die Erfahrungen zum Thema „Beendigung des Baurechts infolge Zeitablauf“ sind bei der öffentlichen Hand naturgemäss noch bescheiden, das Gleiche gilt für die Rechtsprechung. In der Regel werden Verträge auf 60 bis 100 Jahre ausgelegt; die erste Welle von Heimfällen dürfte in den kommenden 10 bis 20 Jahren erfolgen. Damit stellt sich die Frage, wie mit dem frei werdenden Boden und den heimfallenden Bauten umgegangen werden soll. Der verfügbare Raum wird insbesondere in den Städten immer knapper und die städteplanerischen Herausforderungen immer grösser. Soll sich die öffentliche Hand unter diesen Voraussetzungen noch für bis zu 100 Jahre in einem Baurechtsvertrag verpflichten?

Die Zielsetzung dieser Arbeit besteht darin, einen Lösungsansatz zur genannten Problemstellung aufzuzeigen. Es sollen Baurechtsbestimmungen formuliert werden, die beiden Parteien – dem Bauberechtigten mit seinen wirtschaftlichen Interessen und der öffentlichen Hand mit ihren städtebaulichen Bedürfnissen – gerecht werden können.

#### 1.1 Positionierung der Thematik in der Immobilienökonomie

Basis der Immobilienökonomie bildet die Betriebswirtschaftslehre unter Einbezug der Disziplinen Volkswirtschaftslehre, Rechtswissenschaft, Planung, Architektur und Ingenieurwesen. Diese Wissenschaften dienen dem „Haus der Immobilienökonomie“ als Fundament. Aufbauend auf diesen Grundlagen schliesst die Immobilienökonomie die Aspekte der Management-, der Typologien- und der Institutionslehre mit ein.<sup>1</sup> Die kon-

---

<sup>1</sup> Vgl. zum Ganzen: Schulte, Immobilienökonomie Band I (2008), S. 59 – 63.

krete Ausgestaltung der einzelnen Disziplinen hängt stark von der jeweiligen Fragestellung ab. Die vorliegende Masterthesis befasst sich schwergewichtig mit den beiden Themen Rechtswissenschaften und Städteplanung als Teil der Raumplanung. Die Schnittstellen zwischen der Rechtswissenschaft und der Raumplanung sind vielfältig.

## 1.2 Interdisziplinäre Aspekte der Arbeit

Die Fragen des Grundeigentums und der beschränkten dinglichen Rechte sind im Sachenrecht des ZGB und in der Grundbuchverordnung geregelt. Das System der schweizerischen Raumplanung umfasst das Raumplanungsgesetz auf Stufe Bund, die Planungs- und Baugesetze auf Stufe Kanton sowie die Bau- und Zonenordnung auf Stufe Gemeinde.

Eine nachhaltige Siedlungsplanung muss – unter Integration von Bestehendem - neue Räume schaffen. Soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte nehmen dabei einen immer höheren Stellenwert ein. Die Komplexität der kommunalen Raumplanung zeigt sich alleine schon in der Vielfalt an Sachbereichen, die sie abdecken muss (Landschaft, Siedlung, Verkehr, öffentliche und private Einrichtungen der Siedlungsausstattung, Versorgung und Entsorgung, Wirtschaft und Gesellschaft, Natur, Landschaft, Umwelt).

Nur eine nachhaltige Siedlungsplanung wird ihrer Grundaufgabe, der Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für zukünftige Generationen, gerecht. Allein dies ruft nach weiteren Fragestellungen aus der Soziologie, der Ökologie und der Ökonomie. Eine klare Abgrenzung der zu bearbeitenden Schwerpunkte drängt sich auf.

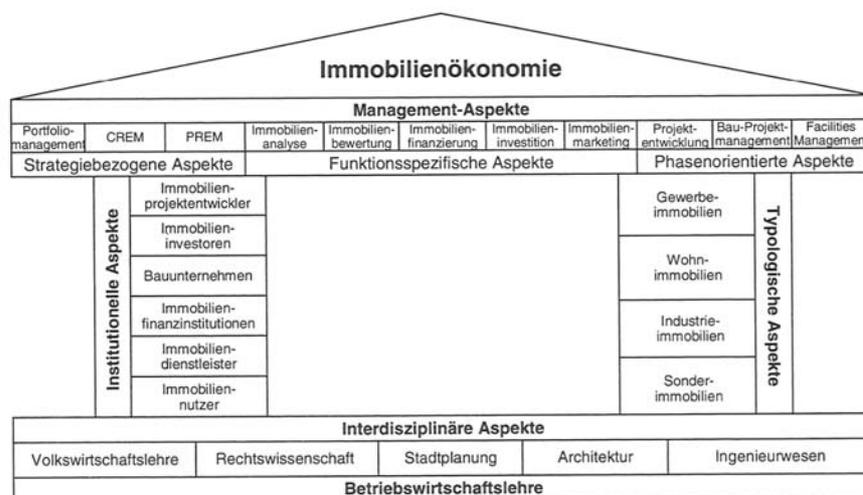


Abbildung 1: Rahmengerüst der Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin ("Haus der Immobilienökonomie")<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Schulte, Immobilienökonomie Band I (2008), S. 58.

### **1.3 Abgrenzungen**

#### **1.3.1 Abgrenzungen beim Sachenrecht und der Grundbuchverordnung**

Gemäss Art. 675 Abs. 1 ZGB können Bauwerke, die mit dem Grundstück verbunden sind, einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit (Baurecht) im Grundbuch eingetragen ist. Art. 779 Abs. 3 ZGB lautet wie folgt: „Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.“ Diese Baurechtsdienstbarkeit kann als Personal- oder Grunddienstbarkeit ausgestaltet werden. Liegt ein Baurecht als Personaldienstbarkeit vor und ist sie übertragbar und vererblich, gilt sie als selbständig im Sinne von Art. 7 Abs. Ziff. 1 GBV. Ist das Baurecht nicht nur selbständig, sondern auch dauernd, kann es als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden. Nach Art. 7 Abs. Ziff. 2 GBV muss das Baurecht auf mindestens 30 Jahre ausgestellt sein, um als dauernd zu gelten. In der folgenden Arbeit wird ausschliesslich der beschriebene Fall der Baurechtsdienstbarkeiten näher betrachtet.

#### **1.3.2 Abgrenzungen in der Raumplanung**

Die Raumplanung umfasst die vorwegnehmende Planung und Koordination von raumwirksamen Handlungen und deren Steuerung über eine gewisse Zeit. Sie bildet einen Teil der Raumordnungspolitik, welche durch das politische System bewältigt werden muss. In der Einführung zum Thema werden die übergeordneten Gesetze, Planungsebenen und Planungsinstrumente kurz erklärt.

Für Fragestellungen der städtebaulichen Entwicklung ist der Sachbereich Siedlungsplanung massgebend. Die vorliegende kommunale Arbeit konzentriert sich schwergewichtig auf diese Planungsinstrumente und gesetzliche Bestimmungen.

Der Bereich Landschaftsplanung, welcher sich im weitesten Sinn mit dem gesamten Lebensraum – also auch dem städtischen Raum – befasst, wird wie alle anderen Sachgebiete der Raumplanung ausgeklammert. Bezogen auf das Thema dieser Arbeit ist vor allem die Städteplanung mit ihren Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebauten von Bedeutung.

Auch die an sich spannenden Fragestellungen aus den Gebieten der Soziologie und der Ökologie werden in Rahmen dieser Arbeit nicht behandelt. Die Ökonomie wird nur am Rande mit den Fragestellungen der Entschädigung des Heimfalls gestreift.

### **1.4 Aufbau der Arbeit**

Die vorliegende Masterthesis ist inhaltlich so gegliedert, dass in der Einleitung kurz die Ausgangslage beschrieben wird. In den Kapiteln 2 und 3 werden die benötigten Grund-

lagen zu den Themen Baurecht und Städteplanung aufgearbeitet. Kapitel 4 zeigt auf, wie sich die beiden Themen zueinander verhalten und wo sich mögliche Schnittstellen befinden.

Mit der Befragung von Verantwortlichen aus verschiedenen Städten wurde das Thema anhand Praxis aufgearbeitet. Damit befasst sich Kapitel 5. In Kapitel 6 werden Lösungsansätze dahingehend formuliert, wie Bestimmungen des Baurechtsvertrags lauten könnten, um den Ansprüchen beider Vertragsparteien gerecht zu werden. Dabei geht es um die wirtschaftlichen Interessen des Bauberechtigten sowie die städtebauliche Bedürfnisse der öffentlichen Hand.

Die in Kapitel 6 ausformulierten Artikel werden mit Beispielen von Baurechtsverträgen aus der Praxis verglichen. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse sollen auf Schwachstellen hinweisen und Möglichkeiten für zukünftige Baurechtsverträge aufzeigen. Dazu werden in Kapitel 7 die Baurechtsverträge einer Stadtgemeinde näher untersucht. Das Resümee in Kapitel 8 schliesst die Arbeit ab.

---

## II Theoretische Grundlagen

### 2 Rechtlicher Rahmen

#### 2.1 Die Bedeutung des Baurechts

Das ZGB regelte bereits 1912 in Art. 675 und Art. 779 das Baurecht als Dienstbarkeitsrecht. Der Dienstbarkeitsberechtigte konnte auf fremdem Grundstück ein Bauwerk im Eigentum errichten. Die Verwendung beschränkte sich jedoch vorwiegend auf technische Anlagen oder landwirtschaftliche Bauten. Die heutige Bedeutung des Baurechts wurde bei der Schaffung des ZGB kaum erkannt und entsprechend nicht ausgebaut.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Baurecht als geeignetes Instrument für die Boden- und Wohnungspolitik erkannt und eingesetzt. Es diente der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den Gemeinden. Die knappen gesetzlichen Bestimmungen erwiesen sich jedoch gerade bei grösseren Vorhaben als Nachteil. Insbesondere fehlten Bestimmungen für die verbindliche Wirkung der Sicherung der Baurechtszinsen, Entschädigung des Bauberechtigten beim Heimfall oder zum Schutz des Grundeigentümers bei Vertragsverletzungen für den Rechtsnachfolger.<sup>3</sup> Das Hauptproblem bestand darin, wichtige Rechte und Pflichten mit obligatorischem Charakter zwischen dem Baurechtsgeber und dem Bauberechtigten dinglich zu sichern, ohne dass sie jeweils überbunden werden mussten.<sup>4</sup>

Diese Lücke wurde am 1.7.1965 durch die neuen Regelungen von Art. 779 Abs. 3 ZGB sowie Art. 779 lit. a-l ZGB geschlossen. Damit wurde versucht, ein ausgewogenes Kräfteverhältnis zwischen den Grundeigentümern, Bauberechtigten und den Pfandgläubigern zu schaffen. Die neuen Baurechtsbestimmungen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt (sog. Baurechtsnovelle):

- Die Begründung bedarf einer öffentlichen Beurkundung.
- Für die heimfallenden Bauten ist eine angemessene Entschädigung zu leisten.
- Eine grobe Vertragsverletzung berechtigt den Grundeigentümer, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.
- Der Baurechtszins wird durch ein gesetzliches Pfandrecht gesichert.
- Das selbständige Baurecht kann auf höchstens 100 Jahre begründet werden.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Isler, Basler Kommentar (2007), S. 1454.

<sup>4</sup> Vgl. Riemer (1968), S. 55.

<sup>5</sup> Vgl. Freimühler (1967), S. 25ff.

### 2.1.1 Die Verbreitung des Baurechts in den Gemeinden der Schweiz

Die starke Zunahme der Bevölkerung in den Städten und deren baulichen Ausdehnungen Mitte des letzten Jahrhunderts zwang die Städte, nach neuen Lösungen zu suchen. Es galt, der rasch steigenden Wohnbevölkerung günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und eine längerfristige städtebauliche Planung zu ermöglichen. Eine Lösungsvariante bestand darin, für den künftigen Eigenbedarf der Stadt Land zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus zu erwerben und gezielt wieder abzugeben. Durch die preisgünstige Abgabe des Landes im Baurecht konnten die Städte quasi-öffentliche Aufgaben durch Dritte unterstützen und begünstigen, indem sie den Baurechtszins für das Grundstück mit einem Reduktionsfaktor von bis zu 50 % vom aktuellen Bodenwert berechneten. Durch die Bestimmungen bei der Abgabe und den vertraglichen Regelungen konnte städtebaulich Einfluss genommen werden.

Dieser Gedanke der Wohnbauförderung als öffentliche Aufgabe widerspiegelt sich in der Anzahl der Baurechtsverträge, die durch die Gemeinden (siehe Ziffer yy ) abgeschlossen wurden. Bei den befragten Stadtgemeinden war die Anzahl der Baurechtsverträge, welche an die Wohnbaugenossenschaften und/oder an private Investoren für den Wohnungsbau vergeben wurden, am grössten.

## 2.2 Einordnung der Baurechtsdienstbarkeit im Sachenrecht

Das Sachenrecht als 4. Teil des ZGB ist in drei Abteilungen unterteilt. Das Sachenrecht regelt die Zuordnung von Sachen zu Personen. Die erste Abteilung behandelt das Eigentum (Art. 641 – 729), die zweite die beschränkten dinglichen Rechte (Art. 730 – 915) und in der dritten Abteilung werden schliesslich Besitz und Grundbuch geregelt (Art. 919 – 977).

Das dingliche Recht ist jenes subjektive Recht, welches dem Berechtigten die unmittelbare Herrschaft über eine Sache und die Befugnis vermittelt. Die von diesem Recht betroffenen Personen müssen sich der Herrschaft und dem Willen des Inhabers dieses Rechts unterordnen.<sup>6</sup> Die Abbildung 2 zeigt die Einordnung des beschränkten dinglichen Rechts im System der subjektiven Rechte.

---

<sup>6</sup> Vgl. Rey (2007), S. 57ff.

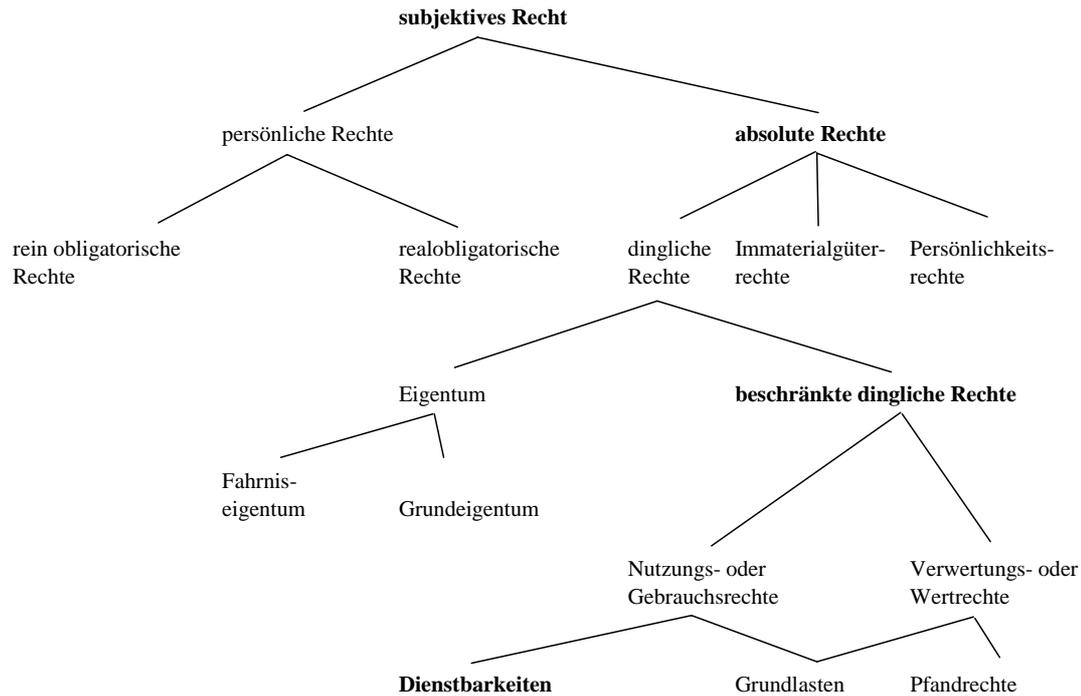


Abbildung 2: Beschränkte dingliche Rechte im System der subjektiven Rechte<sup>7</sup>

### 2.2.1 Begriff und Wesen der Dienstbarkeit

Gemäss Art. 730 Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe (Nutzungs- und Gebrauchsrechte) des Eigentümers des anderen Grundstücks gefallen lassen muss oder zu Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (Duldungs- und Unterlassungspflicht).

### 2.2.2 Einteilungen der Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten lassen sich in zwei Hauptkategorien unterteilen. Die gesetzlich geregelten und die übrigen Dienstbarkeiten. Daneben lassen sie sich weiter unterteilen nach dem Inhalt des Rechts (Abbildung 3) und nach der Art der Berechtigung (Abbildung 4).

Gesetzlich geregelt bedeutet, dass die einzelnen Dienstbarkeiten als solche im Gesetz speziell genannt sind. Der effektive Inhalt des Rechts und die Art der Rechtsausübung sind im Gesetz speziell genannt und werden besonders geregelt. Dies sind die Nutznießung, das Wohnrecht, das Baurecht und das Quellenrecht.

<sup>7</sup> Riemer (2000), S. 40.

Unter die übrigen Dienstbarkeiten fallen alle anderen Kategorien, welche nicht in die gesetzlich besonders geregelten Dienstbarkeiten fallen. Diese Dienstbarkeiten kommen nur an Grundstücken in Frage. Wegrechte (Art. 740 ZGB) sind Beispiele, die in der Praxis oft vorkommen.

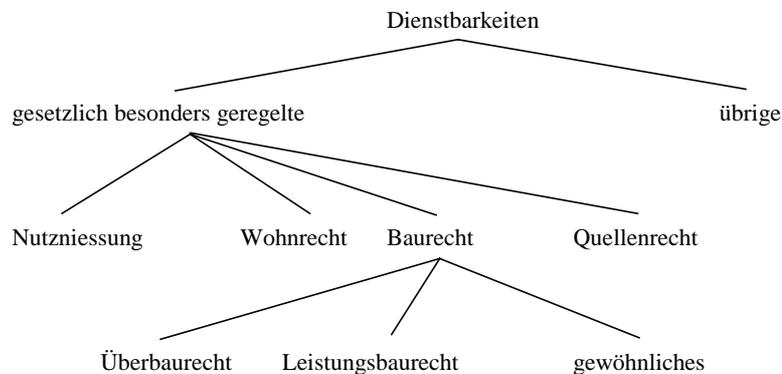


Abbildung 3: Einteilung der Dienstbarkeiten nach dem Inhalt des Rechts<sup>8</sup>

Bei der Unterteilung der Dienstbarkeiten nach der Art der Berechtigten unterscheidet das Sachenrecht nach: Grunddienstbarkeiten und reguläre und irreguläre Personaldienstbarkeiten.

Bei einer Grunddienstbarkeit zulasten eines Grundstücks ist der jeweilige Eigentümer eines bestimmten anderen Grundstücks der Dienstbarkeitsberechtigte. Veräussert der Eigentümer das berechtigte Grundstück, geht die Dienstbarkeit auf den Erwerber über. Die Dienstbarkeit ist somit untrennbar mit dem Eigentumsrecht verbunden. Sie sind übertragbar, aber nicht selbständig. Als Grunddienstbarkeit kann das Baurecht nicht als eigenes Grundstück ins Grundbuch eingetragen werden und lässt sich somit nicht hypothekarisch belasten.

Bei den Personaldienstbarkeiten wird zwischen den regulären oder rein persönlichen Personaldienstbarkeiten und den sog. irregulären Personaldienstbarkeiten unterschieden. Reguläre Personaldienstbarkeiten sind nur zugunsten einer bestimmten Person errichtet worden und nicht übertragbar. Hauptanwendungen sind z.B. Masten oder Transformatorstationen zugunsten von Elektrizitätswerken. Eine irreguläre Personaldienstbarkeit ist übertragbar, d.h. normalerweise vererblich und veräusserlich. Das selbständige und dauernde Baurecht ist dieser Art von Personaldienstbarkeit zuzuordnen.

<sup>8</sup> Riemer (2000), S. 44.

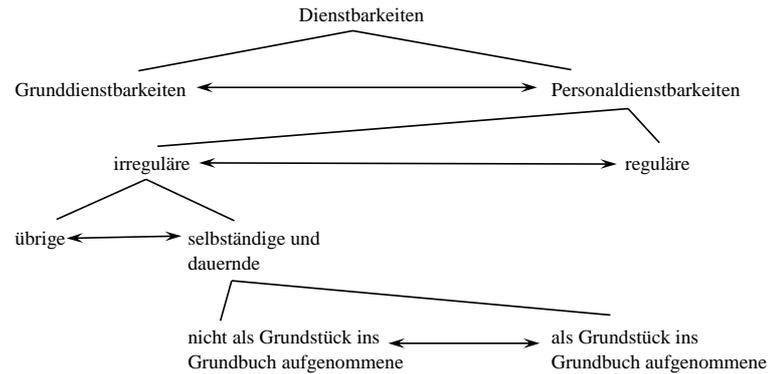


Abbildung 4: Übersicht nach der Art der Berichtigung<sup>9</sup>

### 2.2.3 Das Wesen des selbständigen und dauernden Baurechts

Die Begriffe selbständig und dauernd werden in Art. 655 ZGB erwähnt, nicht aber näher umschrieben. Die Definition wird in der GBV umschrieben. Gemäss Art. 7 GBV ist ein Baurecht dann selbständig, wenn es weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks, noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet worden ist, handelt es sich um eine irreguläre Personaldienstbarkeit, die übertragbar ist. Dauernd ist ein Grundstück, wenn es mindestens 30 Jahre oder auf unbestimmte Dauer begründet ist. Mit Art. 779I ZGB wurde die Maximaldauer zwingend auf 100 Jahre vorgeschrieben, womit alle Baurechte auf unbestimmte Zeit auf 100 Jahre begründet zu betrachten sind.<sup>10</sup>

### 2.3 Definition und Merkmale der Baurechtsdienstbarkeit

Das Wort „Baurecht“, wie es in Art. 675 ZGB und Art. 779 – 779I ZGB zur Anwendung kommt, ist leicht missverständlich. Im öffentlichen Recht wird dieses Wort für die Bezeichnung der Gesamtheit aller objektiven, die Bauten betreffenden Normen verwendet. Das Sachenrecht versteht unter Baurecht diejenige Dienstbarkeit, welche das Recht einräumt, auf oder unter dem Boden eine Dauerbaute zu errichten und zu Eigentum zu halten.<sup>11</sup>

Ein zentrales Grundprinzip des Schweizerischen Sachenrechts stützt sich auf das sog. Akzessionsprinzip ab. Art. 667 ZGB und Art. 667 Abs. 2 ZGB lautet wie folgt: „Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf dem Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Es umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie Quellen.“ Somit sind Bauten, Pflanzen und Quellen als Bestandteil des Grundstücks zu be-

<sup>9</sup> Riemer (2000), S. 47.

<sup>10</sup> Vgl. Riemer (1968), S. 30 f.

<sup>11</sup> Vgl. Riemer (2000), S. 36-49.

trachten und teilen das rechtliche Schicksal der Hauptsache.<sup>12</sup> Die Zielsetzung, welche mit dem Baurecht verfolgt wird, bildet hier eine Ausnahme zum zentralen Grundprinzip des Schweizerischen Sachenrechts. Mit dem Baurecht wollte die Gesetzgebung die rechtliche Verknüpfung von Boden und Bauwerk lockern und so das Bauwerk zu einem vom Grundeigentum unabhängigen Verkehrsgut machen.<sup>13</sup>

Das Baurecht ist zunächst eine Dienstbarkeit, ein dingliches Nutzungsrecht, welches dem Berechtigten erlaubt, ein fremdes Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen. Er tritt damit an die Stelle des Grundeigentümers. Der Grundeigentümer hat gegenüber dem Berechtigten eine Duldungs- und Unterlassungspflicht. Das Baurecht erschöpft sich aber nicht nur auf das Benutzungsrecht. Aus Art. 675 ZGB folgt, dass die im Baurecht erstellten Bauwerke ins Eigentum des Bauberechtigten fallen, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Das in Art. 667 ZGB erwähnte Akzessionsprinzip wird durchbrochen. Die Absicht des Baurechts ist die Herrschaft des Grundeigentümers an den auf seinen Boden erstellten Bauten aufzuheben und diesen Bauten ein eigenes rechtliches Schicksal zu verleihen. Dem Bauberechtigten stehen somit mit der Eintragung ins Grundbuch zwei verschiedene Rechte zu: ein Dienstbarkeitsrecht und ein Eigentumsrecht.<sup>14</sup>

#### **2.4 Begründung des Baurechts**

Das ZGB enthält, ausser in Art. 779a, keine besonderen Bestimmungen für die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts. In der Regel bedarf es zweierlei, damit ein beschränkt dingliches Recht entsteht. Einen Rechtsgrund in der Regel ein Dienstbarkeitsvertrag und einen Eintrag ins Grundbuch. Der Dienstbarkeitsvertrag muss eindeutig, klar und über alle wesentlichen Punkte zustande gekommen sein. Bei einem selbständigen und dauernden Baurecht bedarf es zu seiner Gültigkeit einer öffentlichen Beurkundung (Art. 779 a ZGB). Dieses sog. Verpflichtungsgeschäft stellt die vertragliche Grundlage dar und ist Voraussetzung für die spätere Grundbucheintragung durch den Grundeigentümer (Verfügungsgeschäft) und den darauf folgenden Grundbucheintrag.

Ist das selbständige und dauernde Baurecht im Grundbuch zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstücks eingetragen, muss ein eigenes Grundbuchblatt auf Antrag hin eröffnet werden (Art. 9 GBV). Das Baurecht ist nun als eigenes Grundstück nach Art.

---

<sup>12</sup> Vgl. Tour/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo (2009), S. 936-946.

<sup>13</sup> BGE 11 II 139

<sup>14</sup> Vgl. Freimüller (1967), 26f.

655 Abs. 1 ZGB im Grundbuch aufgenommen und kann somit mit Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten belastet werden.

Aus Art. 7 GBV ist ersichtlich, dass ein selbständiges Baurecht übertragbar ist und weder zugunsten eines Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer Person errichtet ist. Eine Personaldienstbarkeit ist also vererblich und übertragbar. Dauernd ist eine Personaldienstbarkeit, wenn sie auf mindestens 30 Jahre errichtet worden ist.<sup>15</sup>

## **2.5 Kernelemente des Baurechtsvertrags**

Der Baurechtsvertrag stellt auf Grund seiner langen Dauer höhere Anforderungen als die meisten anderen Schuldverträge. Er muss auch dann noch klare und erschöpfende Auskunft geben können, wenn die ursprünglichen Vertragsparteien nicht mehr beteiligt sind. Als Dauerschuldvertrag bringt der Baurechtsvertrag mit sich, dass weit voraus geschaut werden muss und Regelungen getroffen werden, deren Anwendungen in ferner Zukunft liegen. Der nötige Spielraum für zukünftige Entwicklungen muss antizipiert, und die nötige Nutzungsfreiheit sollte ermöglicht werden. Wegen den Erfordernissen der Klarheit, Eindeutigkeit und Vollständigkeit an den Baurechtsvertrag empfiehlt es sich, eine übersichtliche und sinnvolle Gliederung gemäss der Verbindlichkeit und der Wichtigkeit bei den vereinbarten Themen einzuhalten.<sup>16</sup>

### **2.5.1 Absolut notwendige Inhalte des Baurechtsvertrags**

Ein Baurechtsvertrag muss mindestens folgende Bestandteile enthalten:

- Die Bezeichnung und Beschreibung des Grundstücks, welches mit einem Baurecht belastet wird. Dies kann eine Liegenschaft oder ein selbständiges und dauerndes Baurecht sein, welches im Grundbuch als Grundstück eingetragen ist.<sup>17</sup>
- Die Belastung des Grundstücks mit einem Baurecht als gesetzlich geregelte Dienstbarkeit (Art. 779 ZGB).
- Die Art des Baurechts: Die Ausgestaltung des Baurechts kann verschiedene Formen der Dienstbarkeiten annehmen. Entsprechend unterschiedlich sind die rechtlichen Konsequenzen, die notwendigerweise vertraglich festgehalten werden müssen. Ist die Dauer eines Baurechts kürzer als 30 Jahre, handelt es sich nicht um ein dauerndes Baurecht und kann somit nicht als eigenes Grundstück ins Grundbuch eingetragen werden.

---

<sup>15</sup> Vgl. Fasel, Kommentar zur Grundbruchverordnung (2008), S. 91-101.

<sup>16</sup> Vgl. Isler (1967), S. 86-89.

<sup>17</sup> Vgl. Ziff. 2.5.5.

- Der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeitsberechtigung (Art. 779b ZGB): Damit werden die Befugnisse des Bauberechtigten des belasteten Grundstücks formuliert. Es gibt Auskunft über die Lage, Gestaltung, Ausdehnung, Zweck und Inhalt der Bauten und die Benutzung nicht überbauter Flächen, die mit seiner Ausübung in Anspruch genommen werden.
- Die Dauer des Baurechtes (Art. 779l ZGB): Das Baurecht kann als selbständiges Recht auf mindestens 30 Jahre, höchstens 100 Jahre begründet werden.

### 2.5.2 Realobligatorische Inhalte

Eine Dienstbarkeit kann nicht eine positive Leistungspflicht beinhalten. Mit einer Dienstbarkeit kann eine Leistungspflicht nebensächlich verbunden werden (Art. 730 Abs. 2 ZGB), wenn sie dem Schutz der schwächeren Vertragsparteien dient und die Ausübung der Dienstbarkeit erleichtert oder sichert. Es handelt sich hierbei um eine sog. Realobligation. Sie wirkt auch gegen Dritte, jedoch nicht gegen jedermann.

Die Wirkung gilt nur gegen Personen, die in der gleichen rechtlichen Beziehung zur Sache stehen wie der ursprüngliche Schuldner oder Gläubiger.<sup>18</sup> Beim Baurecht entsteht diese Wirkung mit der Eintragung ins Grundbuch. Sie hat verbindliche Wirkung auch für die Rechtsnachfolger des Grundeigentümers und des Bauberechtigten. Beim Baurecht gibt es gesetzlich vorgesehene Realobligationen.

Dies sind:

- Verpflichtung des Grundeigentümers zur Leistung angemessener Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall
- Verpflichtung des Grundeigentümers zur Leistung angemessener Entschädigung beim Heimfall infolge Zeitablauf
- Errichtung eines Grundpfandrechts zur Sicherung des Baurechtszinses
- Bestimmungen über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht der Miteigentümer und das Vorkaufsrecht über die Bauten des belasteten Grundstückes sind in Art. 682 ZGB geregelt.

### 2.5.3 Obligatorische Inhalte

Baurechtsverträge können auch Bestimmungen beinhalten, die nur obligatorischer Natur sind. Ihre Wirkung bezieht sich nur auf die Parteien des Vertrags. Wird das Grundstück oder das Baurecht veräußert, gelten diese obligatorischen Rechten und Pflichten nur dann, wenn zwischen dem Baurechtsgeber, den ausscheidenden und den

---

<sup>18</sup> Vgl. Freimüller (1967), S. 70f.

neuen Vertragsparteien geregelt wird, welche Rechte und Pflichten weiterhin gelten sollen und wie weit die ausscheidende Partei von ihren bisherigen Verpflichtungen befreit wird.

Dazu einige Beispiele:<sup>19</sup>

- Grundsätze der Vermietung der erstellten Wohnungen
- Ausschliessliche Nutzung durch den Bauberechtigten
- Unterhaltsbestimmungen zum Gebäude
- Beschränkungen in der Nutzung von Gewerbearten

#### 2.5.4 Der Baurechtszins als obligatorische Regelung

Bei der Revision des Baurechts zu den heutigen Bestimmungen tat sich der Gesetzgeber mit der Rechtsnatur des Baurechtszinses schwer. Es zeigt sich, dass der Anspruch auf Leistung eines Baurechtszinses im Unterschied zum Anspruch auf Entschädigung beim Heimfall der Bauten nicht einfach zum gesetzlichen Inhalt des Baurechtsvertrags erklärt werden durfte. Diese Schwierigkeiten veranlassten ihn schliesslich, die Baurechtszinsen trotz ihrer grossen Bedeutung weder zum Gegenstand einer vertraglichen noch einer gesetzlichen Realobligation zu machen.<sup>20</sup> Der Inhalt des Baurechts hat eine dingliche Wirkung und gilt daher auch für die Rechtsnachfolger. Besitzt diese Leistungspflicht des Bauberechtigten zur Bezahlung eines Baurechtszinses hingegen keine dingliche Wirkung, so besteht sie nur unter den ursprünglichen Vertragsparteien. Bei Veräusserung des Baurechts geht diese Leistungspflicht nicht automatisch an den Erwerber über, sondern sie benötigt einen besonderen Übernahmevertrag zwischen dem alten und neuen Bauberechtigten.<sup>21</sup>

Noch heute ist die Rechtsnatur der Baurechtszinsforderung umstritten. Ein Teil der Lehre vertritt die Meinung, die Bestimmung über den Baurechtszins weise dinglichen Charakter auf und unterliege daher dem Formzwang der öffentlichen Beurkundung. Im Bundesblatt 2007, Teilrevision Sachenrecht, wird das Thema des Baurechtszinses wieder aufgegriffen. Neu wird im Art. 779b Abs. 2 vorgeschlagen, dass der Baurechtszins und die vertraglichen Bestimmungen, die im Grundbuch vorgemerkt werden sollen, zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedürfen.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Vgl. Aemisegger/Stüdeli (1983), S. 26-30.

<sup>20</sup> Vgl. Freimüller (1967), S. 75ff.

<sup>21</sup> Vgl. Isler (1973), S. 45.

<sup>22</sup> Vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), <http://www.admin.ch/ch/d/ff/2007/5283.pdf>.

### 2.5.5 Das Unterbaurecht

Die grundstücksgleiche Behandlung eines Baurechts gestattet weitere Belastungen mit Dienstbarkeiten allgemein und mit einem Baurecht im Besonderen. Ein solches Baurecht belastet nicht eine Liegenschaft, sondern ein ihm übergeordnetes Baurecht. Ein solches Baurecht wird als Unterbaurecht bezeichnet. Die aufgestellten Regeln und Vorschriften für das Baurecht gelten grundsätzlich auch sinngemäss für den Unterbaurechtsvertrag. Der Begriff „Unterbaurecht“ kennzeichnet somit keine bestimmte Bauweise im Sinne von unterirdischen Bauten, die auf fremden Boden erstellt werden können.<sup>23</sup>

## 2.6 Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit

Der weitaus häufigste Anlass zur Beendigung des Baurechts ist, wenn die Baute vom Bauberechtigten an den Grundeigentümer durch Zeitablauf heimfällt. Neben dem ordentlichen Heimfall kennt das Gesetz auch den vorzeitigen Heimfall. Mit dem herbeiführen des vorzeitigen Heimfalls kann der Grundeigentümer die Übertragung des Baurechts auf sich selbst verlangen (Art. 779f ZBG). Daneben gibt es noch weitere Vorgänge, die beim Eintreten bestimmter Ereignisse zum Heimfall führen. Sie werden nicht von der gesetzlichen Regelung der Art. 779c-h ZBG erfasst.<sup>24</sup>

### 2.6.1 Der ordentliche Heimfall

Das ZGB kennt den Ausdruck „ordentlicher Heimfall“ nicht. Er wird vielmehr zur Unterscheidung gegenüber dem vorzeitigen Heimfall angewendet. Im weitesten Sinne wird der Begriff Heimfall für alle rechtsgeschäftlichen Vorgänge, durch welche das Baurecht an den Grundeigentümer übertragen wird, verwendet. Dies während oder nach Ablauf der Baurechtsdauer. Mit der Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs verliert der Grundbucheintrag seine Bedeutung. Die Akzession kommt wieder zum Zuge. Die noch bestehenden Bauten werden dadurch wieder Bestandteil des Grundstücks und fallen damit ins Eigentum des Grundeigentümers.<sup>25</sup>

### 2.6.2 Der vorzeitige Heimfall

Der vorzeitige Heimfall und somit die Übertragung des Baurechts auf den Grundeigentümer ist nur möglich, wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779f ZGB). Wie weit diese Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt sind, hat der Richter unter Würdigung der konkreten Umstände zu beurteilen. Entscheidend dürften für den Richter die Er-

---

<sup>23</sup> Vgl. Isler (1973), S. 67.

<sup>24</sup> Vgl. auch Kapitel 2.6.3.

<sup>25</sup> Vgl. Riemer (1968), S. 49.

wägungen sein, ob durch die Pflichtverletzungen des Bauberechtigten die Interessen des Grundeigentümers so stark beeinträchtigt werden, dass einem vernünftigen und loyalen Vertragspartner die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.<sup>26</sup> Der Rückübertragung kann nur stattgegeben werden, wenn für die Bauten eine angemessene Entschädigung bezahlt oder sichergestellt wird.

### 2.6.3 Weitere Beendigungsgründe des Baurechts

In der vorliegenden Arbeit wird unter Beendigung des Baurechts ein Tatbestand verstanden, welcher direkt oder indirekt zum Untergang der Dienstbarkeit führt.

Der Untergang der Baute auf dem Grundstück des Baurechtsgebers führt nicht automatisch zum Untergang der Baurechtsdienstbarkeit. Sie bleibt hiervor unberührt. Es steht dem Bauberechtigten frei, eine neue Baute zu erstellen.<sup>27</sup> Der Untergang der Baute kann im Baurechtsvertrag in dem Sinne geregelt werden, dass die gleiche Baute wieder erstellt werden muss (Art. 779g ZGB).

Weiter wird unterschieden in Beendigungsgründe mit oder ohne direkte Untergangswirkung. Eine Beendigung ohne direkte Untergangswirkung benötigt zur Löschung des Grundbuchblatts ein Löschungsbegehren, welches beim Grundbuch eingereicht werden muss. Einigen sich der Grundeigentümer und der Bauberechtigte vertraglich, die Baurechtsdienstbarkeit aufzuheben, liegt es am Bauberechtigten ein Löschungsbegehren mit dem Einverständnis der involvierten Parteien, z.B. Pfandgläubiger, einzureichen.

Beispiele mit direkter Untergangswirkung sind:

- Enteignung des Baurechts (Baulandumlegung)
- Zuschlag in der Zwangsversteigerung (Doppelaufruf)
- Auflösung durch den Richter (als Gestaltungsurteil)<sup>28</sup>

Der Grundeigentümer und der Bauberechtigte können sich während der Vertragsdauer auf eine Verkürzung einigen, was ebenfalls zur Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit führt. Eine Verkürzung der Baurechtsdauer kommt einem Teilverzicht des Bauberechtigten auf seine Dienstbarkeit gleich. Eine solche Vereinbarung erlangt die dingliche Wirkung erst mit der Eintragung im Grundbuch. „Zur Löschung oder Abänderung eines Eintrages bedarf es einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrage berechtigten Personen“ (Art. 964 ZGB).

---

<sup>26</sup> Vgl. Isler (1973), S. 128.

<sup>27</sup> Vgl. Henggeler (2005), S. 72f.

<sup>28</sup> Vgl. auch Zusammenstellung Henggeler, S. 75-77.

## 2.7 Untergangswirkung des Zeitablaufs

### 2.7.1 Untergang ipso iure

Wurde ein Baurecht durch die Parteien befristet und die vorgesehene Frist läuft aus oder ist die gesetzlich vorgeschriebene Maximaldauer erreicht, geht das Baurecht ipso iure<sup>29</sup> unter. Die Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs hat eine direkte Untergangswirkung, die nicht erst mit der Löschung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch erfolgt. Ist ein Baurecht ipso iure untergegangen, bedarf es keiner Zustimmung des Bauberechtigten oder allfälliger Dritter, deren Rechte durch die Baurechtsbeendigung betroffen wurden, um die Löschung im Grundbuch zu beantragen. Die Löschung kann auch von Amtes wegen vom Grundbuchverwalter vorgenommen werden.

### 2.7.2 Bedeutung des ipso iure für den Grundbesitzer

Der Bauberechtigte wie der Grundbesitzer sind nach dem Zeitablauf vorerst einmal verpflichtet, die vertraglichen Abmachungen zu erfüllen. Die Baute fällt in das Eigentum des Grundbesitzers. Das ZGB verpflichtet den Bauberechtigten, für die heimfallende Baute eine angemessene Entschädigung zu leisten (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

### 2.7.3 Verlängerung des Baurechts

Das Baurecht kann nach Art. 779i Abs. 2 jederzeit auf eine neue Dauer von 100 Jahren verlängert werden. Das weist darauf hin, dass nicht ein neuer Baurechtsvertrag an die Stelle des alten tritt, sondern das bisherige Vertragsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten fortgesetzt wird.

„Da die für die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts vorgeschriebene Minimaldauer stets schon auf Grund des ersten Vertrags eingehalten ist, muss es zulässig sein, ein solches Baurecht auch um weniger als 30 Jahre zu verlängern.“<sup>30</sup> Im Voraus eingegangene Verpflichtungen über die Maximaldauer von 100 Jahren sind hingegen nicht verbindlich.

### 2.7.4 Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit aus der Sicht der öffentlichen Hand

Aus der Sicht der öffentlichen Hand als Baurechtsgeberin stellen sich mit dem Heimfall interessante Fragen. Soll das Baurecht verlängert oder soll die Heimfallentschädigung geleistet werden, um wieder über die Parzelle verfügen zu können? Möchte hingegen der Bauberechtigte den Vertrag nicht verlängern, bleibt der Baurechtsgeberin gar keine

---

<sup>29</sup> Ist eine rechtliche Wirkung, die eintritt, wenn sich die rechtliche Erfolge ohne ein weiteres dazutun der Beteiligten ergibt.

<sup>30</sup> Freimüller (1967), S. 63.

---

andere Wahl, als die Heimfallentschädigung zu leisten. Dies kann zu finanziellen Engpässen führen, welche städtebauliche Überlegungen in den Hintergrund treten lassen.

Die Wohnbauförderung der Städte beruht in vielen Fällen auf dem genossenschaftlichen Wohnungsbau, welcher auf einem Baurecht der Gemeinde zu stehen kommt. Was geschieht nun mit solchen Mietverhältnissen, wenn die Baurechtsdauer abläuft und der Baurechtsvertrag z.B. aus städtebaulichen Überlegungen nicht erneuert wird? Die Lehre ist in dieser Frage geteilter Meinung. Die einen vertreten die Meinung, das Mietverhältnis gehe gemäss Art. 261 OR auf den Grundeigentümer über, und die anderen lehnen die Anwendbarkeit dieses Artikels im Fall des Baurechtsuntergangs ausdrücklich ab.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Vgl. Henggeler (2005), S. 88-91.

### 3 Kommunale Raumplanung

Die Stadt, vor allem im europäischen Raum, kann als die wichtigste Form der Bebauung der Umwelt betrachtet und als klassisches Beispiel für Raumplanung, Bauwesen und Architektur angesehen werden. „Dabei muss die Stadt als eine besondere historische Errungenschaft angesehen werden: Es gab sie nicht von Anfang an, sondern sie ist in einem bestimmten Moment der sozialen Entwicklung entstanden und kann in einem anderen historischen Moment wieder aufgelöst oder grundlegend verändert werden.“<sup>32</sup>

#### 3.1 Grundbegriffe der Raumplanung

##### 3.1.1 Der Raum

Der Lebensraum, in dem die Menschen leben, kann als Raum verstanden werden. Er lässt sich durch seine Elemente wie Klima, Vegetation, Siedlungen, Infrastrukturen, Organisationen, Boden etc. quantitativ und qualitativ beschreiben. Diese Elemente lassen sich gliedern in physische (natürliche) und anthropogene (von Menschenhand geschaffen) Elemente. Ihre Verteilung im Raum wird als Raumstruktur bezeichnet. Die räumlichen Beziehungen unter den Elementen werden mit dem Begriff Funktionen erfasst. Raumstrukturen und Funktionen im Raum unterliegen einer ständigen Dynamik, sind mithin nicht statisch, genauso wenig wie der Lebensraum des Menschen nicht als statischer Raum betrachtet werden kann.

##### 3.1.2 Die Raumordnungspolitik

Die Raumplanung ist ein Teil der raumrelevanten Aufgaben, welche durch das politische System bewältigt werden müssen. Die Raumordnungspolitik fasst die relevanten Tätigkeiten wie die Umwelt-, Verkehrs-, Wirtschaftsplanung etc. aller Staatsebenen zusammen. Raumordnungspolitik und Raumplanung unterscheiden sich nicht in der Sache, sondern in der Betrachtungsweise. Die Raumplanung befasst sich mit dem Steuern und Koordinieren als sachliche Aufgabe, während die Raumordnungspolitik die Beziehungen im politischen System darstellt.<sup>33</sup>

##### 3.1.3 Die Raumplanung

„Raumplanung ist die vorwegnehmende Koordination von raumwirksamen Handlungsbeiträgen und deren Steuerung über längere Zeit. Als Oberbegriff umfasst die Raumplanung alle räumlichen Planungen der öffentlichen Hand auf allen Staatsebenen und allen raumrelevanten Sachgebieten.“<sup>34</sup> Raumwirksame Planungen von privaten Unter-

---

<sup>32</sup> Benevolo (2007), S. 5.

<sup>33</sup> Vgl. zum Ganzen Lendi (1996), S. 108-113.

<sup>34</sup> Lendi, Elsasser (1991), S. 11.

nehmen und Haushalten werden nicht als Raumplanung im Sinne der staatlichen Raumplanung verstanden.<sup>35</sup>

## **3.2 Zweck und Aufgaben der Raumplanung**

### **3.2.1 Entstehung der Raumplanung**

Bis zur Industrialisierung ging die Raumplanung einher mit der Städteplanung. Sie bestand im Wesentlichen aus der Erschliessungsplanung und dem Städtebau. Dies änderte sich Ende des 19. Jahrhunderts. Die Mischung von verschiedenen Nutzungen wie z.B. Industrieanlagen und Wohnräumen auf engstem Raum führte zunehmend zu einer Verschlechterung der Lebensqualität. Hinzu kam, dass mit dem Aufkommen von neuen Verkehrsmitteln die öffentlichen Räume mehr und mehr belegt und durch den Verkehr dominiert wurden.

Die Stadtplanung reagierte mit Nutzungsentflechtungen und versuchte, die immissionsträchtigen Nutzungen wie Industrie und Verkehr von den benötigten Wohngebieten zu trennen sowie die nötigen Räume für die Naherholung zu schaffen.

Die grösseren Städte in der Schweiz haben bereits in den vergangenen Jahrhunderten die Wichtigkeit von Regelungen für das Bauen erkannt. Ihr Einfluss prägt noch heute das Stadtbild einiger Städte. Waren es zuerst die Städte, die sich Bauordnungen gaben, verpflichteten einzelne Kantone nach 1945 die Gemeinden zur Erarbeitung einer Ortsplanung mit Zonenplanung und Bauordnung. Mit der Aufnahme des Bodenrechtsartikels in die Bundesverfassung im Jahre 1969 wurde die verfassungsmässige Grundlage für die Raumplanung gelegt. Mit dem Raumplanungsgesetz des Bundes von 1980 wurde gesamtschweizerisch ein wichtiger Meilenstein für die Raumplanung erreicht.

### **3.2.2 Übersicht zu den gesetzlichen Bestimmungen**

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) umschreibt als Rahmengesetz die Ziele, Grundsätze und Planungsaufgaben sowie die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente. Die Hauptverantwortung für den Vollzug der Raumplanung wird an die Kantone übertragen, welche die kommunalen Planungsaufgaben in ihren Vollzugsgesetzen weitgehend an die Gemeinden delegieren. Die Gemeinden wiederum erlassen Pläne und Reglemente.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Vgl. Lendi, Elsasser (1991), S. 9.

<sup>36</sup> Vgl. Gilgen (2005), S. 73.

### 3.2.3 Zweckbestimmungen der Raumplanung

Charakteristisch für die schweizerische Raumordnungspolitik ist, dass sie von einer Zweckbestimmung geleitet wird, die sehr vielschichtig ist. Das Bundesgesetz über Raumplanung (RPG) enthält dem Begriff nach keinen eigentlichen Zweckartikel, jedoch in Art. 1 eine umfassende Zielsetzung, welche unter dem Begriff „haushälterische Bodennutzung“ subsummiert werden kann. Das RPG formuliert eine Vielzahl von sektoriellen Zielen, die sich in den verschiedensten raumwirksamen Gesetzen und Verordnungen widerspiegeln sollen. Eine wichtige Aufgabe der Raumplanung besteht darin, die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und auf die erwünschte Entwicklung des Landes auszurichten. Es sind also verschiedene Interessen unter einen Hut zu bringen bzw. es gilt, verschiedene Ansprüche und Interessen gegeneinander abzuwägen und tragbare Kompromisse zu finden.

Die konkrete Zweckbestimmung unterliegt auch immer wieder dem jeweiligen öffentlichen Interesse. Ändern sich im Laufe der Zeit die Bedürfnisse der Gesellschaft, werden auch die Zielsetzungen der Raumplanung davon beeinflusst. Befasste sich die Raumordnungspolitik der 70er-Jahren einerseits mit der Bevölkerungszunahme, ausgelöst durch eine hohe Einwanderung und den daraus sich ergebenden Fragestellungen nach zusätzlichen Infrastrukturen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr, versuchte sie andererseits die negativen Folgen des rasanten Wachstums in Grenzen zu halten. In den späten 80er-Jahren und den 90er-Jahren sind andere Zweckausrichtung wie die Problematik der Zersiedelung, die Grenzen der Möglichkeiten bei der Aufgabenerfüllung durch das Gemeinwesen, Zusammenschlüsse von Gemeinden zu grösseren Einheiten oder zu überkommunalen Wirtschaftsräumen, welche die Raumordnungspolitik und somit die Raumplanung beschäftigen. Heute wird gegenüber früher die Raumplanung viel mehr als ein Prozess unter Einbezug von Interessierten, Betroffenen und Fachleuten verstanden.

### 3.2.4 Aufgaben der Raumplanung

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist eine öffentliche Aufgabe. Die Instrumente der Raumplanung, welche der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, müssen verbindlich und durchsetzbar sein. Diese Voraussetzung schaffen das Raumplanungsrecht des Bundes und die entsprechenden Gesetzgebungen von Kanton und Gemeinden.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Vgl. Gilgen (2001), S. 15ff.

---

Stand zu Beginn der jüngeren Raumplanung die Ordnungsfunktion mit den Zonenplänen und den Baureglementen im Vordergrund, musste dies im Verlauf der Zeit mit einer Steuerungsfunktion ergänzt werden. Es ging um die Fragen der Zweckmässigkeit der Nutzungsansprüche und der Erhaltung sowie vor allem auch der Gestaltung der Siedlungs- und Landschaftsräume. Heute sind die wesentlichen Aufgaben der Raumplanung das Ordnen, Steuern, Koordinieren und Abstimmen mit dem Ziel der häuslicherischen und nachhaltigen Bodennutzung und der Erhaltung und Schaffung von guten Lebensvoraussetzungen.

### **3.3 Planungsebenen und Planungsträger**

#### **3.3.1 Planungsebenen**

Den Kantonen obliegt die Verantwortung für die Raumplanung. Sie bilden gleichsam die Planungsebene, auf welcher die wesentlichen Entscheide gefällt werden. Sie zeichnen sich dementsprechend auch für eine Entfaltung einer aktiven Raumordnungspolitik verantwortlich. Sie sind dafür besorgt, dass die Stossrichtungen der eidgenössischen Konzepte und Sachpläne in ihre kantonale Raumplanung einfliessen. Ebenso sind sie verantwortlich, dass die kommunale, die regionale und die kantonale Raumplanung aufeinander abgestimmt sind. Die hoheitliche Planung der Regionen und der Quartiere bleibt nach Lendi/Elsasser fragwürdig, weil sie nicht über ausreichende Sachkompetenz des funktionalen Raumplanungsrechts verfügen.<sup>38</sup> Die Verantwortung dafür liegt primär bei den Gebietskörperschaften der Gemeinden, der Kantone und des Bundes. Abbildung 5 zeigt eine Übersicht über die Gebietskörperschaften und deren gesetzliche, planerische und Vollzugsaufgaben.

---

<sup>38</sup> Lendi, Elsasser (1991), S. 224 f.

	Gesetzgebung	Planungsinstrumente	Vollzug
Bund	<p>nominales Raumplanungsrecht: Bundesgesetz über die Raumplanung RPG als Grundsatzgesetzgebung</p> <p>funktionales Raumplanungsrecht: zahlreiche Sachgesetze</p>	<p>Konzepte</p> <p>Sachpläne</p>	<p>Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung bei den Bundesaufgaben</p> <p>Genehmigung der kantonalen Richtpläne</p> <p>Beschwerderecht</p>
Kantone (26)	<p>Planungs- und Baugesetz (Ausführung der Grundsätze des Bundesrechts)</p>	<p>Raumordnungskonzept</p> <p>kantonaler Richtplan</p> <p>kantonale Nutzungspläne für strategische Aufgaben</p>	<p>Genehmigung der kommunalen Pläne</p> <p>Baubewilligungen</p> <p>Aufsicht</p>
Gemeinden (zurzeit rund 2700)	<p>Bau- und Zonenordnung (Rahmennutzungsplan und Bauvorschriften)</p>	<p>kommunaler Richtplan</p> <p>Rahmennutzungsplan (Zonenplan)</p> <p>Sondernutzungsplan (Sonderbauvorschriften)</p>	<p>Baubewilligungen</p> <p>Baupolizei</p>

Abbildung 5: Das System der schweizerischen Raumplanung<sup>39</sup>

### 3.3.2 Die Kantone als Planungsträger

Die Kantone verfügen über ein eigenes Raumplanungsrecht. Es ist in der Regel mit dem Baurecht des Kantons verbunden und nennt sich oft Bau- und Planungsgesetz. Die erste Raumplanungsgesetzgebung im Kanton Graubünden (KRG) datiert aus dem Jahre 1973 und erfuhr in der Folge verschiedene Teilrevisionen. Seit dem 1. November 2005 gilt im Kanton Graubünden das neue Raumplanungsgesetz (KRG) mit zugehöriger Raumplanungsverordnung (KRVO). Darin werden alle vom Kanton, den Regionen und den Gemeinden zu erfüllenden Aufgaben geregelt. Das Gesetz legt die kantonalen Bau-, Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- und Verfahrensvorschriften fest.<sup>40</sup> Das KRG definiert als weitere Planungsträger die Regionalplanung und die Ortsplanung. Überkommunale und regionale Planungsaufgaben werden den Regionalverbänden übertragen und die Ortsplanungen den Gemeinden.

### 3.3.3 Die Regionen als Planungsträger

Die Regionalverbände beschäftigen sich mit allen überkommunalen und regionalen Fragestellungen. Sachfragen, die über die Gemeindegrenzen Relevanz entwickeln wie z.B. Verkehrswege, Ver- und Entsorgungsanlagen, grössere Entwicklungsvorhaben in den Bereichen Arbeitsplätze/Industrie/Gewerbe u.a., müssen teils aufgrund der Sachzusam-

<sup>39</sup> Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2008), S.143.

<sup>40</sup> Vgl. Bundi (2007), S. 25.

menhänge und der Bedeutung, teils auch gestützt auf weitere Gesetzgebungen wie z.B. die Umweltschutzgesetzgebung im Teilbereich Abfallbewirtschaftung, regional angegangen und gelöst werden.

#### 3.3.4 Die Gemeinden als Planungsträger

Die Gemeinden regeln ihre Aufgaben im Bereich der Raumplanung im Baureglement oder der Bauordnung sowie in den Nutzungsplänen. Darin finden sich alle Vorschriften bezüglich des Bauwesens, der Zonenplanung, der Erschliessungs- und der Gestaltungsplanung.

Die Gemeinden erlassen Baugesetze, Zonenpläne, Überbauungspläne, Gestaltungspläne, Erschliessungspläne etc. In einzelnen Kantonen sind die kommunalen Richtpläne als Planungsinstrument vorgesehen. Das kommunale Raumplanungsrecht darf nicht isoliert betrachtet werden. Es beruht immer auf der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.

### 3.4 Sachbereiche der Raumplanung

Die Sachbereiche der Raumplanung lassen sich einerseits aus den geografischen Zusammenhängen und den natürlichen Grundlagen des menschlichen Zusammenseins ableiten und andererseits von der geschichtlichen Entwicklung der schweizerischen Raumplanung. Sie entspricht weitgehend den traditionellen technischen und naturwissenschaftlichen Disziplinen.

#### 3.4.1 Gliederung der Sachbereiche

Eine Aufteilung und Gliederung eines Wissensgebiets in Sachbereiche ist keine leichte Aufgabe. Sie ist in den seltensten Fällen vollständig und unterliegt dem zeitlichen Wandel. Gilgen unterteilt die Raumplanung in fünf Sachgebiete, sagt aber, „dass sich keine eindeutige unbestreitbare Gliederung nach Sachbereichen aufdrängt“.<sup>41</sup>

Die kommunale Raumplanung beschäftigt sich mit den Sachbereichen:

- Landschaft
- Siedlung
- Verkehr
- Öffentliche und private Einrichtungen der Siedlungsausstattung
- Versorgung und Entsorgung
- Wirtschaft und Gesellschaft

---

<sup>41</sup> Gilgen (2005), S. 155.

Im Rahmen dieser Arbeit wird der Sachbereich Siedlungsplanung näher betrachtet. Der Bereich Landschaftsplanung, welcher sich im weitesten Sinn des Wortes mit dem gesamten Lebensraum, also auch dem städtischen, befasst, wird ebenso ausgeklammert wie alle anderen Sachbereiche. Bezogen auf das Thema dieser Arbeit ist vor allem die Städteplanung mit ihren Wohn- und Gewerbebauten von Wichtigkeit.

#### 3.4.2 Sachbereich Siedlungsplanung

Siedlungsplanung kann im umfassenden Sinne als Raumplanung im Siedlungsraum aufgefasst werden. Sie betrachtet das gesamte Siedlungsgebiet mit den Zentren, Agglomerationen, Dörfern und Quartieren. In einer Siedlung stellen die Behausungen das kleinste Element dar. Die komplexen inneren Strukturen eines Stadtgebiets und ihre funktionale Differenzierung zu spezifischen raumplanerischen Einheiten mit unterschiedlichen Problemen und Fragestellungen erfordern, dass innerhalb der Siedlungsplanung die Stadtplanung eine Sonderstellung einnimmt. Sie befasst sich mit der Gestaltung des Stadtbilds in seinen inneren und äusseren Erscheinungen, also auch mit den Stadträndern und der Planung der Stadt- und Quartierzentren.

In seinem Raumentwicklungsbericht von 2005 hat das Bundesamt für Raumentwicklung auf eindrucksvolle Weise darauf aufmerksam gemacht, dass die Zersiedelung der Schweiz immer mehr voranschreitet. „Weite Gebiete haben ihren ländlichen Charakter verloren, ohne städtische Qualitäten gewonnen zu haben.“<sup>42</sup> Pro Jahr wächst das Siedlungsgebiet in der Schweiz um 27 Quadratkilometer.

#### 3.4.3 Städteplanung

Eine nachhaltige Städteentwicklung muss sich den Anforderungen von Qualität und Innovationen stellen, muss neue Räume schaffen und Bestehendes integrieren. Soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte nehmen auch in der Siedlungsplanung einen immer höheren Stellenwert ein. Herkömmliche Konzepte können diese Anforderungen nicht mehr befriedigen. Investoren, politische Entscheidungsträger und Raumplaner sind gefordert, Lösungen zu suchen, auch wenn z.T. widersprüchliche Forderungen wie Umweltverträglichkeit und ein breites, bezahlbares Angebot an Wohnraum sich gegenüberstehen.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Frey (2008), S. 145.

<sup>43</sup> Vgl. Kallmayer, in Schulte, Immobilienökonomie Band III (2005), S. 123.

### 3.5 Planungsinstrumente

Das Planungsinstrument muss in seiner Form den gesetzlichen Vorgaben gerecht werden und hängt vom jeweiligen Planungsträger ab. Es handelt sich um eine lenkende und koordinierende Auseinandersetzung mit möglichen zukünftigen Entwicklungen der Raumplanung. In der Regel werden sie in Form eines Plans (grafische bzw. kartografische Elemente) dargestellt, der textlich die nötigen Beschreibungen, Erläuterungen, Bestimmungen etc. beinhaltet.<sup>44</sup> Das RPG kennt zwei Planarten: die Richtpläne und die Nutzungspläne. Hinzu kommen unter den besonderen Massnahmen des Bundes die Konzepte und Sachpläne, welche die notwendigen Grundlagen beinhaltet, um die raumwirksamen Aufgaben zu erfüllen. Abbildung 6 zeigt die Abhängigkeiten und Verknüpfungen zwischen den einzelnen Plänen auf.

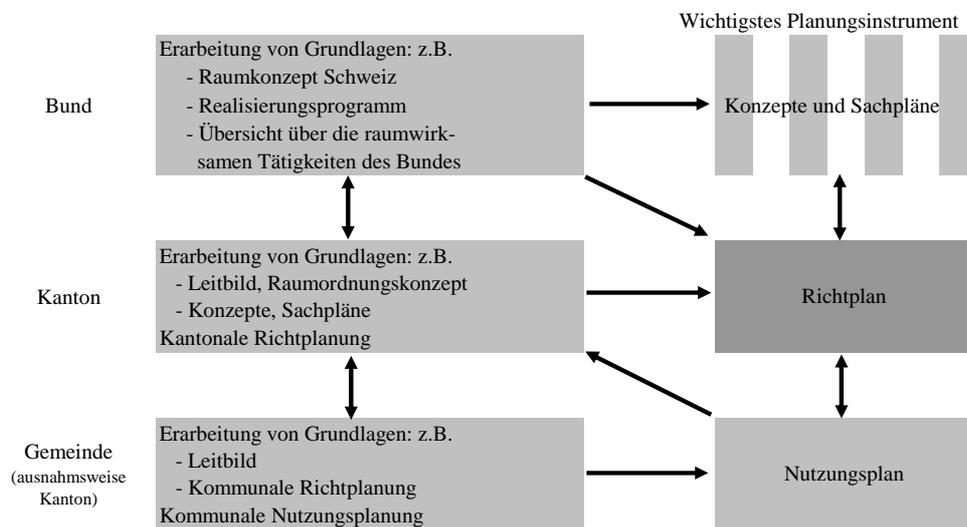


Abbildung 6: Aufgaben und Instrumente der Raumplanung<sup>45</sup>

#### 3.5.1 Richtpläne

In Art. 6 RPG legt der Bund die Grundlagen für die Richtpläne der Kantone fest. Sie bestimmen bei der Erstellung ihrer Richtpläne, wie sich ihre Gebiete räumlich entwickeln sollen. Die Kantone müssen feststellen, welche Gebiete:

- sich für die Landwirtschaft eignen,
- besonders schön,
- wertvoll,
- für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind
- oder durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.

<sup>44</sup> Vgl. Gilgen (2005), S. 349.

<sup>45</sup> Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2008), S.144.

Im Weiteren geben sie Aufschluss über den Stand und die anzustrebenden Entwicklungen der Besiedlung, des Verkehrs, der Versorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen. Lendi/Elsasser fassen dies wie folgt zusammen: „Der Richtplan ist ein konzeptionell-programmatischer, behördenverbindlicher Plan. Als konzeptioneller Plan entwirft er die Siedlungs-, Landschafts- und Transport-/Versorgungsstruktur aus den Zusammenhängen von Problemen, Zielen und Massnahmen und bringt damit räumliche Bezüge zum Ausdruck. Der programmatische Teil legt fest, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchem finanziellen Aufwand die einzelnen Massnahmen gemäss dem konzeptionellen Teil ergriffen werden sollen.“<sup>46</sup>

### 3.5.2 Nutzungspläne

„Die Nutzungspläne lokalisieren und dimensionieren die gesetzlich zulässige Nutzung nach Art und Intensität. Sie sind für jedermann verbindlich, und im Gegensatz zu den Richtplänen Grundeigentümergebunden.“<sup>47</sup> Art. 21 Abs. 2 RPG geht auf die dynamische Funktion von Nutzungsplänen ein und erlaubt deren Anpassung an die Zeit. „Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.“

Die Kantone können in ihrer Kompetenz den Erlass von Nutzungsplänen frei bestimmen. In der Regel wird der Erlass der Rahmennutzungs- und Sondernutzungspläne den Gemeinden übertragen, mit Genehmigungspflicht durch den Kanton.<sup>48</sup>

In Graubünden überträgt das KRG die Ortsplanung den Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (Art. 3 Abs. 1 KRG). Sie bestimmen die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebiets. Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.<sup>49</sup> Mit diesen Nutzungsplänen und deren Konkretisierung in Form von Quartierplänen steuert die Gemeinde hoheitlich oder in Zusammenarbeit mit Interessierten und Betroffenen die Situierung, Gestaltung und Erschliessung von Überbauungen.

---

<sup>46</sup> Lendi, Elsasser (1991), S. 225.

<sup>47</sup> Lendi, Elsasser (1991), S. 226.

<sup>48</sup> Vgl. Gilgen (2001), S. 215f.

<sup>49</sup> Vgl. Bundi (2007), S. 93 ff.

### 3.5.3 Konzepte und Sachpläne

„Bund, Kantone und Gemeinden können gestützt auf ihre Sachgesetzgebung Sachpläne erlassen. Üblicherweise werden vorgängig rechtliche unverbindliche Konzepte aufgestellt (Gesamtverkehrskonzept, Gesamtenergiekonzept). Konzepte und Sachpläne des Bundes werden den Kantonen rechtzeitig bekannt gegeben, damit sie sich dazu vernehmen lassen und die Stossrichtung in die kantonalen Richtpläne einfliessen lassen können.“<sup>50</sup>

Eine Sachplanung wird oft dort eingesetzt, wo eine in anderen Gesetzen umschriebene Aufgabe wegen ihrer grossen räumlichen Auswirkung eine enge Abstimmung mit der Richt- und Nutzungsplanung erfordert. Es sind meistens Vorhaben mit Langzeitwirkung oder komplexen Situationen, die eine Entscheidungsfindung von grosser Tragweite erfordern. Die Resultate dieser Sachplanungen werden in der Regel als Konzepte bezeichnet. Sie dienen als Grundlagen für Projekte, Massnahmen, Programme etc. Beispiele können sein: Verkehrskonzepte, Infrastrukturkonzepte aller Art, Siedlungskonzepte, Naturschutzkonzepte usw.

Konzepte und Sachpläne generieren Grundlagen, welche die räumliche Wechselwirkung über grosse Gebietseinheiten aufzeigen und nachvollziehbar machen. Sie dienen den Behörden als Orientierungshilfen und legen den Rahmen ihrer Tätigkeit auf ihrer Ebene der Zuständigkeit fest.

### 3.5.4 Raumrelevante Instrumente auf Stufe Stadtgemeinde

Der Kanton Graubünden stellt mit seinen Sondernutzungsplänen eine Eigenheit in der raumplanerischen Landschaft der Schweiz dar. Seine kommunalen Sondernutzungspläne leiten sich genau wie bei allen anderen Gemeinden von den Sachplänen des Bundes und den Richtplänen des Kantons ab. Das KRG bestimmt bei den kommunalen Nutzungsplänen aber noch weitere Planungsinstrumente. Die hauptsächlichen sind dabei: der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan, der Generelle Gestaltungsplan, die Arealplanung und die Quartierplanung. Unter der alten Rechtsprechung kannte Graubünden noch den Gesamtüberbauungsplan (GÜP), welcher weiterhin in der Stadt Chur in Rechtskraft bleibt. Er hat rechtlich den Status eines Quartierplans.

---

<sup>50</sup> Lendi, Elsasser (1991), S. 227.

## Zonenplan

„Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmt allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzungen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.“ (Art. 26 Ziff. 1 KRG). Der Zonenplan zeigt die Begrenzung der einzelnen Zonen auf, um so Auskunft über den Geltungsbereich der einzelnen Vorschriften zu erteilen.<sup>51</sup>

Abbildung 7 zeigt einen Zonenplan mit den verschiedenen Grundnutzungen und überlagerten Nutzungen.

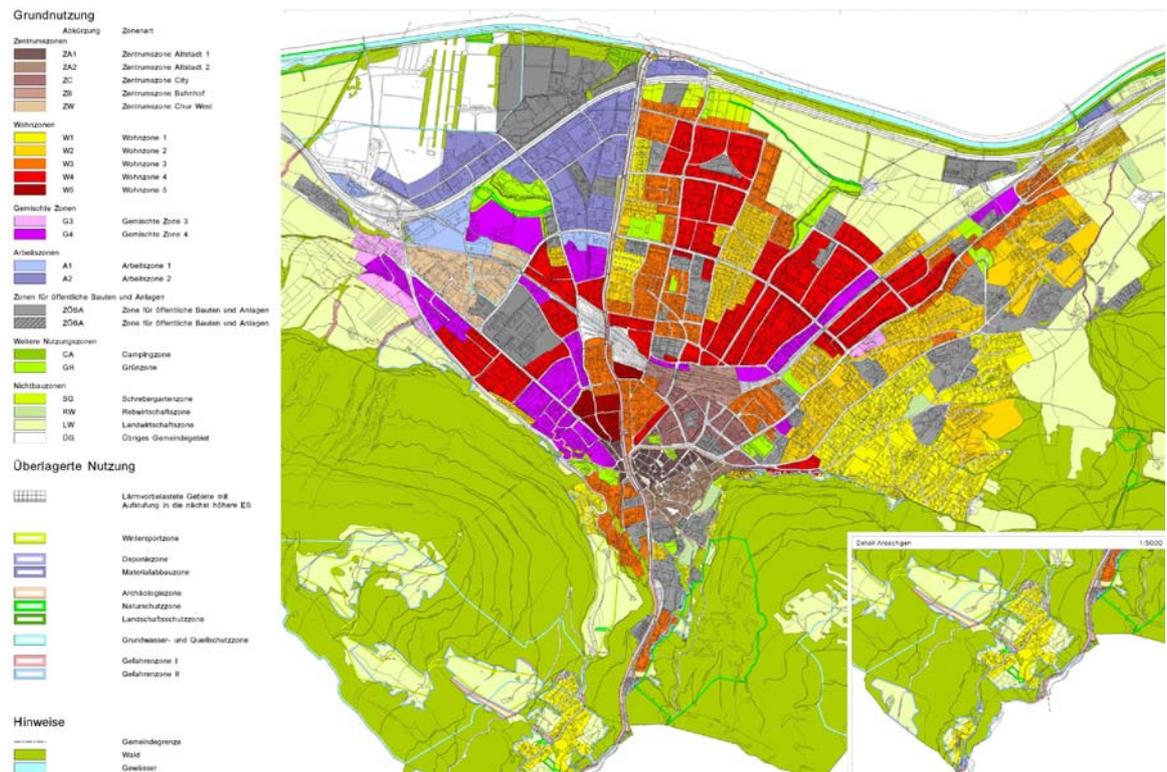


Abbildung 7: Beispiel eines Zonenplans

## Arealplanung

„Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden“ (Art. 46 Ziff. 1 KRG).

## Quartierplanung

„Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschließung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert“ (Art. 51 Ziff. 1 KRG).

Abbildung 8 zeigt, über welche Gebiete Planungsinstrumente bestehen.

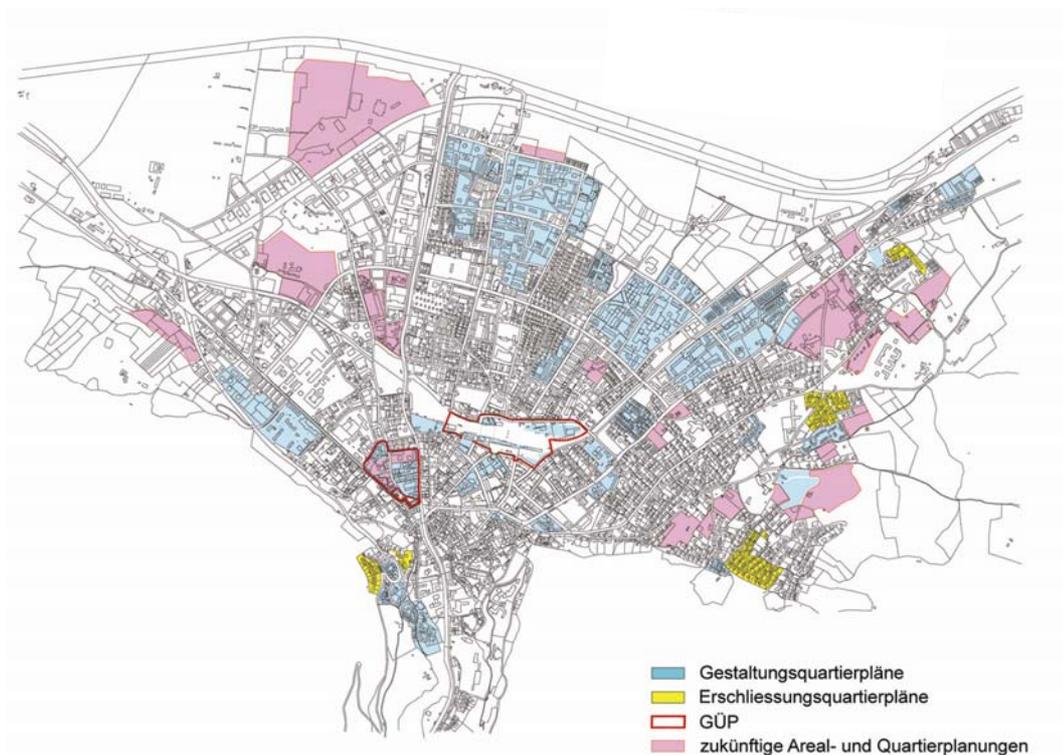


Abbildung 8: Raumrelevante Planungsinstrumente einer Stadtgemeinde

<sup>51</sup> Vgl. Marti (2008), S. 153.

## 4 Baurechtsvertrag und Städtebau - Anknüpfungspunkte

### 4.1 Unterschiedliche zeitliche und planerische Anforderungen

#### 4.1.1 Städtebau

Die Industrialisierung leitete einen unbekanntem, wirtschaftlichen, technischen und gesellschaftlichen Veränderungsprozess ein, dem der Städtebau vor allem bei Grossstädten in Europa in seiner Entwicklung und Planung nicht folgen konnte. Das Konzept der Gartenstadt von Ebenezer Howard und dessen Umsetzung im englischen Letchworth<sup>52</sup> sowie die funktionale Stadt als Ausdruck der Moderne von Le Corbusier waren Folgen dieser rasanten Städteentwicklung. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam deren Konsolidierung. Es folgte die Revision der Moderne und in den 70er-Jahren die Postmoderne. In der heutigen Städteplanung spricht man über Bauen im Bestand, Verdichtung und Urbanisierung – Konzepte/Ausdrücke, die man vor 100 Jahren noch gar nicht kannte. Ein Baurecht hingegen kann bis zu seiner Beendigung 100 Jahre überdauern. Ein Baurechtsvertrag, welcher 1909 abgeschlossen wurde, überdauerte somit in den letzten 100 Jahren die verschiedensten städtebaulichen Entwicklungen und Konzepte. Das kürzeste Baurecht, welches als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen werden kann, beträgt 30 Jahre.<sup>53</sup>

#### 4.1.2 Raumplanung

Das RPG bestimmt als zeitlichen Horizont in Art. 9 Abs. 2, dass in der Regel alle zehn Jahre die Richtpläne gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls zu überarbeiten sind. In Art. 15 wird festgelegt, dass Bauzonen Land umfassen, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Planerisch gesehen kann sich bei den Bauzonen, als wichtiges Planungsinstrument für den Städtebau, somit alle 10 – 15 Jahre etwas ändern.

#### 4.1.3 Baurechtsverträge

An die Baurechtsverträge werden wegen ihrer grossen wirtschaftlichen Bedeutung und der Dauer ihres Bestehens hohe inhaltliche und formelle Ansprüche gestellt. Diese Verträge müssen auch dann noch klare und erschöpfende Auskunft geben können, wenn die ursprünglichen Vertragspartner nicht mehr anwesend sind.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Vgl. Gympel (2005), S. 82 f.

<sup>53</sup> Vgl. Ziff. 2.4.

<sup>54</sup> Vgl. Ziff. 2.5.

---

Zur Beantwortung der Frage, wie ein Baurechtsvertrag ausgestaltet sein soll, um städtebaulichen Anforderungen, die in der Zukunft liegen, gerecht zu werden, stehen zwei in ihrer Ausprägung und Bestimmtheit unterschiedliche Gesetze zur Verfügung, die mit dem Änderungsprozess der Zeit unterschiedlich umgehen. Einerseits das ZGB mit den Bestimmungen zum Baurechtsvertrag, die darauf bedacht sind, klare Regelungen zu treffen, die den Einzelnen schützen und auf die Dauer ausgelegt sind. Andererseits die Raumplanung mit dem RPG, welches in der Sache der Natur offen und flexibel ausgestaltet sein muss, um schneller auf Änderungen in der Gesellschaft reagieren zu können. Dies ist in Art. 9 Abs. RPG ausdrücklich festgehalten. Anknüpfungspunkte gibt es somit wenige, die beide Interessen einbinden.

### III Analyse und Auswertung eines ausgewählten Samples

## 5 Analyse und Auswertung der untersuchten Baurechtsverträge

### 5.1 Die Baurechtsgeber

Die Absicht der vorliegenden Arbeit ist es nicht, eine möglichst grosse Anzahl an Gemeinden, Kantonen oder gar den Bund als Baurechtsgeber zu untersuchen, um eine statistisch repräsentative Aussage zur Auflösung des Baurechts im Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten machen zu können. In der vorliegenden Arbeit geht es um den Vergleich, wie es grössere Stadtgemeinden gegenüber kleineren handhaben, und wie sie die Fragestellung der städtebaulichen Einflussnahme in ihre Baurechtsverträge einfliessen lassen.

Im Verlauf der Arbeit hat es sich gezeigt, dass sich die Baurechtsverträge bei den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der jeweiligen Stadtgemeinde nicht stark unterscheiden. Eine empirische Aussage, wie sie aufgrund von z.B. 600 Baurechtsverträgen einer befragten Stadt möglich gewesen wäre, hätte keine sinnvolle Aussage ergeben.

Für die Untersuchung wird unterschieden zwischen: Mehrfamilienhäuser (Wohnbaugenossenschaften oder private Investoren), Einfamilienhäuser, Industrie und Gewerbe, Handel- und Dienstleistungen sowie andere.

#### 5.1.1 Untersuchte Städte

Die befragten Städte sind: Basel, Bern, Chur, St. Gallen, Schaffhausen, Zürich. Alle Städte haben eine Boden- und Liegenschaftspolitik, in der festgehalten wird, dass die Abgabe von Bauland im Regelfall über das Baurecht zu erfolgen hat. Verkäufe sind möglich, betreffen aber vor allem kleine Parzellen und Arrondierungen.

Zusammen bewirtschaften sie 1600 Baurechtsverträge. Die Einnahmen aus den Baurechtszinsen belaufen je nach Stadtgemeinde, Anzahl der Verträge, abgegebenen Flächen und deren Nutzung zwischen 5 Mio. und 30 Mio. Franken.

Mehrheitlich werden Baurechte für die Förderung des Wohnungsbaus abgegeben. Dabei wird unterschieden zwischen Wohnbaugenossenschaften und privaten Investoren. Bei den Wohnbaugenossenschaften steht kostengünstiger Wohnraum im Vordergrund. Zusammen mit den Einfamilienhäusern beträgt der Anteil der abgegebenen Baurechte fürs Wohnen zwischen 70 und 80 Prozent.

Die Bewirtschaftung der Baurechtsverträge erfolgt über die Liegenschaftenverwaltung, welche ausser in St. Gallen und Schaffhausen dem Finanzdepartement unterstellt sind.

Basel hat für die Immobilien des Finanzvermögens ein eigenes Geschäftsfeld, die „Immobilien Basel-Stadt“. Innerhalb dieses Geschäftsfeldes ist die Bewirtschaftung der Baurechte beim Rechtsdienst angesiedelt. Bern hat ebenfalls eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung für die Immobilien des Finanzvermögens, die im „Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik“ der Stadt Bern geführt wird.

#### 5.1.2 Vorgehensweise

Die Erhebung der Daten und Informationen erfolgte über einen Fragebogen und ein strukturiertes Interview vor Ort. Mit dem Fragebogen wurden die allgemeinen Daten über die jeweilige Stadtgemeinde erhoben sowie die benötigten Angaben aus deren Baurechtsverträgen. Das Interview vor Ort diente den Rückfragen und stellte spezifische Fragen zum Heimfall und der Einflussnahme vor und während der Baurechtsdauer zu städtebaulichen Massnahmen. Das Studium der abgegebenen Baurechtsverträge und der jeweiligen Liegenschaftspolitik ergänzten die benötigten Grundlagen. Nach Möglichkeit wurden heutige Verträge und Verträge um 1980 genauer untersucht. Bei der Analyse der verschiedenen Baurechtsverträge wurden nur die städtebaulich relevanten Klauseln näher angeschaut und miteinander verglichen, mit dem Ziel, Lösungsansätze aufzuzeigen, wie solche Bestimmungen formuliert werden können, um den unterschiedlichen Ansprüchen der beiden Gesetzgebungen RPG und ZGB gerecht zu werden.

#### 5.1.3 Ausgestaltung der Baurechtsverträge

Mit der Planung der Arbeit drängte sich eine Gliederung des folgenden Kapitels in

- absolut notwendige
- realobligatorische
- obligatorische Bestimmungen

auf.

Während des Studiums der Verträge zeigte es sich, dass mit vier wichtigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages die Frage der Einflussnahme auf städtebauliche Entwicklungen erörtert werden kann. Bei den Bestimmungen handelt es sich um die Dauer, die Zweckbestimmung des Baurechtsvertrags und den Heimfall mit dessen Entschädigungsbestimmungen. Die obligatorischen Bestimmungen über den Unterhalt der Bauten oder sonstige Regelungen die einen direkten Einfluss auf die Städteplanung haben können, werden ebenfalls betrachtet.

## 5.2 Dauer der Baurechtsverträge und deren Option zur Verlängerung

Die öffentliche Hand als Baurechtsgeberin kann bei der Festlegung der Dauer auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen Einfluss nehmen, indem sie die Dauer möglichst kurz ansetzt. Eine kurze Dauer lässt mehr Spielraum offen, städtebauliche Massnahmen im Zyklus der sich rasch wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnisse umzusetzen. Demgegenüber stehen die wirtschaftlichen Überlegungen des Bauberechtigten. Er denkt in Erneuerungszyklen. Der Rohbau, welcher fast 50% seiner Investition ausmacht, sollte über seine Lebensdauer abgeschrieben werden können.

Je kürzer nun die Baurechtsdauer ausfällt, desto kürzer wird für ihn der wirtschaftliche Nutzen der Baute. Abschreibungen, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten sind auf die jeweilige Dauer auszurichten und werden bei kürzerer Dauer die Rendite schmälern. Je kürzer diese durch die Dauer des Baurechts ausfällt, desto geringer wird seine erwirtschaftete Rendite ausfallen. Städtebauliche Überlegungen spielen beim Bauberechtigten weniger eine Rolle.

Die Nutzungen spielen bei der Dauer von Baurechten eine grosse Rolle. Ein Mehrfamilienhaus unterliegt der Nachfrage nach Wohnraum nicht so stark den sich rasch ändernden Märkten wie Industrie- oder Gewerbebauten. Ein Industriezweig kann in 30 Jahren bereits vom Markt verschwunden sein, während Wohnraum voraussichtlich auch noch in 30 Jahren nachgefragt wird. Der Investor oder die Wohnbaugenossenschaft eines Mehrfamilienhauses werden sich vielmehr die Frage stellen, ab welchem Zeitpunkt sich weitere Investitionen in ihre Bauten noch lohnen.

Die befragten Städte legen die Dauer ihrer Baurechtsverträge unterschiedlich fest. Es ist keine einheitliche Regelung ersichtlich. Die einzige Gemeinsamkeit bezieht sich auf die Festlegung einer ersten Zeitperiode und einer anschliessenden Option für die Verlängerung des Baurechtsvertrags. Bis auf eine legen alle Städte ihre Verträge nicht gleich auf 100 Jahre aus. Ausgestellt werden die Verträge auf 50 bis 60 Jahre mit anschliessender Verlängerungsmöglichkeit. Die Optionen werden so ausgelegt, dass die 100 Jahre in einem oder zwei Schritten erreicht werden. Bei Wohnungsbauten finden sich auch Varianten mit einer Zeitspanne von 80 Jahren ohne Verlängerungsoption.

Mit der Option erwirbt sich der Bauberechtigte das Recht, das Baurecht zu verlängern. Die Baurechtsgeberin hat bei Ausübung der Option die Pflicht, das Baurecht zu verlängern. Sind im Baurechtsvertrag keine weiteren Bestimmungen aufgeführt, kann er den Baurechtsvertrag zu den genau gleichen Bedingungen weiterführen. In den meisten Fällen wird nach der ersten Frist der Baurechtszins neu verhandelt.

Die jeweilige Zeitangabe von 50 – 60 Jahren ist vom Gesichtspunkt der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten kritisch zu betrachten. Hat der Bauberechtigte das einseitige Recht zur Verlängerung des Baurechtsvertrags, werden bei dessen Einlösung weitere

40 – 50 Jahre vergehen, eher die öffentliche Hand erneut Zugriff auf ihren Grundbesitz bekommt.

Die 40 – 50 Jahre decken in etwa einen Investitionszyklus für Wohn- und Geschäftsbauten ab. Damit ist der Verkauf des Baurechts wie auch Erneuerungsinvestitionen für den Bauberechtigten interessant. Aus seiner Sicht ist es in den meisten Fällen sinnvoll, die Option auszuüben und den Vertrag zu verlängern. Gerade bei Wohnbauten dürfte dies der Regelfall sein.

#### 5.2.1 Bauteile typischer Hochbauten und ihre mutmassliche Lebensdauer

Die Lebensdauer von Hochbauten hängt von verschiedenen Einflüssen ab. Die wichtigsten Einflüsse sind die technischen und ökonomischen Betrachtungen. Das Ende der technischen Lebensdauer ist dann erreicht, wenn die Hochbaute ihre Funktion nicht mehr erfüllen kann und ihr Zustand auch durch Reparaturen oder Sanierung nicht mehr gewährleistet werden kann. Die wirtschaftliche Lebensdauer ist in den meisten Fällen kürzer als die technische. Sie endet, wenn die Baute durch eine alternative Nutzung unter Berücksichtigung aller Kosten einen höheren Ertrag erwirtschaften kann.<sup>55</sup> Als Richtgrösse für diese Arbeit wird die wirtschaftliche Lebensdauer betrachtet. Sie kann Auskunft geben, wie ein Investor oder eine Wohnbaugenossenschaft die Dauer und Verlängerung eines Baurechts in ihre Überlegungen miteinbezieht.

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über Bauteile typischer Wohnungsbauten und Geschäftshäuser und ihre mutmassliche Lebensdauer. In dieser Tabelle umschliesst der Ausbau all jene Bauteile, die einer periodischen Erneuerung bedürfen. Im Rohbau sind jene Bauteile zusammengefasst, deren Lebensdauer im Prinzip bis zum Abbruch des Gebäudes bestehen kann. Zur Werterhaltung der Bauten ist es aber sinnvoll, diese Bauteile nach 30 – 60 Jahren zu renovieren.

---

<sup>55</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie Band I (2008), S. 211 – 214.

	%	Total %	Jahre
<b>Rohbau</b>			
Erdarbeiten	1.9		
Baumeisterarbeiten	25.5		
Montagebau in Beton, Stahl und Holz	1.2		
Äussere Verkleidung	5.5		
Dauerhafte Elektroinstallationen	4.8		
Leitungsnetze Heizung, Sanitär	4.3		
Unterlagsböden	1.0		
Anteil Architekt und Ingenieur	<u>5.5</u>	49.7	
<b>Ausbau</b>			
Fenster, Aussentüren, Tore	5.0		20-40
Spenglerarbeiten	1.0		40-60
Bedachungsarbeiten	2.5		40-60
Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	1.3		15-25
Malerarbeiten	1.9		10-20
Heizungs- und Lüftungsanlagen	2.1		15-25
Sanitärapparate	6.1		10-25
Gipsarbeiten	3.8		20-40
Metallbauarbeiten	6.4		40-60
Schreinerarbeiten	4.1		15-20
Bodenbeläge	8.1		10-25
Wandbeläge	0.8		5-15
Aufzüge	0.6		15-25
Übriges	0.1		-
Anteil Architekt, Ingenieur	<u>6.5</u>	<u>50.3</u>	20-30
		100.0	

Tabelle 1: Bauteile typischer Wohn- und Geschäftshäuser und ihre Lebensdauer<sup>56</sup>

### 5.2.2 Folgerungen zur Dauer der Baurechtsdienstbarkeit

Die Festlegung der Dauer der Baurechtsdienstbarkeit darf nicht losgelöst von den Nutzungen betrachtet werden. Industrie- und Gewerbebauten unterliegen einem schnelleren Marktwandel als Wohnbauten. Geschäfts- und Dienstleistungsbauten können leichter umgenutzt werden als Industrie- und Gewerbebauten. Wohn- und Geschäftshäuser werden robuster gebaut und haben eine längere Lebensdauer als Werkhallen.

Diese Überlegungen sollten sich bei der Festlegung der Baurechtsdauer widerspiegeln. Ein Bauberechtigter möchte die Dauer möglichst optimal auf seine Investitionszyklen abstimmen, während die Städteplanung möglichst schnell auf sich ändernde Wertehaltungen der Gesellschaft reagieren möchte. Was sind nun aber sinnvolle wirtschaftliche

<sup>56</sup> Vgl. Fierz (2005), S. 692.

Zyklen? Die Frage kann beantwortet werden mit der Lebensdauer der Bauteile und den Abschreibungspraktiken bei Immobilien. Ein Unternehmen, welches Industrie- und Gewerbebauten benötigt, sollte m. E. genügend Erträge erwirtschaften können, um in 20 bis 30 Jahren seine Bauten abzuschreiben zu können. Für die Dauer der Baurechtsdienstbarkeit würde dies bedeuten, dass eine Dauer von 30 – 40 Jahren für diese Art Bauten ausreichend sein sollte. Ist diese Art Industrie oder Gewerbe immer noch im Markt aktiv, kann der Baurechtsvertrag ohne weiteres verlängert werden.

Bei Wohnbauten dürfte es weniger eine Frage der Abschreibung sein als vielmehr die Lebensdauer der Bausubstanz. Sie wird robuster erstellt und überdauert bei richtiger Instandhaltung und Instandsetzung die 100-Jahre-Grenze ohne Probleme. Hier stellt sich mehr die Frage, wie lange die erstellten Grundflächen der Wohnungen der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht werden können. Neben der Baurechtsdauer spielt die Entschädigung beim Heimfall eine wichtige Rolle. Mit den nötigen Anreizen kann gerade bei den Wohnbauten die Substanz der Immobilie lange erhalten bleiben und einer möglichen Verlängerung oder Erneuerung steht ausser städtebaulichen Anpassungen nichts im Wege.

Überraschend ist, dass die Optionen auf Verlängerungen, mit Ausnahme einer Stadt, immer einseitig ausgelegt wurden. Wenn der Bauberechtigte es wünscht, wird das Baurecht auf die Höchstdauer von 100 Jahren verlängert. M. E. gibt es keinen Grund dafür, die Verlängerungsoption so auszulegen. Die öffentliche Hand sollte die Möglichkeit haben, bei wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses die Option nicht verlängern zu müssen.

Bei einer Baurechtsdauer von z.B. 60 Jahren werden die Investitionszyklen für alle Nutzungen abgedeckt und die getätigten Investitionen sollten amortisiert sein. Drängen sich keine städtebaulichen Massnahmen auf oder wird das Land nicht wegen anderweitigen städtischen Bedürfnissen benötigt, können in einem partnerschaftlichen Vertragsverhältnis die Verhandlungen für eine Verlängerung frühzeitig aufgenommen werden. Einer Verlängerung auf die Höchstdauer oder gar um weitere 60 Jahren steht zum dannzumaligen Zeitpunkt nichts im Wege. Gerade bei Industrie- und Gewerbebauten ist m. E. eine kürzere Dauer bei den Baurechtsverträgen angebracht. Die Verlängerungsmöglichkeiten bleiben auch hier immer intakt.

### **5.3 Der Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrags**

Vereinbarungen betreffend den Inhalt und Umfang der Duldungspflicht des Baurechtsgebers bzw. der Bauberechtigten haben gemäss Lehre eine dingliche Wirkung (Art.

779b ZGB). Es können aber nur solche Vertragsbestimmungen dingliche Wirkung entfalten, die den Eingriff näher umschreiben, den der Grundeigentümer in seinem Eigentumsrecht zu dulden hat. Darunter fallen nicht Vertragsbestimmungen, welche den Bauberechtigten gegenüber dem Grundeigentümer zu einem Handeln verpflichten.<sup>57</sup> Eine solche obligatorische Verpflichtung kann z. B. sein, die Baute innerhalb einer bestimmten Frist zu erstellen. Vertraglich festgelegt wird oft die Art der Bauten wie z.B. Wohnbauten, Gewerbebauten, Lagerhallen, Hotels usw. Ergänzend zu den Bestimmungen der Art der Baute können vertraglich die Nutzungsflächen sowie die Benutzung der unbebauten Flächen für den Bauberechtigten näher festgelegt oder eingeschränkt werden.

Verstösst der Bauberechtigte gegen diese Beschränkungen seines Dienstbarkeitsrechts, und baut z. B. ein Hotel anstelle einer Lagerhalle, kann der Grundeigentümer die Beseitigung der vertragswidrigen Bauten verlangen (Art. 641 Abs. 2 ZGB) und den vorzeitigen Heimfall bewirken.

### 5.3.1 Städtebauliche Einflussnahme über Art. 779b ZGB

Im Fragebogen mussten die befragten Städte Auskunft geben, ob ihre Baurechtsverträge so formuliert wurden, dass mit Art. 779b ZGB gezielt Einfluss auf städtebauliche Massnahmen genommen wird. Dies wurde mit Ausnahme einer Stadt ausschliesslich mit Ja beantwortet.

Diese Erkenntnis überrascht bei der öffentlichen Hand als Baurechtsgeber nicht. Eine Stadtgemeinde hat als wichtige Aufgabe für das Wohl ihrer Einwohner zu sorgen und bestimmte Aufgaben zu erfüllen. Die Unterstützung von sozialem Wohnungsbau und die Ansiedlung von Gewerbe sind nur einige ihrer Aufgaben. Beides kann über die Abgabe von Bauland im Baurecht gesteuert werden. Mit Art. 779b ZGB und dem Raumplanungsgesetz hat die öffentliche Hand eine gesetzliche Grundlage, um eine optimale Nutzung des Raums zu ermöglichen und über die Quartierplanbestimmungen das Stadtbild zu gestalten.

Was vielmehr überraschte, waren die z. T. engen Auslegungen bei den Vereinbarungen betreffend Inhalt und Umfang des Baurechts. So wurden vor allem bei älteren Verträgen des Wohnungsbaus gar die Wohnungsgrössen und deren Anzahl vorgeschrieben.

---

<sup>57</sup> Vgl. Isler, Basler Kommentar, S. 1475.

### 5.3.2 Nachtrag zum Baurechtsvertrag

Mit einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag, welcher die gleichen formellen Bestimmungen einhalten muss wie die Begründung eines Baurechts, können Bestimmungen eines Baurechtsvertrags angepasst, geändert oder gestrichen werden. Dies ist möglich, wenn Baurechtsgeber und Bauberechtigter damit einverstanden sind. Die Möglichkeit der Nachträge erlaubt gerade bei Art. 779b ZGB die Bauten und deren Nutzungen den sich ändernden Bedingungen anzupassen und/oder neue Vertragsbedingungen auszuhandeln. Von dieser Möglichkeit haben in den letzten zehn Jahren die Bauberechtigten der befragten Städte aber kaum Gebrauch gemacht.

### 5.3.3 Folgerungen zum Inhalt und Umfang der Baurechtsdienstbarkeit

Von den gesetzlichen Möglichkeiten über die Bestimmung zu Inhalt und Umfang der Baurechtsdienstbarkeit wie namentlich über die Lage, Gestalt, Ausdehnung und vor allem über den Zweck der Bauten wird rege Gebrauch gemacht. Im Hinblick auf die Weiterverwendung der Bauten beim Heimfall, politischen oder wirtschaftlichen Überlegungen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ist dies verständlich.

Wie zurückhaltend oder offen diese Vereinbarungen betreffend Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrags ausfallen, hängt m. E. auch davon ab, wie viel Landreserven eine Stadtgemeinde besitzt. Denn letztlich sollte es im Interesse der Stadt sein, aus ihrem Boden eine möglichst grosse Wertschöpfung in Abwägung ihrer Aufgaben zu erzielen. Bei der Abgabe des Baurechts kann mit diesen Vereinbarungen stark Einfluss genommen werden, was und wie gebaut werden soll. Die Grössen von Wohnungen können sich im Laufe des Baurechtsvertrags ändern. Zonenpläne werden den neuen Anforderungen der Gesellschaft angepasst und was heute als Industriebaute gilt, kann morgen als neue Wohnform auf den Markt kommen.

## 5.4 Regelung des vorzeitigen Heimfalls und des Heimfalls

Geht das Baurecht unter, fallen die bestehenden Bauten dem Grundeigentümer heim, indem sie wieder Bestandteil seines Grundstücks werden. Der Heimfall als solcher muss nicht geregelt werden. Er tritt automatisch bei Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit infolge Zeitablaufs ein. Die Übertragung des Baurechts auf den Grundeigentümer als Folge des vorzeitigen Heimfalls hängt letztlich vom Richter und der Heimfallentschädigung ab.<sup>58</sup> Beide Formen der Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit sind in Art. 779c - h ZGB geregelt und bedürfen keiner weiteren näheren Umschreibung. Von Interesse ist

---

<sup>58</sup> Vgl. dazu Ziff. 2.7.

vielmehr, wie die Entschädigung des Heimfalls geregelt ist und wie die Bauten und das Grundstück an den Grundeigentümer zurückgegeben werden müssen.

### **5.5 Entschädigungsbestimmungen des Heimfalls**

Bei Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit durch Zeitablauf kommt das Akzessionsprinzip wieder zum Tragen. Die Bauwerke des Bauberechtigten gehen ins Eigentum des Baurechtsgebers über (Art. 779c ZGB). In Art. 779d Abs. 1 ZGB wird der Grundeigentümer verpflichtet, die heimfallenden Bauwerke angemessen zu entschädigen. Es muss von Gesetzes wegen eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden. Die gesetzliche Entschädigungspflicht hat den Sinn und Zweck, einen Ausgleich zu schaffen zwischen dem Bauberechtigten und dem Grundeigentümer, welcher in den Genuss von Vermögensvorteilen kommt, sowie einen Anreiz dafür zu schaffen, dass die Bauwerke bis zum Ablauf der Baurechtsdauer in einem guten Zustand gehalten werden.

Diese Entschädigungspflicht ist, obschon gesetzlich verankert, nicht ein zwingendes Recht. Die Parteien können abweichende Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung fällen oder die Entschädigungspflicht gänzlich aufheben. Der Grundeigentümer kann auch anordnen, dass der Bauberechtigte nach dem Untergang der Baurechtsdienstbarkeit die Bauwerke entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden muss. Soll diese Vereinbarung auch ihre Wirkung unter den Rechtsnachfolgern der Parteien haben, muss sie öffentlich beurkundet werden und im Grundbuch vorgemerkt werden.<sup>59</sup>

#### **5.5.1 Methoden zur Berechnung des Heimfalls**

Bei der Auswertung der Fragebogen zum Thema Heimfallentschädigung zeichnete sich kein eindeutiges Bild ab, wie die Entschädigungen jeweils vertraglich gelöst werden. Der dannzumalige Verkehrswert wurde am meisten erwähnt. Interessant war, dass auch bei den neueren Verträgen bis auf eine Stadt keine Unterscheidung zwischen den verschiedenen Nutzern stattfindet. D. h. Industrie- und Gewerbebauten werden nach dem gleichen Modell wie Wohnbauten entschädigt.

---

<sup>59</sup> Vgl. Freimüller (1967), S. 91.

---

Folgende Modelle wurden genannt:

- Dannzumaliger Verkehrswert mit und ohne einen Reduktionsfaktor
- Dannzumaliger Verkehrswert, auf keinen Fall aber mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten unter Berücksichtigung der eingetretenen Geldentwertung
- Dannzumaliger Verkehrswert (Steuerwert)
- Dannzumaliger amtlicher Verkehrswert
- Substanzwert
- Erstellungskosten plus wertvermehrnde Investitionen minus Abschreibungen
- Partnerschaftliches Modell der Basler Kantonalbank
- Entschädigungslos

Nachfolgend werden die gebräuchlichsten Modelle kurz beschrieben. Dies dient dazu, mögliche finanzielle Folgen verständlicher zu machen. Dem Thema „Entschädigungsloser Heimfall“ ist ein eigenes Kapitel gewidmet.

#### 5.5.2 Die Verkehrswertmethode

Der Verkehrswert eines Vermögensobjektes entspricht dem Preis, der bei der Veräusserung desselben am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie unter normalen Verhältnissen mutmasslich zu erzielen wäre.<sup>60</sup>

Die Umschreibung des Verkehrswerts gründet somit auf einem intakten Markt. Die Preisfestlegung funktioniert demzufolge nur, wenn es für die betreffenden Objekte einen Markt gibt. D. h. vergleichbare Objekte müssen zur fraglichen Zeit auch wirklich gehandelt werden.<sup>61</sup>

#### 5.5.3 Die Substanzwertmethode

Bei der Substanzwertmethode, auch Realwertmethode genannt, steht der Substanzwert im Zentrum der Bewertung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitwert aller baulichen Grundstücke, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.<sup>62</sup>

#### 5.5.4 Das Partnerschaftliche Modell

Hinter dem Modell des partnerschaftlichen Ansatzes zwischen dem Baurechtsgeber und dem Bauberechtigten steht der Grundsatz, dass keiner der beiden Partner auf Kosten des

---

<sup>60</sup> Vgl. Fierz (2001), S. 107.

<sup>61</sup> Vgl. Ziff. 5.7.1.

<sup>62</sup> Vgl. SVKG, SEK/SVIT (2005), S. 47.

anderen sich besser stellen soll. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Ausgestaltung eines Baurechtsvertrags und die Regelung der Heimfallentschädigung:

„Der Grundbesitzer soll in der Rolle des Baurechtsgebers für seinen Boden denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleitzeitiger Bauherr auf der Komponente Boden erzielen würde. Der Bauherr soll für seine Baute denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Besitzer des Bodens erzielen würde.“<sup>63</sup>

Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung wird zwischen den Parteien beschlossen, dass die Bemessungsgrundlage dem dannzumaligen Marktwert der Liegenschaft, dem dannzumaligen Substanzwert der Baute und dem dannzumaligen absoluten Bodenwert entspricht.

Berechnet wird dies mit der nachstehenden Formel:<sup>64</sup>

$$\text{HFE} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{ABW}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

HFE	Heimfallentschädigung	SWBt	Substanzwert der Baute
MWLt	Marktwert der Liegenschaft	ABWt	Absolute Bodenpreis

### 5.5.5 Finanzielle Folgen des Heimfalls

Erfolgt keine Verlängerung des Baurechtsvertrags und die Bauwerke gehen in Folge des Heimfalls in den Vermögensstand der Stadtgemeinde über, hat dies für die Stadtrechnung Konsequenzen. Handelt es sich bei den Bauten um Vermögenswerte, die einen Ertrag abwerfen und ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung wieder veräußerbar sind, wird der Erwerb im Finanzvermögen unter den Aktiven erfasst. Auf der Passivseite der Bestandesrechnung wird die Kreditaufnahme zur Finanzierung der Entschädigung erfasst. Die Summe der Bestandesrechnung (vergleichbar mit der Bilanz) wird ansteigen. Die Transaktion beim Finanzvermögen und Fremdkapital hat keinen Einfluss auf die Nettoverschuldung der Stadtgemeinde.<sup>65</sup>

<sup>63</sup> Studer, Frey, Rüst (2002), S.20.

<sup>64</sup> Vgl. Studer, Frey, Rüst (2002), S, 44.

<sup>65</sup> Die Nettoverschuldung bei der öffentlichen Hand berechnet sich wie folgt: Nettoverschuldung = Fremdkapital – Finanzvermögen.

Eine mögliche Aufwertung des Landwerts, welche seit dem Beginn des Baurechts bis zu dessen Beendigung erfolgt, hängt vom jeweiligen Rechnungsmodell der Stadtgemeinde ab. In den meisten Gemeinden wird das Harmonisierte Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden (HRM1)<sup>66</sup> angewendet. Dies erlaubt eine Bewertung zum Anschaffungs- bzw. Erstellungswert. Eine Aufwertung unter HRM1 ist nicht zwingend notwendig. Ein möglicher Buchgewinn wird erst bei der Realisierung erfolgswirksam. Das HRM1 befindet sich in der Ablösung und dürfte in Zukunft durch das HRM2<sup>67</sup> oder die International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) ersetzt werden. Das HRM2 wie auch das IPSAS schreiben vor, dass das Finanzvermögen<sup>68</sup> periodisch zum Verkehrswert bewertet und bilanziert werden muss. Eine Neu- bzw. Aufwertung des heimfallenden Baulands dürfte in den meisten Fällen zu einer Wertsteigerung des Finanzvermögens führen und somit die Nettoverschuldung der Stadtgemeinde verkleinern. Zusätzliche Geldmittel werden dabei aber keine generiert. Dies wäre nur der Fall, wenn das Land verkauft und der Buchgewinn realisiert würde.

Der Einfluss bei der „Laufenden Rechnung“ (vergleichbar mit der Erfolgsrechnung) hängt davon ab, ob mit der Kreditaufnahme die Zinsbelastung grösser oder kleiner ist als der Nettoertrag, welcher aus den übernommenen Bauten erwirtschaftet werden kann. Ist die Zinsbelastung aus der Finanzierung der Bauten grösser als der Nettoertrag, wird die „Laufende Rechnung“ der Stadtgemeinde per Saldo belastet.

#### 5.5.6 Die Unterhaltspflicht als obligatorische Bestimmung im Baurechtsvertrag

In den untersuchten Baurechtsverträgen wurde vor allem bei den Nutzern von Wohnungsbauten die Unterhaltspflicht der Bauten als obligatorische Bestimmung im Baurechtsvertrag eingebunden. Dies macht aus städtebaulicher Sicht wie auch zur Werterhaltung der Bauten grossen Sinn. Die meisten Baurechtsverträge werden über eine Zeitdauer von 100 Jahren abgeschlossen. Über diese Zeit sollten zwei grössere Renovationen beim Rohbau erfolgen. Die Innenausstattung und technischen Geräte haben gar eine kürzere Lebensdauer und müssen mehrmals ersetzt werden.<sup>69</sup> Nur so ist es möglich, die Werterhaltung der Bauten zu garantieren. Denn letztlich sollte der Bauberech-

---

<sup>66</sup> Vgl. zum Ganzen: Handbuch des Rechnungswesen der öffentlichen Haushalte, Band I und Band II, Bern, 1981.

<sup>67</sup> Vgl. zum Ganzen: Handbuch – Harmonisches Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden – HRM2, Bern, 2008.

<sup>68</sup> Beim HRM wird unterschieden zwischen dem Verwaltungsvermögen und dem Finanzvermögen. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Finanzvermögen wirft in der Regel einen Ertrag ab. (Bsp.: Flüssige Mittel, Wohnungsbauten). Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und die ohne diese zu beeinträchtigen nicht veräussert werden können (Bsp.: Schulhäuser, Verwaltungsgebäude).

<sup>69</sup> Vgl. dazu Ziff. 5.2.1.

tigte ein grosses Interesse haben, während des Baurechts durch gut unterhaltene Bauten eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften und am Ende eine angemessene Entschädigung für die Bauten zu erhalten. Ebenso sollte es im Interesse des Grundeigentümers sein, beim Heimfall Vermögenswerte zu erhalten, die er städtebaulich besser nutzen kann oder die weiter verwendet werden können.

#### 5.5.7 Allfälliger Rückbau der heimfallenden Bauwerke

Die Baute des Bauberechtigten geht über an den Grundbesitzer und dieser wird nach dem Akzessionsprinzip Eigentümer der Bauten. Ein allfälliger Rückbau und die Entsorgung von Altlasten ist nun seine Pflicht. Das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) regelt bei den Grundsätzen und allgemeinen Bestimmungen, dass nach dem Verursacherprinzip derjenige die Kosten trägt, welcher gegen das USG verstossen hat (Art. 2 USG). Auf Grund dieser Regelung kann der Grundeigentümer Rückgriff nehmen auf den Bauberechtigten, sollte sich herausstellen, dass Verunreinigungen im Boden vorhanden sind oder Materialien verwendet wurden, die nach den heutigen Bestimmungen entsorgt werden müssen.

Bei der Finanzierung der Entsorgung bestimmt das USG, dass der Inhaber der Abfälle die Kosten der Entsorgung zu tragen hat (Art. 32 USG Abs. 1). Kann der Inhaber aber nicht ermittelt werden oder kann er wegen Zahlungsunfähigkeit für die Kosten nicht aufkommen, tragen die Kantone die Kosten der Entsorgung (Art. 32 USG Abs. 2). Vorstellbar sind solche Szenarien bei Industrie- und Gewerbebauten, aber auch bei Geschäftshäusern oder gar bei Wohnungsbauten. Man denke da an den in den 70er-Jahren oft verwendeten Baustoff polychlorierte Biphenyle (PCB).

Bei den gesichteten Baurechtsverträgen war das Bewusstsein für das Thema Altlasten nicht auszumachen. Dies verwundert nicht, sind doch die meisten Baurechtsverträge noch vor 1980 abgeschlossen worden, und es sind vor allem Baurechtsverträge für Wohnungsbauten. Bei diesen Nutzern dürfte das Thema Entsorgung weniger ein Problem darstellen.

#### 5.5.8 Vertragsverhandlungen vor dem Heimfall

Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit infolge Zeitablaufs wird als Heimfall bezeichnet (Art. 779c ZGB). Ihr Termin ist in den meisten Fällen auf den Tag genau festgelegt. Somit kann auf diesen Zeitpunkt hin geplant werden. Das wiederum setzt eine Bewirtschaftung der Heimfalltermine voraus. Bei den befragten Städten wird bei den heutigen Baurechtsverträgen eine Verhandlungsaufnahme vor Ablauf des Vertrags festgelegt. Sie beträgt je nach Stadt und Baurechtsvertrag ein bis zehn Jahre. Gemäss Aus-

kunft haben die älteren Verträge (vor 1965) oft keine Angaben dazu. Die Kontaktaufnahme für Verhandlungen über die Beendigung des Baurechts kann auch über die periodische Anpassung des Baurechtszinses erfolgen, die z.B. alle fünf Jahre stattfindet. In einem fünfjährigen Rhythmus können in diesem Fall der Bauberechtigte und die Baurechtsgeberin das weitere Vorgehen abstimmen. Oft ist es so, dass die Kontaktaufnahme seitens der Bauberechtigten früher statt findet, um die Fragen der zukünftigen Investitionen zu klären. Der vorzeitige Heimfall kann nicht vorhergesagt werden. Er wird in diesen Fragestellungen nicht miteinbezogen.

#### 5.5.9 Exkurs entschädigungsloser Heimfall

Mit dem Untergang des Baurechts entsteht eine gesetzliche Entschädigungspflicht für den Grundeigentümer. Durch die heimfallenden Bauten kann ein Vermögensvorteil entstehen, welcher dem Grundeigentümer zukommt. Er wird sozusagen aus dem Vermögen des Bauberechtigten bereichert. In diesem Sinn hat die in Art. 779d Abs. 1 ZGB vorgesehene Entschädigung den Zweck einer Herausgabe dieser Bereicherung. Im Gegensatz zum vorzeitigen Heimfall entspricht diese Entschädigung nicht der Funktion eines nach objektiven Gesichtspunkten bestimmten Wertansatzes als Entschädigung für den Bauberechtigten, sondern diejenige eines Entgelts für die subjektive Bereicherung des Baurechtsgebers. Dem Baurechtsgeber kann nicht zugemutet werden, dem Bauberechtigten eine Vergütung zu bezahlen, wenn er subjektiv gesehen durch den Heimfall voraussichtlich nicht bereichert sein wird.<sup>70</sup> So kann auch nicht von einer ungerechtfertigten Bereicherung im Sinne von Art. 62 ff. OR gesprochen werden. Sinnvoll scheinen solche Regelungen, wenn die Baurechte ohne Entgelt oder nur gegen symbolische Leistungen gewährt werden oder es sich um technische Kleinbauten handelt. Angebracht können sie auch bei vielen industriellen und gewerblichen Bauten sein, die von ihrer Zweckbestimmung her für den Baurechtsgeber später nicht verwendbar sind.

Wie der ordentliche Heimfall vertraglich ausformuliert wird, untersteht grundsätzlich der Vertragfreiheit (Art. 779e ZGB). Die Höhe als auch die Modalitäten zur Festlegung der Heimfallentschädigung sowie die Bestimmungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands können innerhalb der Schranken des Gesetzes (insb. Art. 20/22 OR) von den Parteien frei festgelegt werden.

---

<sup>70</sup> Vgl. dazu Isler (1973), S. 125 und Henggeler (2005), S. 98ff.

#### 5.5.10 Folgerungen zur Regelung des ordentlichen Heimfalls

Die Regelung der Entschädigung des Heimfalls hängt letztlich davon ab, ob die Weiterverwendung der Bauten mit deren Nutzungen als sinnvoll und zum Zeitpunkt des Heimfalls als wünschenswert erscheint.

In welcher Höhe der Bauberechtigte für seine Bauten (Vermögenswerte) entschädigt wird, ist entscheidend für seine Bereitschaft zur Werterhaltung der Bauten bis zum Zeitpunkt des Heimfalls. Daher sollte sich das Berechnungsmodell für die Entschädigung auf die dannzumaligen Zustands- oder Verkehrswerte abstützen. Mit diesem Anreiz und der Pflicht zum Unterhalt des Gebäudes kann am ehesten gewährleistet werden, dass der Grundbesitzer nicht eine Bauruine übernehmen muss. Dies hat zwar den Nachteil, dass die Entschädigungssumme erst zum Zeitpunkt des Heimfalls bekannt ist und eine korrekte Abschreibungen resp. Amortisation der Hypothek nicht genau bestimmt werden kann wie bei den indexierten Berechnungsmodellen.

Ob nun zur Berechnung der dannzumalige Wert der Bauten der Verkehrswert mit oder ohne eines prozentualen Verminderungsfaktors oder das partnerschaftliche Modell herangezogen werden soll, ist nicht Teil dieser Arbeit. M. E. hat das partnerschaftliche Modell den Vorteil, dass es die Wertsteigerung des Bodens in das Berechnungsmodell miteinbezieht und so beide Parteien davon einen Nutzen haben.

Dem Thema Entsorgung von Abfällen aus alten Baustoffen oder Verunreinigungen wird in den untersuchten Baurechtsverträgen wenig Achtung geschenkt. Dies sollte aber gerade bei Industrie- und Gewerbebauten nicht ausser Acht gelassen werden, auch wenn auf den Verursacher zurückgegriffen werden kann. Bei älteren Baurechtsverträgen ist nicht auszuschliessen, dass beim Heimfall grössere Kosten für den Baurechtsgeber entstehen werden, bis das Bauland wieder abgegeben oder weiterentwickelt werden kann.

Die Finanzierung der Heimfallentschädigung oder die Folgen der Vermögensübernahme können zu finanziellen Engpässen bei der „Laufenden Rechnung“ führen. Werden die Verhandlungen frühzeitig vor dem Heimfall aufgenommen, kann dieser Situation mittelfristig mit einer Verlängerung des Baurechtsvertrags begegnet werden. Dem können aber städtebauliche Interessen entgegenstehen.

## 5.6 Exkurs: Immobilienwert - Immobilienbewertung

### 5.6.1 Der Immobilienwert

Wert und Preis sind nicht das gleiche. Der Wert bemisst sich nach der individuellen Einschätzung, welche der Nutzen bei Ankauf eines Gutes erbringt. Der Preis ist das Ergebnis von Verhandlungen und Vereinbarungen zwischen Anbieter und Abnehmer, in dem sich die Wertvorstellung von beiden Parteien treffen.

Der Wert einer Immobilie wird durch ihren Nutzen bestimmt. Erzeugt sie keinen Nutzen, ist sie wertlos. Die Nutzleistung braucht dabei nicht einen materiellen Wert anzunehmen. Nutzen kann man Immobilien immer nur in der Zukunft. Somit ist es für den Wert einer Immobilie belanglos, wie lange sie in der Vergangenheit bereits Nutzen erzeugt hat. Es zählt für die Bewertung des Nutzens nur, wie viel und wie lange in der Zukunft noch Nutzen erzeugt werden kann. Eine zukünftige Nutzenerbringung ist weniger wert als eine heutige Nutzenleistung. Je weiter in der Zukunft der Nutzen anfällt, desto geringer ist sein Einfluss auf den heutigen Wert.<sup>71</sup>

Baurechtsdienstbarkeiten können eine maximale Vertragsdauer von 100 Jahren aufweisen. Die Regelung, welche die Entschädigung der heimfallenden Baute bestimmt, muss den Wert der Immobilie über eine Zeitspanne von 100 Jahren antizipieren. Als Vergleich: 100 Franken, die in 99 Jahren ausbezahlt werden, haben heute bei einem Diskontierungszinssatz von 3% einen Zeitwert von Fr. 5.36.--. Je früher über das Geld verfügt werden kann, desto wertvoller ist es. Geld hat einen Zeitwert.<sup>72</sup>

### 5.6.2 Die Immobilienbewertungsmethoden

Die Immobilienbewertung kennt die verschiedensten Methoden. Für die Bewertung ist es wichtig, zu unterscheiden zwischen dem (Grundstück) und den dazugehörigen Bauten. Beides sind Immobilien. Aber auch Kirchen und unerschlossenes Nutzungsland sind Immobilien. Die Vielzahl an Immobilien ist gross und differenziert. Es finden sich kaum zwei gleiche Immobilien, sei es in der Nutzung oder bei den Immobilienklassen.<sup>73</sup>

Ähnlich verhält es sich bei den Bewertungsmethoden. Je nach Betrachtung und Nutzen der Immobilie werden unterschiedliche Bewertungsmethoden angewendet.

Die wesentlichen Methoden sind:

---

<sup>71</sup> Vgl. Fierz (2005), S. 56f.

<sup>72</sup> Vgl. Loderer (2005), S. 55f.

<sup>73</sup> Vgl. Scognamiglio (2008), S. 11ff.

- die Marktwertvergleichsmethode
- die Realwertmethode
- die Ertragswertmethode
- die Praktiker-Methode
- der Discounted Cash Flow (DCF)-Ansatz
- die hedonistische Bewertungsmethode

Für die Bewertung von Einfamilienhäusern hat sich die hedonistische Methode als gut herausgestellt, während bei Geschäftshäusern vor allem die DCF-Methode zur Anwendung kommt.<sup>74</sup>

Näher auf die einzelnen Bewertungsmethoden einzugehen würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Die Aufzählung der verschiedenen Methoden und die Bedeutung des Wertes einer Immobilie soll dazu dienen, die Komplexität anzudeuten, die eine Heimfallentschädigung, welche 100 Jahre im Voraus festgelegt werden muss, für beide Parteien beinhalten kann.

### **5.7 Einzelfallregelungen bei besonderen Nutzungen**

Neben den drei Hauptgruppen Wohnungs- und Geschäftsbauten, Industrie- und Gewerbebauten sowie Einfamilienhäuser wurden auch andere Nutzungen im Fragebogen erwähnt. Es sind Einzelverträge. Es sind oft Nutzer, die z. T. öffentliche Aufgaben übernehmen wie z.B. der Betrieb von Spitälern. Weitere Beispiele sind: Parkanlagen, Campingplätze, Tierheime etc. Diese Baurechtsverträge wurden nicht näher untersucht.

### **5.8 Rechtssprechung zum Thema Beendigung des Baurechtsvertrags**

Die Rechtssprechung hat sich noch nicht ausschliesslich mit dem ordentlichen Heimfall befasst. Das verwundert angesichts der Dauer dieser Verträge nicht. Baurechtsverträge als solche gibt es schon lange. Sie gehen sogar zurück auf die Abgabe von Ländereien durch die Kirche im Mittelalter.<sup>75</sup> Mit der Baurechtsnovelle 1965 wurde die nötige Rechtssicherheit im ZGB geschaffen. Die Minimaldauer von selbständigen und dauernden Baurechten beträgt 30 Jahre. Die Verträge werden vor allem für Wohn- und Geschäftsbauten auf 60 und mehr Jahre ausgelegt. Mit 60 Jahren Baurechtsdauer fallen die ersten Baurechtsverträge unter der neuen Gesetzgebung im 2026 heim.

---

<sup>74</sup> Vgl. SVKG, SEK/SVIT (2005), S. 47 – 51.

<sup>75</sup> De Stefano Germann (2009), S. 8 ff.

Bei den veröffentlichten BGE die über das Internet zugänglich sind, findet sich kein konkretes Beispiel, in welchem der ordentliche Heimfall behandelt wird. Die gefundenen BGE befassen sich mit der Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit.<sup>76</sup> Bei den veröffentlichten Entscheiden des Kantonsgerichts Graubünden finden sich keine Entscheide, die sich unmittelbar mit der Fragestellung der Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit befassen.

---

<sup>76</sup> Vgl. BGE 127 III 300 und BGE 98 II 199.

## IV Definieren von idealtypischen Vertragsklauseln

### 6 Lösungsansätze zu den relevanten Baurechtsbestimmungen

#### 6.1 Das Baurecht als Handhabe einer aktiven Baulandpolitik der öffentlichen Hand

Die öffentliche Hand sollte zur Bewerkstelligung ihrer Aufgaben hinlänglich über Bauland- und andere Landreserven verfügen, um für angehende Infrastruktureinrichtungen oder sonstige öffentliche Aufgaben darauf zurückgreifen zu können. Eine aktive Bodenpolitik durch Abgabe von Baurechten und den Zukauf von Bauland müsste ein wichtiges Ziel jeder Boden- und Liegenschaftenpolitik sein, um zukünftigen städtischen Bedürfnissen gerecht zu werden. Für viele Gemeinden ist dies heute kaum mehr möglich, da sie nur noch über sehr begrenzte Baulandreserven verfügen und die Baurechtsdauer der bestehenden Verträge noch lange nicht ausläuft.

Bei der Analyse und Auswertung der Baurechtsverträge hat es sich gezeigt, dass mit wenigen Bestimmungen im Baurechtsvertrag gezielt städtebauliche Interessen wahrgenommen werden können. Dieses Kapitel befasst sich mit der Formulierung von solchen Artikeln, die beiden Parteien – den Bauberechtigten sowie den Baurechtsgeber – in ihren Ansprüchen gerecht werden.

#### 6.2 Die Dauer des Baurechts

Die Baurechtsdauer für selbständige und dauernde Baurechte liegt zwischen 30 und 100 Jahren. Welches Zeitmass im konkreten Fall das richtige ist, hängt stark von der Zweckbestimmung und dem Nutzen der Baurechtsdienstbarkeit ab. Zudem bestehen wichtige Zusammenhänge zwischen der Baurechtsdauer und anderen Bestimmungen wie Ziele, welche mit dem Baurecht für die beiden Parteien verfolgt werden, Heimfallentschädigung, Berechnung des Baurechtszinses, Unterhaltsbestimmungen und die Ausformulierung der Verlängerungsbestimmungen.

##### 6.2.1 Option zur Verlängerung des Baurechts

Das Baurecht kann jederzeit, also auch vor der Beendigung infolge Zeitablaufs, auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahre verlängert werden.<sup>77</sup> Diese gesetzliche Möglichkeit kann die öffentliche Hand dazu nutzen, ihre Baurechtsverträge so auszugestalten, dass für zukünftige städtebauliche Massnahmen mehr Freiraum geschaffen werden kann. Dabei darf die Verlängerungsoption im Baurechtsvertrag nicht nur als ein Recht für den Bauberechtigten ausgelegt werden, sondern die öffentliche Hand muss sich das

---

<sup>77</sup> Vgl. Ziff. 2.7.3.

Recht ausbedingen, bei übergeordnetem, öffentlichem Interesse den Vertrag nicht zu verlängern. Diese Vereinbarung ist ins Grundbuch aufzunehmen.

### 6.2.2 Vertragsbeispiele zur Baurechtsdauer bei Wohn- und Geschäftsbauten

#### Art. zur Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tag des Eintrags dieses Vertrags im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen oder der vorliegende Vertrag verlängert wurde.

#### Art. zur Verlängerung

Zehn Jahre vor Vertragsablauf haben die Parteien Verhandlungen über den Entscheid aufzunehmen, ob seitens der Grundeigentümerin der Heimfall gemäss Art. (.....) hier-nach geltend gemacht oder ob eine Verlängerung gewährt wird.

Der jeweilige Bauberechtigte kann, falls die Stadt zum dannzumaligen Zeitpunkt keine übergeordneten öffentlichen Interessen geltend macht (z.B. durch einen Stadtratsbeschluss), im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 20 Jahren zu den dannzumaligen Bedingungen und den entsprechenden dannzumaligen Richtlinien verlangen.

### 6.2.3 Vertragsbeispiele zur Baurechtsdauer bei Einfamilienhäusern

#### Art. zur Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 80 Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tag des Eintrags dieses Vertrags im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen wird.

#### Art. zur Verlängerung

Fünf Jahre vor Vertragsablauf haben die Parteien Verhandlungen über den Entscheid aufzunehmen, ob seitens der Grundeigentümerin der Heimfall gemäss Art. (.....) hier-nach geltend gemacht oder ob eine Vertragsverlängerung gewährt wird.

### 6.2.4 Vertragsbeispiele zur Baurechtsdauer bei Industrie- und Gewerbebauten

#### Art. zur Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 30 Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tag des Eintrags dieses Vertrags im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen oder der vorliegende Vertrag verlängert wurde.

#### Art. zur Verlängerung

Zehn Jahre vor Vertragsablauf haben die Parteien Verhandlungen über den Entscheid aufzunehmen, ob seitens der Grundeigentümerin der Heimfall gemäss Art. (.....) hier-nach geltend gemacht oder ob eine Verlängerung gewährt wird.

Der jeweilige Bauberechtigte kann, falls die Stadt zum dannzumaligen Zeitpunkt keine übergeordneten öffentlichen Interessen geltend macht, im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 30 Jahren zu den dannzumaligen Bedingungen und den entsprechenden dannzumaligen Richtlinien verlangen.

### 6.3 Der Artikel zum Inhalt und Umfang im Baurechtsvertrag

Mit diesem Artikel des Baurechtsvertrags sind die Zweckbestimmungen der Bauwerke, die Gestaltung der räumlichen Ausdehnung, die Benutzung der nicht überbauten Flächen sowie die Lage auf dem belasteten Grundstück zu beschreiben. Es geht dabei um die physische Identifikation der Baurechtsfläche. In der Regel wird dabei auf einen Situationsplan verwiesen, der als integrierter Bestandteil des Baurechtsvertrags gilt. Es ist auch möglich, Pläne über die projektierten Bauwerke und Umgebungsplanung als integrierte Bestandteile dem Baurechtsvertrag beizufügen. Quartierpläne sind ein gutes Beispiel dafür.

Die Zweckbestimmungen für die Bauten können sehr weitgehend abgefasst sein. Dies kann bei Wohnbauten so weit führen, dass Anzahl und Grösse der zu erstellenden Wohnungen festgelegt werden oder bei Industrie- und Gewerbebauten Verpflichtungen über die zu schaffenden Arbeitsplätzen festgelegt werden. Diese weitgehenden Beschränkungen finden oft ein Korrektiv in einem günstigeren Baurechtszins.<sup>78</sup>

Lösungsansätze zu diesem Artikel des Baurechtsvertrags aufzuführen würde zu weit führen. Die Möglichkeiten sind vielseitig und können sogar innerhalb der verschiedenen Nutzer je nach gewünschter Absicht, die mit der Abgabe von Bauland verbunden sind, stark variieren. An einem Beispiel soll aufgezeigt werden, wie vielseitig die Formulierungen ausfallen können. Wichtig ist, dass der politische Wille bezüglich städtebaulichen Entwicklungen bei diesem Artikel zum Ausdruck kommt.

Das städtische Baugesetz<sup>79</sup> umschreibt die Nutzungen in der Arbeitszone wie folgt: „Die Arbeitszonen sind für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotel (A1) sowie für Produktions- und Industrie- und Gewerbebetriebe (A2) bestimmt.“

---

<sup>78</sup> Vgl. Streiff (2008), S. 490.

<sup>79</sup> Baugesetz der Stadt Chur vom 26. November 2006.

Die Formulierung der Zweckbestimmungen im Baurechtsvertrag kann anhand des Baugesetzes sehr offen umschrieben werden, indem der Text lautet:

Der Bauberechtigte ist befugt, das im Baurecht übernommene Land im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzes wie auch der darin enthaltenen Zonenvorschriften zu überbauen.

oder

Der Bauberechtigte ist befugt, das im Baurecht übernommene Land im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzes mit einem Produktionsbetrieb zu überbauen.

Damit sind für zukünftige Nutzungen vorerst Bauten für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Hotel- und Industriebetriebe nicht möglich. Nutzungen, die vielleicht in mittlerer Zukunft durchaus in diesen Gebieten denkbar sind.

#### **6.4 Der ordentliche Heimfall**

Mit dem ordentlichen Heimfall sind folgende Fragen zu klären:

- Entschädigungspflicht und Höhe der Entschädigung
- Verfahren zur Festlegung der Entschädigung
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands
- Sicherstellung der Entschädigung und Schutz der Grundpfandgläubiger

Der ordentliche Heimfall gemäss Art. 779c ZGB muss nicht speziell erwähnt werden. Der Untergang des Baurechts tritt *ipso iure* ein. Anders sieht es mit den zu klärenden Fragen der Entschädigungspflicht und die Wiederherstellung der Parzelle aus.

#### **6.5 Die Entschädigungspflicht**

Das Gesetz verpflichtet den jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung zu leisten für den Wertverlust des Bauberechtigten durch den Heimfall (Art. 779d Abs. 1 ZGB). Die Angemessenheit der Entschädigung beurteilt sich aber in erster Linie nach der subjektiven Betrachtungsweise des Grundeigentümers. Er kann auch ganz auf eine Entschädigung verzichten, wenn für ihn völlig ungewiss ist, ob die Zweckbestimmung über die Dauer hinaus beibehalten werden kann.

Die Entschädigungspflicht wie auch deren Höhe kann nicht isoliert von den übrigen Vertragselementen betrachtet werden. Die Regelung der Heimfallentschädigung sollte im Abgleich mit der Baurechtsdauer, der Höhe der Baurechtszinsen und der Unterhaltspflicht getroffen werden. Eine hohe Entschädigung am Ende der Baurechtsdauer be-

deutet eine klare Regelung der Unterhaltspflicht und eine entsprechende Vertragsdauer.<sup>80</sup>

Die Berechnung der Entschädigung kann grundsätzlich auf verschiedene Arten erfolgen.<sup>81</sup> Werden die Erstellungskosten inklusive wertvermehrende Investitionen für die Entschädigung des Heimfalls herangezogen, hat dies den Vorteil, dass im Voraus bekannt ist, mit welcher Entschädigungssumme zu rechnen ist. Diese Berechnungsart berücksichtigt die dynamischen Elemente des Immobilienmarkts und der Siedlungsstrukturen nicht.

Diesen Nachteil weisen die Berechnungen nach dem Zustands- und Verkehrswert sowie das Partnerschaftliche Modell nicht aus. Die Grundlagen für die Berechnung werden zum Zeitpunkt des Heimfalls ermittelt. Die Höhe der Entschädigung bleibt mit diesen Berechnungsmodellen bis Vertragsende ungewiss. Im Folgenden wird nur das Partnerschaftliche Modell herangezogen.

Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Parzelle kann durch die beiden Parteien vereinbart werden. Bei Industrie- und Gewerbebauten ist deren Umnutzung oder Weiterverwendung für den Grundbesitzer oft schwierig bis unmöglich. In diesen Fällen empfiehlt sich eine Vereinbarung zu treffen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands möglich ist.

### 6.5.1 Vertragsbeispiele für Wohn- und Geschäftsbauten

#### Art. zum ordentlichen Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablauf oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung bei ordentlichem und bei vorzeitigem Heimfall treffen die Parteien folgende Regelung:<sup>82</sup>

Bemessungsgrundlagen sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige Bodenwert. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem

---

<sup>80</sup> Vgl. zum Ganzen: Truog (1995), S. 14ff.

<sup>81</sup> Vgl. zum Thema: Ziff. 5.5.3.

<sup>82</sup> Bei diesem Beispiel handelt es sich um das Partnerschaftliche Berechnungsmodell

Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und Bodenwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{BW}_t}$$

Dabei ist verstanden unter:

- MWL<sub>t</sub>** (Marktwert der Liegenschaft): der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (d.h. Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.
- SWB<sub>t</sub>** (Substanzwert der Baute): der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.
- BW<sub>t</sub>** (Bodenwert): der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.

Die Ermittlung des Marktwerts der Liegenschaft, Substanzwert der Baute und Bodenwert soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch die kantonale Schätzungskommission. Die Bewertung durch die kantonale Schätzungskommission ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend.

Diese Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken. In gleicher Weise sind vorzumerken die Vereinbarung betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung. Die Entschädigungsansprüche des Bauberechtigten bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet; ohne deren Einwilligung kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden.

#### Art. zum vorzeitigen Heimfall

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gemäss Art. 779f ZGB gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärungen betreffend Übertrag des Baurechts an die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamts. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff ....), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

### 6.5.2 Vertragsbeispiele für Industrie- und Gewerbebauten

#### Art. zum ordentlichen Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablauf oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Der Grundeigentümer ist überdies berechtigt, von der Bauberechtigten zu verlangen, dass sämtliche auf der Baurechtsfläche errichteten Bauten und Anlagen bei Vertragsablauf vollständig abgebrochen werden und gemäss den dazumaligen Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz entsorgt werden. Macht die Grundeigentümerin von diesem Recht Gebrauch, hat sie für die letzten drei Baurechtsjahre auf die Erhebung des Baurechtzinses zu verzichten.

Diese Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung sind im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle und auf der Liegenschaftsparzelle vorzumerken. In gleicher Weise sind vorzumerken die Vereinbarung betreffend das Verfahren zur Festsetzung der Heimfallentschädigung.

#### Art. zum vorzeitigen Heimfall

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gemäss Art. 779f ZGB gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärungen betreffend Übertrag des Baurechts an die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamts.

### 6.5.3 Vertragsbeispiele von Entschädigungspflicht für Einfamilienhäuser

Die Vereinbarungen über die Bemessung der Heimfallentschädigung für EFH entspricht textlich genau der Vorlage von Wohn- und Geschäftshäusern (siehe weiter oben) und wird hier nicht nochmals aufgeführt.

## 6.6 Obligatorische Bestimmungen

Unter „Weitere Bestimmungen“ können in den Baurechtsverträgen die verschiedensten Vereinbarungen getroffen werden, die obligatorischer Natur sind. Die Unterhaltspflicht ist eine davon. Sie steht im engen Zusammenhang mit der Dauer des Baurechtsvertrags, der Zweckbestimmung, den Bestimmungen über die Entschädigung des Heimfalls und der städtebaulichen Entwicklung eines Quartiers. Die Aufführung von Quartierplan-

bestimmungen bei den obligatorischen Bestimmungen stellt sicher, dass sich der Bauberechtigte daran hält und die städtebaulichen Vorgaben umsetzt.

#### 6.6.1 Vertragsbeispiele für die Unterhaltspflicht

##### Art. zur Unterhaltspflicht

Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten, Anlagen und sowie den Umschwung während der ganzen Vertragsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit auf dem Baurechtsgrundstück besorgt zu sein. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Gebäude auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Gebäuden eingeräumt. Bei der Verletzung der Ordnungs- und Unterhaltspflicht ist die Grundeigentümerin befugt, die notwendigen Massnahmen auf Kosten der Bauberechtigte zu veranlassen.

#### 6.6.2 Vertragsbeispiele für Quartierplanbestimmungen

##### Art. zu Quartierplanbestimmungen

Der Bauberichtigte erklärt hiermit, von den Quartierplanbestimmungen und deren Änderungen sowie von den verbindlichen wie auch den nicht verbindlichen Bestandteilen des Quartierplans „.....“ Kenntnis zu haben und unterzieht sich den darin festgelegten Verpflichtungen.

### 6.7 Städtebauliche Einflussnahme vor dem Heimfall

Der Nutzungsplan wird alle 10 – 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls den neuen Bedingungen angepasst. Das bedeutet, dass die Städteplanung und die Finanzplanung einen Vorlauf von 10 – 15 Jahre hat, um sich Gedanken über die zukünftigen Entwicklungen von heimfallenden Baurechtsparzellen zu machen. Für die kommunale Raumplanung Zeit genug, um gegebenenfalls eine Zonenplanänderung einzuleiten und die entsprechenden Areal- und Quartierpläne in Auftrag zu geben.

Zeitlich und planerisch gesehen hat die Stadtplanung also die Möglichkeit, Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Baurechtsparzellen zu nehmen. Dies kann über eine Anpassung der möglichen Nutzungen zum dannzumaligen Zonenplan erfolgen oder durch neue Quartierplanungen bis hin zu Arealplanungen. Das setzt voraus, dass die Staffelung der heimfallenden Baurechtsparzellen in einem Quartier innerhalb von drei bis fünf Jahren stattfindet und/oder die Fläche der Heimfallenden Parzelle eine entsprechende Grösse ausweist, um so gegebenenfalls wieder einer neuen Planung zugeführt werden können.

### **6.8 Nicht-vertragliche Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung**

Die städtebauliche Einflussnahme während und bei Ende des Baurechtsvertrags sind nur beschränkt möglich. Anders sehen die Möglichkeiten bei den Vertragsverhandlungen zur Abgabe des Baurechts aus. Je nach Knappheit des verfügbaren Bodens, dem politischen Willen und der Nachfrage nach Bauland können gemäss den Auskünften während den Gesprächen mit den Verantwortlichen der besuchten Städte Bestimmungen durchgesetzt werden, die einen grossen Einfluss auf die Stadtentwicklung und die Zusammenarbeit haben.

Die folgenden Beispiele sind eine Auswahl dazu:

- Vorgaben eines Areal- und Quartierplans
- Fordern eines Wettbewerbs und Einsitznahme in der Jury
- Mitbestimmung bei der Planung der Bauten
- Eigentumsübertragung erfolgt erst nach der Bewilligung des Baugesuchs
- Selektive Auswahl der Bauberechtigten und zukünftigen Partner

## **7 Gegenüberstellung der Lösungsansätze mit bestehenden Baurechtsverträgen einer Stadtgemeinde**

### **7.1 Ausgangslage der untersuchten Stadtgemeinde**

Die unter Kapitel 6 vorgeschlagen Lösungsansätze für Baurechtsvertragsbestimmungen werden nachfolgend mit den Verträgen einer Stadtgemeinde verglichen. Der Vergleich bezweckt einen Abgleich zwischen den in der Praxis vorgefundenen Baurechtsverträgen und den Lösungsansätzen dieser Arbeit.

Die zum Vergleich herangezogene Stadt bewirtschaftet insgesamt 204 Baurechtsverträge. Die meisten davon sind für den Wohnungsbau bestimmt. In den kommenden 15 Jahren werden bei den Nutzungen Wohn- und Geschäftsbauten, Industrie- und Gewerbebauten sowie bei den Einfamilienhäusern Heimfälle zu verzeichnen sein. Dies erlaubt einen interessanten Vergleich zwischen den heutigen Erkenntnissen und den Vorstellungen vor 60 Jahren. Eine Folgerung zum Kapitel 7 fasst den Vergleich zusammen.

#### **7.1.1 Heimfallende Baurechtsparzellen in den nächsten 15 Jahren**

Bei den Wohnbauten fallen zehn Parzellen mit einer Gesamtfläche von 16353 m<sup>2</sup> heim. Diese Parzellen teilen sich auf zwei verschiedene Quartiere auf. Der Heimfall ist so gestaffelt, dass im selben Quartier alle zum gleichen Zeitpunkt heimfallen. Eine neue Quartierplanung ist aufgrund der Grösse möglich.

Bei Industrie- und Gewerbebauten fallen neun Parzellen mit einer Gesamtfläche von 18092 m<sup>2</sup> heim. Diese Parzellen teilen sich in verschiedene Quartiere auf. In einem Fall sind mehrere zusammenhängende Baurechtsparzellen zu verzeichnen, die sich für eine Arealplanung eignen. Das zukünftige Areal weist eine Fläche von 12110 m<sup>2</sup> aus.

Bei den Einfamilienhäusern fallen zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 744 m<sup>2</sup> heim. Sie sind an der gleichen Strasse, aber nicht nebeneinander und für die weitere städtebauliche Entwicklung somit nicht von grosser Bedeutung.

### **7.2 Die Baurechtsdauer im Vergleich**

Als Lösungsansatz wird in Kapitel 6 vorgeschlagen, die Baurechtsverträge bei den Wohn- und Geschäftsbauten und den Einfamilienhäusern für die erste Periode auf 60 Jahre festzulegen. Als Verlängerungsoption wird zweimal 20 Jahre gewährt. Bei Industrie- und Gewerbebauten werden eine erste Periode von 30 Jahren und drei Verlänge-

rungsoptionen von 30 Jahren ausformuliert.<sup>83</sup> Die Option ist nicht einseitig zu Gunsten des Bauberechtigten ausformuliert.

#### 7.2.1 Baurechtsdauer bei den in Kürze heimfallenden Parzellen

##### **Wohn- und Geschäftsbauten**

Die ersten Heimfälle sind 2018 zu verzeichnen. Die Bauberechtigten sind mehrheitlich Wohnbaugenossenschaften, die einen Baurechtsvertrag über 60 Jahre abgeschlossen haben. Bestimmungen zu einer möglichen Verlängerung lauten wie folgt: „Die Parteien verpflichten sich, spätestens drei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer zu Unterhaltungen über die Verlängerung des Vertrags um höchstens dreissig Jahre zusammen zu treten.“ Diese Formulierung entspricht nicht einer einseitigen Option zu Gunsten des Bauberechtigten.

Im zweiten Quartier, in welchem 2025 die Baurechte heimfallen, mussten einzelne Verträge bis zu 15 Jahre verlängert werden, um eine einheitliche Beendigung zu erreichen. Abgeschlossen wurden alle über eine Dauer von 60 Jahren. Die Bestimmungen zu einer möglichen Verlängerung lauten wie folgt: „Die Parteien verpflichten sich, spätestens drei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer zu Unterhaltungen über die Verlängerung des Vertrags um höchstens dreissig Jahre zusammen zu treten.“ Diese Formulierung entspricht nicht einer einseitigen Option zu Gunsten des Bauberechtigten.

- Diese Baurechtsverträge decken sich mit dem Lösungsansatz.
- Die Staffelung bei der Abgabe der Baurechte über eine Zeit von 15 Jahren zögert eine frühere städtebauliche Eingriffsmöglichkeit hinaus.

##### **Einfamilienhäuser**

Die zwei Einfamilienhäuser fallen nicht zum gleichen Zeitpunkt heim. Die Parzellen sind nicht nebeneinander angeordnet. Die Dauer beträgt bei beiden 60 Jahre. Zur Verlängerung der Baurechtsverträge wird beim früher heimfallenden Baurecht nichts festgehalten und beim Zweiten lautet die Bestimmung:

---

<sup>83</sup> Vgl. Ziff. 6.3.

„Die Parteien verpflichten sich, spätestens drei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer zur Unterhaltungen über die Verlängerung des Vertrags um höchstens dreissig Jahre zusammen zu treten.“ Diese Formulierung entspricht nicht einer einseitigen Option zu Gunsten des Bauberechtigten.

- Diese Baurechtsverträge decken sich mit dem Lösungsansatz.

### **Industrie- und Gewerbebauten**

Die Baurechtsdauer wurde einheitlich auf 60 Jahre festgelegt. Die Bestimmungen zur Verlängerung des Baurechtsvertrags sind im Wortlaut unterschiedlich abgefasst. Sie haben aber nicht die Form einer einseitigen Option für den Bauberechtigten zur Weiterführung des Vertrags. Die Baurechte für das zusammenhängende Areal wurden über eine Zeitspanne von neun Jahren abgegeben. Das erste Baurecht wird 2013 heimfallen und das letzte im 2022.

- Diese Baurechtsverträge decken sich nicht mit dem Lösungsansatz.
- Eine Staffelung bei der Abgabe der Baurechte auf einen gemeinsamen Heimfalltermin hat nicht stattgefunden.

#### 7.2.2 Baurechtsdauer bei den übrigen Verträgen

### **Wohn- und Geschäftsbauten**

Die Abgabe der Baurechte dient mehrheitlich der Förderung des Wohnungsbaus. So verwundert es nicht, dass die Baurechtsdauer auf 90 bis 99 Jahre ausgelegt wurde, den auch heute in 100 Jahren wird die Wohnbauförderung einer Stadtgemeinde eine wichtig Aufgabe sein. Bei der jüngsten Überbauung in diesem Jahrzehnt sind die Verträge auf 80 Jahre ausgelegt worden. In diesem Falle wäre eine einseitige Verlängerungsoption um 20 Jahren möglich gewesen, wurde aber nicht so festgehalten. Bei allen Verträgen wird nur die Aufnahme von Verhandlungen in Zusammenhang mit der Entschädigung und einer möglichen Verlängerung geregelt. Der Text für die Verlängerung lautet: „Fünf Jahre vor Vertragsablauf haben die Parteien Verhandlungen über den Entscheid aufzunehmen, ob seitens der Baurechtsgeberin der Heimfall gemäss Art. (...) hiernach geltend gemacht wird oder Vertragsverlängerungen gewährt werden.“

- Diese Baurechtsverträge decken sich nicht mit dem Lösungsansatz. Die Baurechtsdauer ist auf 80 anstelle von 60 Jahren mit Verlängerung festgelegt.

### **Einfamilienhäuser**

Die in den 50er-Jahren ausgestellten Baurechtsverträge wurden auf 60 Jahre beschränkt. Sie beinhalten eine Verlängerungsklausel, die aber nicht als einseitige Option zu Gunsten des Bauberechtigten ausgelegt ist. Es ging vielmehr darum, dass Verhandlungen über die Verlängerung um 30 Jahre geführt werden.

Bei der darauf folgenden Überbauung in den 60er-Jahren wurden die Verträge auf den gleichen Heimfalltermin ausgelegt und gestaffelt über eine Zeitdauer von fünf Jahren abgegeben. Die Baurechtsdauer beträgt 95 – 99 Jahre.

Alle anderen Baurechte bis zum heutigen Zeitpunkt wurden mit einer Baurechtsdauer von 80 Jahren abgegeben mit der Klausel, dass Verhandlungen über eine Verlängerung aufgenommen werden können. Die Verlängerungsklauseln bei den Einfamilienhäusern entsprechen denjenigen, der unter Wohn- und Geschäftsbauten aufgeführten Beispiele.

- Nur die Baurechtsverträge aus den 50er-Jahren stimmen mit dem Lösungsansatz überein.
- Die Baurechtsverträge aus den 50er-Jahren sind vom Bauberechtigten in einigen Fällen an Familien weiter verkauft worden, die nicht Verwandte in gerader Linie waren also nicht an die eigenen Kinder.

### **Industrie- und Gewerbebauten**

Die Baurechtsdauer bei den Industrie- und Gewerbebauten sind sehr unterschiedlich bestimmt worden. Die älteren Baurechte wurden für 60 Jahre mit einer Verlängerungsoption abgegeben. In den 70er-Jahren änderte sich dies auf 80 Jahre und heute sind die Verträge mehrheitlich auf 60 Jahre ausgelegt. Eine einheitliche Baurechtsdauer über die Zeit ist nicht feststellbar. Bei den neuen Verträgen hat der Bauberechtigte das Recht, eine einseitige Verlängerung des Baurechts um zweimal 20 Jahre von der Baurechtsgeberin zu verlangen.

- Diese Baurechtsverträge decken sich mehrheitlich mit dem Lösungsansätzen.
- Die Verlängerungsoptionen bei den neueren Verträgen lassen städtebaulich ohne Einwilligung des Bauberechtigten keine frühzeitige Einflussnahme zu.

### **7.3 Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrags im Vergleich**

Wie unter Kapitel 6.4. erwähnt, ergeben sich je nach Nutzer und Zweckbestimmungen, die der Baurechtsgeber vereinbaren möchte, eine breite Auswahl von steuernden Rege-

lungen. Daher wurden auch keine Beispiele erwähnt, sondern nur die Bandbreite aufgezeigt. Der Vergleich bezieht sich auf die Auslegung der Bestimmungen. Er betrachtet, ob die Formulierung im Sinne von städtebaulicher Einflussnahme erfolgt ist, und wie eng sie umschrieben wurde.

Die Bestimmungen unter dem Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrags wurden bei allen Nutzern eng bis sehr eng ausgelegt. Vor allem bei den Industrie- und Gewerbebauten ist die Zweckbestimmung auf das jeweilige Gewerbe ausgelegt und lässt wenig Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen. So wurde z.B. festgelegt, dass im Baurecht übernommene Land zum Bau einer Garage mit Werkstätte-, Einstell- und Ausstellungshalle zu überbauen ist. Oder bei den Wohnbaugenossenschaften wurden die Anzahl der Wohnungen festgelegt, die zu bauen sind. Dies ermöglichte eine gezielte Nutzung des abgegebenen Baulands.

#### **7.4 Die Heimfallregelung im Vergleich**

Die Heimfallregelung klärt, in welcher Form die Entschädigung für den Vermögensverlust des Bauberechtigten durch die Baurechtsgeberin zu erfolgen hat und ob allenfalls die Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand verlangt wird.

Im Lösungsansatz<sup>84</sup> wird das partnerschaftliche Modell zur Berechnung der Heimfallentschädigung vorgeschlagen. Dieses Modell wurde erst Ende der 80er-Jahre in einer Studie der Basler Kantonalbank vorgestellt. Folglich findet sich dieser Lösungsansatz in den Baurechtsverträgen, die vor dieser Studie abgeschlossen wurden, nicht.

##### 7.4.1 Heimfallregelung bei den in Kürze heimfallenden Parzellen

###### **Wohn- und Geschäftsbauten**

Bei den Verträgen, die 2018 heim fallen, bemisst sich die Höhe der Entschädigung nach dem dazumaligen Verkehrswert des Gebäudes, beträgt aber in keinem Fall mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten. Die Baukosten sind im Grundbuch anzumerken.

In den Verträgen, die 2025 heimfallen, wird die Höhe der Entschädigungssumme nach den effektiven Erstellungskosten der Gebäude und Anlagen unter Abzug der im Lauf der Jahre eingetretenen Wertverminderung bestimmt. Im Grundbuch werden nur die Ansprüche auf Subventionen von Stadt, Kanton und Bund angemerkt.

---

<sup>84</sup> Vgl. Ziff. 7.6.1.

- Mit beiden Varianten der Entschädigung kommt nicht der tatsächliche Vermögenswert der Bauten zum dannzumaligen Zeitpunkt zu tragen.
- Eine Anpassung des Berechnungsmodells durch einen Nachtrag zum Baurecht hat nicht stattgefunden.

### **Einfamilienhäuser**

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert des Gebäudes, beträgt aber in keinem Fall mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten. Die Baukosten sind im Grundbuch anzumerken.

Beide Baurechte haben die gleichen Bestimmungen. In der Regelung der Heimfallentschädigung unterscheiden sich die Verträge nicht wesentlich von denen der Mehrfamilienhäuser.

- Mit beiden Varianten der Entschädigung kommt nicht der tatsächliche Vermögenswert der Bauten zum dannzumaligen Zeitpunkt zu tragen.

### **Industrie- und Gewerbebauten**

Die Baurechtsverträge aus den 50er-Jahre haben alle eine Entschädigung beim Heimfall vorgesehen. Die ersten Verträge wurden noch auf die effektiven Erstellungskosten unter Abzug der im Laufe der Jahre entstandenen Wertverminderung und unter Berücksichtigung der späteren wertvermehrenden Investitionen ausformuliert. Neun Jahre später lauteten die Bestimmungen: „Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert der Gebäude, beträgt aber in keinem Fall mehr als die ausgewiesenen Erstellung unter der billiger Berücksichtigung der inzwischen allenfalls eingetretenen Geldentwertung.“ Die Baukosten sind im Grundbuch anzumerken.

Eine Wiederinstandstellung des ursprünglichen Zustands wird bei keinem der Baurechte gefordert, was einen Sinn ergibt, da eine Entschädigung beim Heimfall vereinbart wurde. Alle Verträge wurden vor der Baurechtsnovelle von 1965 unterzeichnet.

- Diese Baurechtsverträge decken sich nicht mit dem Lösungsansatz.
- Die Weiterverwendung der Bauten dürfte fraglich sein.
- Die übernommenen Vermögenswerte sind voraussichtlich abzuschreiben.

#### 7.4.2 Die Heimfallregelung bei den übrigen Verträgen

##### **Wohn- und Geschäftsbauten und Einfamilienhäuser**

Das Ende der 80er-Jahre von der Basler Kantonalbank vorgestellte Partnerschaftliche Model wurde Anfang der 90er-Jahren übernommen und bis zum heutigen Zeitpunkt weitergeführt. Vor dieser Zeit fanden sich zwei verschiedene Bestimmungen. Die eine war zum dannzumaligen Verkehrswert ohne indexierte Regelung und die andere mit einer Indexierung zur Berücksichtigung der Geldentwertung.<sup>85</sup>

- Die Verträge ab den 90er-Jahren stimmen mit dem Lösungsansatz überein.
- Bei den Verträgen mit indexiertem Berechnungsmodell kommt nicht der tatsächliche Vermögenswert der Bauten zum dannzumaligen Zeitpunkt zu tragen.
- Werden die Unterhaltsbestimmungen bei den Verträgen mit indexierten Berechnungsmodellen nicht durchgesetzt, besteht die Gefahr, dass heruntergekommene Bauten übernommen werden müssen.

##### **Industrie- und Gewerbebauten**

Bei den Heimfallregelungen zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Baurechtsdauer. Eine einheitliche Heimfallregelung über die Zeit ist nicht feststellbar. Mehrheitlich überwiegt aber die entschädigungslose Regelung.

In einzelnen Baurechtsverträgen wird vom Bauberechtigten verlangt, dass sämtliche auf der Baurechtsfläche errichteten Bauten und Anlagen bei Vertragsablauf vollständig abgebrochen werden. Macht die Grundeigentümerin von diesem Recht Gebrauch, hat sie für die letzten drei Baurechtsjahre auf die Erhebung des Baurechtszinses zu verzichten.

- Diese Baurechtsverträge decken sich mehrheitlich nicht mit dem Lösungsansatz.
- Die Weiterverwendung der Bauten dürfte mehrheitlich fraglich sein.
- Bei den meisten Bauten ist es fraglich, ob die Vermögenswerte für die Stadt weiter verwendet werden können.

#### **7.5 Obligatorische Bestimmungen des Baurechtsvertrags im Vergleich**

Im Baurechtsvertrag werden unter „Weitere Bestimmungen“ all die obligatorischen Vereinbarungen zusammengefasst, die der Baurechtgeber mit dem Bauberechtigten gerne geregelt haben möchte. Im Rahmen des Vergleichs wurden nur die beiden Rege-

---

<sup>85</sup> Vgl. dazu auch Ziff. 7.4.1.

lungen der Unterhaltspflicht und der Einhaltung der Quartierplanbestimmungen berücksichtigt.

Bis auf wenige Ausnahmen beinhalten alle Baurechtsverträge die obligatorische Bestimmung der Unterhaltspflicht. Sie geht sogar so weit, dass bei Verletzung dieser Pflicht die Grundeigentümerin befugt ist, die notwendigen Massnahmen auf Kosten der Bauberechtigten zu veranlassen.

Quartierplanbestimmungen wurden dort, wo bei Wohn- und Geschäftsbauten wie auch bei Einfamilienhäusern solche bestanden, im Baurechtsvertrag aufgenommen. Bei den älteren Baurechtsverträgen wurde auf den Namen des Architekten, welcher das Quartier plante, verwiesen. Mit den Quartierplanbestimmungen oder sinngemässen Regelungen hat die Stadt beim Wohnungsbau von Beginn weg städtebaulich Einfluss genommen.

## **7.6 Fazit des Vergleichs**

Von einer Übereinstimmung zwischen den vorgeschlagenen Lösungsansätzen und den bestehenden Baurechtsverträgen der Stadt kann nicht gesprochen werden. Wohl finden sich über die Zeitachse und den verschiedenen Nutzern einzelne Parallelen, nicht aber über alle untersuchten Bestimmungen, die dazu dienen können, städtebaulich Einfluss zu nehmen.

Während bei den älteren Verträgen die Baurechtsdauer und deren Verlängerung für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten flexibel gewählt wurden, änderte sich diese Praxis im Verlauf der Zeit. Die neueren Baurechtsverträge sind mit der Verlängerungsoption faktisch alle auf 100 Jahre ausgelegt. Dies dürfte sich gerade bei den Industrie- und Gewerbebauten für zukünftigen städtebaulichen Einflussname als Nachteil erweisen.

Aus dem Vergleich abzuleiten, dass die vorgeschlagene Baurechtsdauer von 60 Jahren für Wohnbauten respektive 30 Jahren für Industrie- und Gewerbebauten ein falscher Ansatz ist, ist m. E. nicht richtig. Eine erste wirtschaftliche Lebensdauer ist mit diesen Zeithorizonten gegeben und sollte den Ansprüchen des Bauberechtigten gerecht werden. Steht zu diesem Zeitpunkt städtebaulich keine Änderung der Situation an, kann der Baurechtsvertrag um eine weitere „wirtschaftliche Lebensdauer“ verlängert werden.

Über Art. 779b ZGB (Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrag) wird vor allem über die Zweckbestimmung städtebaulich einen starken Einfluss genommen, was und wie gebaut

werden darf. Bei den Industrie- und Gewerbebauten wird vorgegeben, was für ein Gewerbe auf der Baurechtsparzelle zu stehen hat. Damit hat die Stadt die Möglichkeit gezielt Wirtschaftsförderung zu betreiben und Ansiedelungen von neuen Unternehmen zu erleichtern. Mit der Vorgabe von Quartierplänen für Überbauungen mit Baurechtsparzellen nimmt die Stadt Einfluss auf den Wohnungsbau und das Stadtbild. Diese Lenkung findet sich über die Zeitachse bei allen verglichen Verträgen.

Die Heimfallregelung für Wohn- und Geschäftsbauten entspricht nach den 80er-Jahren dem vorgeschlagenen Partnerschaftlichen Modell. Die zuvor abgeschlossenen Baurechtsverträge regeln die Entschädigungsfrage auf der Basis des Verkehrswerts und/oder dem indexierten Erstellungswert. Die obligatorische Bestimmung der Unterhaltspflicht sorgt dafür, dass neben der Entschädigung beim Heimfall auch Anreize geschaffen werden, die Bauten in einem guten Zustand zu halten, um so für die dannzumalige Vermögenswerte eine adäquate Entschädigung zu erhalten.

Die neueren Baurechtsverträge bei den Industrie- und Gewerbebauten regeln den Heimfall entschädigungslos. Es wird eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gefordert. Dafür wird der Baurechtszins für die letzten drei Jahre erlassen. Diese Regelung stimmt mit dem Lösungsansatz überein, berücksichtigt aber nicht den Gedanken der fachgerechten Entsorgung von allfälligen Altlasten nach den Bestimmungen des USG. Baurechtsverträge, die vor den 80er Jahren abgeschlossen wurden, sind mehrheitlich mit einer Heimfallentschädigung und somit nicht mit einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abgeschlossen worden. Diese Baurechtsverträge und deren Bauten gilt es im Auge zu behalten und wenn nötig frühzeitig Rückstellungen in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

Die Abgabe von Baurechten der öffentlichen Hand und deren Baurechtsbestimmungen unterliegen auch dem Zeitgeist. Eine Partnerschaft (Geschäft), welche auf 60 – 100 Jahren ausgelegt ist, sollte aber nicht alle Schwankungen immer gleich mitmachen. Umso wichtiger ist neben den Bestimmungen im Baurechtsvertrag eine Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt/Gemeinde, die langfristige Ziele verfolgt und dazu die nötigen Instrumente bereitstellt.

## V Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

### **8 Zusammenfassung**

Die Verknüpfung des Sachenrechts und des Eigentums mit kommunaler Raumplanung in einer Aufgabestellung stellt keine einfache Aufgabe dar. Während Art. 779 ff ZGB darauf bedacht ist, langfristig Rechtssicherheit zu garantieren, liegt es in der Natur der Raumplanung, dass die Richtpläne sich alle zehn bis fünfzehn Jahre ändern können, um den raumrelevanten Anforderungen der Gesellschaft gerecht zu werden.

Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen stellt sich die Frage, inwiefern lassen sich die wirtschaftlichen Interessen des Bauberechtigten mit den öffentlichen Aufgaben einer Stadt/Gemeinde bei der Abgabe eines Baurechts vertraglich vereinbaren lassen? Dieser Fragestellung ging die vorliegende Arbeit nach, indem sechs, in ihrer Grösse unterschiedliche Städte zum Thema befragt wurden. Die Analyse und Auswertung der Interviews und Fragebögen sowie die auf den theoretischen Grundlagen basierenden Klärung der Bedürfnisse beider Vertragsparteien, führten zur Formulierung von Lösungsansätzen, die im Baurechtsvertrag die städtebauliche Anliegen vermehrt berücksichtigen können. Die wesentlichen Elemente dazu sind: die Baurechtsdauer, der Inhalt und Umfang der Baurechtsdienstbarkeit, der Heimfall und die Entschädigung des Heimfalls.

Diese Lösungsansätze sind nicht isoliert von den anderen Bestimmungen des Baurechtsvertrages zu betrachten. So können im Vertrag auch obligatorischen Bestimmungen wie die Unterhaltspflicht bei den Bauten oder die Vorgeben eines verbindlichen Quartierplans fest gehalten werden. Beide haben einen starken Einfluss auf städtebauliche Fragestellungen.

Die formulierten Lösungsansätze wurden mit bestehenden Baurechtsverträgen einer Stadtgemeinde verglichen, um zu überprüfen, ob bestehende Schwachstellen zu finden sind und was sie für Folgen haben könnten. Daneben sollen sie als Beispiel dienen, wie in zukünftigen Baurechtsverträgen den Aufgaben der öffentlichen Hand in der Bereitstellung von Infrastrukturen mehr Gewicht verliehen werden kann.

Die Übereinstimmung bei den vier untersuchten Artikeln ist nur ansatzweise vorhanden. Bei der Baurechtsdauer sind die Abweichungen zum Lösungsvorschlag am grössten. Wie es aussieht, wurde nicht auf die wirtschaftliche Lebensdauer der Bauten abgestützt. Damit vergibt sich die Stadtgemeinde die Möglichkeit, wenn sich zum dannzumaligen

Zeitpunkt eine städtebauliche Massnahme aufzwingt, die Option zur Beendigung des Baurechtes auszuüben.

Die Überprüfung der Bestimmungen zu Inhalt und Umfang des Baurechts hat gezeigt, dass mit diesem Zweckartikel städtebaulich am stärksten Einfluss genommen wird. Die Formulierungen werden eng bis sehr eng gefasst.

Die Heimfallregelungen der neueren Verträge basieren auf dem Partnerschaftlichen Modell, welches die dannzumalige Entschädigungssumme auf der Basis der Wertesteigerung des Bodens und dem Zustand der Baute berechnet. Damit sind die Anreize für eine nachhaltige Werterhaltung der Bauten durch den Bauberechtigten gegeben. Hier stimmt der Lösungsvorschlag mit den überprüften Verträgen überein. Die Heimfallregelung der älteren Baurechtsverträge, vor allem bei Industrie- und Gewerbebauten, lehnen sich an indexierte Modelle an. Sie stützen sich auf die Erstellungskosten sowie dem dannzumaligen Verkehrswert ab. Je nach Gewerbe und Zustand der Baute dürfte diese Heimfallregelung zu grösseren Aufwendung für die Stadtgemeinde führen.

Die neueren Baurechtsverträge für Industrie- und Gewerbebauten legen fest, dass die Heimfallentschädigung wegbedungen wird und dass der Bauberechtigte den ursprünglichen Zustand bei der Baurechtsparzelle wieder herstellen muss. Dies wird auch so im Lösungsansatz vorgeschlagen. Es kann von einer Baurechtsgeberin nicht verlangt werden, dass sie für Vermögenswerte eine Entschädigung bezahlen soll, für die sie keine Verwendung hat und somit aus ihrer Sicht auch keine Vermögenswerte darstellen.

In welche Richtung sich die zukünftige kommunale Rauplanung über die nächsten 60 Jahre hinweg bewegt, ist schwer vorzusagen. Dies gilt es zu berücksichtigen und eine gute Balance zu finden zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Bauberechtigten, den städtebaulichen Anforderungen in der Zukunft und den politischen Auftrag, welcher eine Stadtgemeinde für ihre Infrastruktur hat.

---

## Literaturverzeichnis

**Aemisegger, Heinz / Stüdeli, Rudolf:** Das Baurecht des Zivilgesetzbuches als Mittel einer aktiven Baulandpolitik der öffentlichen Hand, in Schriftenfolge 35, Schweiz. Vereinigung für Landesplanung(VLP) (Hrsg.), Bern 1983.

**Benevolo, Leonardo:** Die Geschichte der Stadt, 9. Auflage, Frankfurt/Main 2007.

**Bundi, Erwin:** Raum Graubünden, Dokumentation, Raumplanung und Raumentwicklung, Chur 2007.

**De Stefano Germann, Serafina / Sutter, Fefi:** Der Heimfall – Stiefkind des Baurechts, MAS Immobilienmanagement FHS St. Gallen, 2008.

**Gilgen, Kurt:** Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Zürich 2001.

**Gilgen, Kurt,** Kommunale Raumplanung in der Schweiz, 2. durchgesehene Auflage, Zürich 2005.

**Gympel, Jan:** Geschichte der Architektur - Von der Antike bis Heute, Bonn 2005.

**Fasel, Urs:** Kommentar zur Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch, Basel 2008.

**Fierz, Kaspar:** Der Schweizer Immobilienwert, 5. vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, Zürich 2005.

**Fierz, Martina:** Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Diss. Zürich 2001.

**Freimüller, Hans-Ulrich:** Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Diss. Bern 1967.

**Frey, René L.:** Starke Zentren – Starke Alpen, Zürich, 2008.

**Henggeler, Bruno:** Die Beendigung der Baurechtsdienstbarkeit infolge Zeitablaufs und der vorzeitige Heimfall (Art. 779c ff. ZGB), Diss. Freiburg Schweiz 2005

---

**Konferenz der Kantonalen Finanzdirektoren (Hrsg.):** Handbuch - Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden – HRM1, Band I und II, Bern, 1981.

**Konferenz der Kantonalen Finanzdirektoren (Hrsg.):** Handbuch - Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden – HRM2, Bern, 2008.

**Lendi, Martin:** Grundriss einer Theorie der Raumplanung - Einleitung in die raumplanerische Problematik, 3. korrigierte Auflage, Zürich 1996.

**Lendi, Martin / Elsasser, Hans:** Raumplanung in der Schweiz – Eine Einführung, 3. aktualisierte Auflage, Zürich 1991.

**Loderer, Claudio / Jörg, Petra / Karl, Pichler / Zraggen, Pius:** Handbuch der Bewertungen, 3. Auflage, Zürich 2005.

**Marti, Hans:** Pioniere der Raumplanung, Zürich 2008.

**Isler, Peter:** Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss. Bern 1973.

**Isler, Peter:** Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, Art. 779-779I ZGB, 3. Auflage, Basel 2007.

**Riemer, Hans Michael:** Das Baurecht (Baurechtsdienstbarkeit) des Zivilgesetzbuches und seine Behandlung im Steuerrecht, Diss. Zürich 1968.

**Riemer, Hans Michael:** Die beschränkten dinglichen Rechte, 2. überarbeitete Auflage, Bern 2000.

**Schulte, Karl Werner, et al.:** Immobilienökonomie, Band I, 4. Auflage, München 2008.

**Schulte, Karl Werner, et al.:** Immobilienökonomie, Band III, München 2005.

**Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hrsg.):** Deutsch-Schweizerisches Handbuch der Planungsbegriffe, 2. neu bearbeitete Auflage, Hannover/Bern 2008.

---

**Scognamiglio, Donato:** Immobilienbewertungsmethoden und Benchmarking, 4. überarbeitete und ergänzte Auflage, Hauseigentümergebiet Schweiz (Hrsg.), 2008.

**Streif, Ullin / Pellegrini, Bruno / von Kaenel, Adrian:** Vertragsvorlagen – Eine Sammlung kommentierter Vertragsmuster für die Praxis, 4. überarbeitete Auflage, Zürich, 2008.

**Studer, Tobias / Frey, René L. / Rüst, Paul:** Der partnerschaftliche Baurechtszins, 3. überarbeitete und ergänzte Auflage, Basler Kantonalbank (Hrsg.), 2002.

**SVKG, SEK/SVIT (Hrsg):** Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Chur, 2005.

**Tour, Peter / Schnyder, Bernhard / Schmid, Jörg / Rumo-Jungo, Alexandra:** Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Auflage, Zürich, 2009.

**Troug, Barbera:** Musterverträge – Grundzüge und Gestaltungsmöglichkeiten eines Baurechtsvertrag mit Empfehlungen zur Förderung des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau, Zürich, 1995.

## **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

*„Auflösung des Baurechts im Kontext  
der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten“*

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Chur, den *14. August 2009*

---

*Georg Flepp*

## **Anhangverzeichnis**

- Anhang 1 Fragebogen an die Stadtgemeinden
- Anhang 2 Interview Leitfaden
- Anhang 3 Interviewverzeichnis

FRAGEBOGEN

Masterthesis 2009 / Georg Flepp

Auflösung des Baurechts im Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten

**Verfasser:**

Georg Flepp  
Heroldstrasse 8  
CH - 7000 Chur  
georg.flepp@chur.ch  
081 / 254 42 61

**Allgemeine Bemerkungen zur Masterthesis**

Ausgangspunkt der zu erarbeitenden Masterarbeit ist die Frage, wie weit bereits beim Abschluss eines Baurechtsvertrages der öffentlichen Hand der Baurechtsgeber (**BRG**) sich Gedanken machen sollte (oder gemacht hat), städtebauliche Überlegungen für die Zukunft einfließen zu lassen.

Das selbständige und dauernde Baurecht wird über eine Zeitspanne von 30 - 100 Jahre ausgelegt, während die Stadtplanung von einem Zeitfenster von 10 - 15 Jahren ausgeht. Wie sich eine Stadt in diesem Zeitfenster entwickeln wird, soweit kann dies niemand voraussagen. Die notwendigen Bestimmungen im Baurechtsvertrag (**BRV**), die einen Einfluss nehmen können, sind somit schwierig zu formulieren. Grosse Restriktionen oder eine zu kurze Baurechtsdauer machen das Baurecht uninteressant. Städtebauliche Entwicklungen und/oder die Bedürfnisse der öffentlichen Hand können in der Gegenwart nicht befriedigt werden. Es geht also darum, bereits heute - für flexible Lösungen in der Zukunft - den nötigen Freiraum zu schaffen, sich nicht zeitlich beim Heimfalltermin zu verzetteln und den zukünftigen Generationen mit hohen Heimfallkosten städtebauliche Entwicklungen zu erschweren.

Wie weit diese Fragestellungen bereits heute in den Gemeinden angegangen wird und mit dem Baurechtsnehmer (**BRN**) geregelt werden, soll die Analyse der verschiedenen Verträge zeigen. Je nach Ergebnis lassen sich daraus für Gemeinden mit ähnlichem Nutzungskreis von BRN Empfehlungen ableiten.

**Allgemeine Bemerkungen zum Fragebogen**

Der Fragebogen dient zur Bearbeitung der Masterthesis. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden anonym und in abgeänderter Form in der Arbeit aufbereitet, so dass ein Rückschluss auf einzelne Gemeinden nicht möglich ist. Alle Informationen und Daten, welche im Rahmen dieses Fragebogens oder des späteren Interviews erhoben werden, werden vertraulich behandelt und an Dritte nicht weitergegeben.

Die Mehrzahl der Fragen kann durch Ankreuzen der zutreffenden Vorschläge oder durch Einsetzen von Zahlen beantwortet werden. Nur wenige Fragen sind mit kurzen Stichpunkten zu beantworten. Mit der Unterteilung der BRN in verschiedene Nutzer, gehe ich von der Annahme aus, dass sich der Inhalt bei den BRV in gewissen Punkten unterscheidet.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzlichen Dank im Voraus für Ihr Engagement sowie das entgegengebrachte Vertrauen!

**Persönliche Fragen**

Stadt/Gemeinde:.....

Leiterin/Leiter Liegenschaftenverwaltung:.....

Amtsantritt:.....

**Fragen zur politischen Struktur der Gemeinde**

Ist die Liegenschaftenverwaltung eigenständig oder einem anderen Verwaltungsbereich zugeordnet?

eigenständig  zugeordnet mit.....

Wer entscheidet über das jährliche Budget?

Gemeinderat  Andere:.....

**Fragen zur Gemeindestrategie**

Hat die Gemeinde eine Boden- und Liegenschaftenpolitik?

Ja  Nein

Regelt sie den Verkauf und/oder die Abgabe von Bauland?

Verkauf Baurecht

MFH

- Wohnbaugenossenschaften

- Private Investoren

EFH

- Industrie/Gewerbe

- Dienstleistungen

Andere:.....

.

Sind für die Liegenschaftenverwaltung Legislatorschwerpunkte definiert? Wenn Ja, welche?

Ja.....  Nein

.....

.....

.....

**Allgemeine Fragen zum Baurecht**

**Erfolgt die Abgabe von Bauland je nach Nutzung durch Baurecht, Verkauf?**

	Baurecht	Verkauf
Bauland für Handel- und Dienstleistungen (Dienstleistungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauland für Wohnen Mehrfamilienhäuser (MFH)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauland für Einfamilienhäuser (EFH)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baurechte auf Industrie- und Gewerbeland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baurechte für bestehende Gebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baurechte für Anlagen im öffentlichen Interesse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Anzahl der Baurechtsverträge?**

	Anzahl bis 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	< 100
<b>MFH</b>						
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>					
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>					
<b>EFH</b>	<input type="checkbox"/>					
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>					
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>					
Andere:.....	<input type="checkbox"/>					

**Baurechtsdauer der in den letzten 10 - 15 Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge?**

	Jahre 30	Jahre bis 60	Jahre bis 80	Jahre bis 100
<b>MFH</b>				
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>EFH</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Hat sich die Baurechtsdauer der BRV über die Zeit seit 1967 geändert?**

Nein

Wenn Ja, wurde die Dauer:

	kürzer als 10 Jahre	länger als 10 Jahre	kürzer als 20 Jahre	länger als 20 Jahre
MFH				
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Wie berechnen Sie den Baurechtszins?**

	Partnerschaft- liches Model	Verzinsung des Bodenwertes	DCF	Andere	Methode?
MFH					
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....
EFH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....

**Kommt in ihrer Gemeinde ein Förderungsfaktor zum Zug (z.B. der Baurechtszins wird mit einem Multiplikator von 0.7 multipliziert zur Förderungen des Gewerbes oder des Wohnungsbaus)?**

	Ja / Faktor	Nein
MFH		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>

**Fragen zum Baurecht im Zusammenhang mit städtebaulichen Überlegungen**

**Fliessen heute städtebauliche Überlegungen bei der Ausformulierung des BRV mit ein? Wenn Ja, in welchen Bestimmungen des Baurechtsvertrages?**

	Inhalt und Zweck	Dauer des BRV	Werterhaltung/ Unterhalts- pflicht	Änderungsvor- behalt an der Immobilie	Heimfall	Andere
MFH						
- Wohnbau- genossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn „Andere“ gewählt wurde, bitte kurz erläutern.

.....

.....

.....

.....

**Werden die Baurechtsverträge so ausgestaltet, dass über den Inhalt und Zweck des Vertrages gezielt Einfluss genommen wird, was gebaut werden darf (z.B. nur Mietwohnungen, nur eine Produktionsstätte oder Detailhandel)?**

	Ja	Nein
MFH		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Wurde der Inhalt und Zweck des BRV in den letzten 10 Jahren auf Drängen des BRN mit einem Nachtrag im BRV angepasst?**

	Ja	Nein
MFH		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn Ja, was waren die wichtigsten Gründe?

.....

.....

.....

**Wie viele Jahre vor dem ordentlichen Heimfall sind gemäss BRV Verhandlungen aufzunehmen (Mehrfachnennungen sind möglich)?**

Jahre	1 - 3	4 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
<b>MFH</b>					
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>				
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>				
<b>EFH</b>					
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>				
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>				
Andere:.....	<input type="checkbox"/>				

**Wie wird die Heimfallentschädigung vertraglich gelöst?**

	Dann- zumali- ger Ver- kehrs- wert	%-Satz vom dannzumali- gen Ver- kehrswert	Erstellungs- kosten inde- xiert	Ent- schädi- gungslos	Entschädi- gungslos Ursprüng- licher Zu- stand	Andere
<b>MFH</b>						
- Wohnbau- genossenschaften	<input type="checkbox"/>	.....%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	.....%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>EFH</b>						
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	.....%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	.....%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	...%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn „Andere“ gewählt wurde, bitte kurz erläutern.

.....

.....

.....

.....

**Findet eine bewusste Staffelung bei der Abgabe der Baurechte in einem Areal oder mehreren zusammenhängenden Parzellen im Hinblick auf dem Heimfall statt (Verfall im gleichen Jahr)?**

	Ja / Staffelung Jahre	Nein
MFH		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>

**Sind in ihrer Gemeinde in den letzten 10 - 15 Jahren Baurechtsparzellen heimgefallen?**

Nutzen	Ja / Anzahl / BR	Nein
MFH		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>

.

**Fallen in ihrer Gemeinde in den nächsten 10 - 15 Jahren Baurechtsparzellen heim?**

Nutzen	Ja / Anzahl	Nein
MFH		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
EFH	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/>

.

**Wenn Ja, wie wurde mit dem BRV verfahren?**

	Aufgelöst Wunsch BRG	Aufgelöst Wunsch BRN	Erneuert / gleiche Be- dingungen	Erneuert / neue Bedin- gungen	Verlängert	Andere
<b>MFH</b>						
- Wohnbau- genossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>EFH</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Konnte der Heimfall dazu genutzt werden städtebauliche Akzente zu setzen?**

Nutzen	Ja	Nein
<b>MFH</b>		
- Wohnbaugenossenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Private Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>EFH</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Industrie/Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn Nein, was waren die wichtigsten Gründe?

.....

.....

.....



FRAGENKATALOG

Masterthesis 2009 / Georg Flepp

Auflösung des Baurechts im Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten

## Generelles

Stadt/Gemeinde:.....

Leiterin/Leiter Ressort Liegenschaften:.....

Interviewpartner:.....

Datum:.....

## Ergänzende Fragen zum Fragebogen

- Haben die Verträge nach Ablauf der Baurechtszeit eine Option auf Verlängerung (z.B. von 60 auf 2x20 Jahre)?
  
- Welches sind die Gründe der zeitlichen Beschränkungen der BRV, wenn sie sie auf 60, 80 oder 100 Jahre festlegen?
  
- Welche Überlegungen bestimmen die Zeitangabe für Verhandlungen vor dem Heimfall?
  
- Wenn keine bewusste Staffelung der BR auf Hinblick Heimfall stattgefunden hat, bestehen planerisch gesehen die Möglichkeiten grössere Parzellen oder Areale städtebaulich neu/besser/anders zu Nutzen?
  
- In den kommenden 10 - 15 Jahren stehen bei ihnen x Heimfälle an. Sind das zusammenhängende Flächen und kennen sie die ungefähre Grösse?
  
- Erlaubt es die finanzielle Situation wie sie z.B. noch bis 2008 herrschte, den Heimfall nicht zu verlängern, sondern die Heimfallentschädigung gemäss BRV den Baurechtsnehmern zu bezahlen?

### Fragen zu den BRV

- Dürfte ich einen Einblick in ihre Baurechtsverträge bekommen?
  
- Unterscheiden sich die Inhalte der BRV von EFH, MFH, InduGew, Dienstleistungen?
  
- Findet eine Überprüfung der BRV auf Inhalt und Zweck in Abstimmung mit den sich ändernden Zonenplanungen über die Zeit statt? Ich denke da z.B. an ein verdichtetes Bauen, welches durch neue Zonenordnungen und dessen Ausnutzungsziffern ermöglicht wird.
  
- Wie erfolgt bei ihnen das Monitoring der Baurechtsverträge?

## Interviewverzeichnis

<i>Organisation</i>	<i>Interviewpartner</i> <i>Funktion</i>	<i>Datum</i>	<i>Art</i>
Liegenschaftenverwaltung Stadt Bern	Herr Fernand Raval Leiter	12.08.2009	ps
Immobilien Basel-Stadt	Herr Christian Schusler Leiter Rechtsdienst und Bau- rechte	02.07.2009	ps
Liegenschaftenamt St. Gallen	Frau Maria Wetzel Dienststellenleiterin	21.07.2009	ps
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich	Herr Jürg Keller Vizedirektor Herr Alfons Sonderegger General Executive Secretary	07.07.2009	ps
Recht und Immobilien Stadt Schaffhausen	Herr Roger Düring Leiter Recht und Immobilien Herr Konrad Waldvogel Leiter Immobilienverwaltung	02.07.2009	ps
Liegenschaftenverwaltung Stadt Chur	Frau Doris Walder dipl. Immobilientreuhänderin	01.07.2009	ps

p = persönlich geführtes Interview

s = schriftlich beantwortete Fragen