



Universität Zürich

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

***Stockwerkeigentum im Baurecht
in der Schweiz***

*Analyse der finanziellen und rechtlichen Aspekte
für nachhaltig günstiges Wohneigentum*

Name: Thomas Gianora (dipl. ing. FH)
Adresse: Avenue Wendt 31, 1203 Genève

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

*Herr iur. René Zahnd
Leiter Konzernbereich Implenia Real Estate*

Abgabedatum: 13. August 2010

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	II
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	VI
1 EINLEITUNG	1
1.1 Kontext und Struktur.....	1
1.2 Ausgangslage, Problemstellung.....	1
1.3 Abgrenzungen.....	4
2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN	5
2.1 Rechtlicher Rahmen.....	5
2.1.1 Das Stockwerkeigentum.....	5
I Allgemeines.....	5
II. Inhalt	5
III. Gegenstand des Sonderrechts	6
IV. Begründung	8
V. Untergang.....	8
VI. Verfügung über den STWE-Eigentumsanteil	9
VII. Gemeinsame Verwaltung und Benutzung	10
VIII. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten.....	11
IX. STWE-Gemeinschaft.....	12
X. Organisation.....	13
XI. STWE-Versammlung	13
XII. Verwalter.....	14
2.1.2 Die dinglichen Rechte	16
I. Einordnung im Sachenrecht.....	16
II. Das Wesen der Dienstbarkeit	17
2.1.3 Das Baurecht	19
I. Allgemeines.....	19
II. Begriff	19
III. Akzessionsprinzip.....	20
IV. Gliederung	20
V. Entstehung	20
VI. Unterbaurecht	21
VII. Kernelemente des Baurechts	22
VIII. Der Baurechtszins	22
IX. Übertragung.....	23
X. Vorkaufsrecht.....	24
XI. Beendigung des Baurechts.....	24
XII. Sicherung der Heimfallentschädigung	25

2.2.3 Die Kombination von Baurecht und Stockwerkeigentum	26
I Stockwerkeigentum am Baurecht	26
II. Voraussetzungen des Baurechts	27
III. Eigentumsverhältnisse	27
2.2 Immobilienökonomischer Rahmen	28
2.2.1 Wert und Preis	28
3 UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND UND ERHEBUNGEN	29
3.1 Rahmen und Vorgehen	29
3.1.1 Aufbau	29
3.1.2 Vorgehensweise.....	29
3.2 Die Schaffung	31
3.2.1 Ausgangslage.....	31
3.2.2 Begründung	31
3.2.3 Motivation für Baurecht	31
3.2.4 Bestimmung des Baurechtszinses.....	32
3.2.5 Erkenntnis.....	32
3.3 Die Finanzierung.....	33
3.3.1 Ausgangslage.....	33
I. Eigenkapital.....	33
II. Fremdkapital	33
3.3.2 Fremdkapitalanforderungen.....	34
I. Einfluss des Baurechts.....	34
II. Einfluss des Baurechtsgeber.....	34
III. Einfluss des Heimfalls und Amortisation	35
3.3.3 Eigenkapitalanforderungen.....	36
I. Einfluss des Baurechts.....	37
II. Verwendung von Vorsorgegeldern	37
3.4 Der Wert.....	38
3.4.1 Ausgangslage.....	38
3.4.2 Bewertungsmethoden	38
I. Hedonische Bewertung.....	38
II. Sachwertmethode (Realwert/Substanzwert).....	39
III. Verkehrswertmethode (Mischwertmethode).....	39
IV. Ertragswertmethode.....	39
V. Discounted – Cashflow (DCF).....	39
VI. Praktische Verbreitung	39
3.5 Der Betrieb	41
3.5.1 Ausgangslage.....	41
3.5.2 Nutzungs- & Baubeschränkungsklauseln.....	41
I. Einschränkungen durch Grunddienstbarkeiten.....	42
II. Einschränkungen durch das Reglement	42

3.5.3 Baurechtzins	43
I. Traditionelle Verträge	43
II. Partnerschaftlicher Baurechtzins	44
3.5.4 Baurechtzinssicherung	45
3.5.5 Solidarhaftung der STWE-Mitglieder?.....	46
I. Verbreitung in der Praxis.....	46
3.5.6 Ausschluss aus der Gemeinschaft.....	47
3.5.7 Anpassungsklausel.....	48
I. Externe Indices	48
II. Partnerschaftlicher Baurechtzins	48
III. Anpassungsklauseln in der Praxis.....	49
3.6 Die Beendigung	51
3.6.1 Ausgangslage.....	51
3.6.2 Ordentlicher Heimfall.....	51
I. Optik der Baurechtsgeber	51
II. Optik der Kreditinstitute	52
3.6.3 Heimfallentschädigung als Pfandsurrogat	52
3.6.4 Sicherung der Heimfallentschädigung.....	53
4 ERKENNTNISSE UND AUSBLICK.....	54
4.1 Erkenntnisse.....	54
I. Motivation	54
II. Baurechtsgeber.....	54
III. Absicht zur Verlängerung	55
IV. Anpassungsklauseln.....	55
V. Finanzierung	56
VI. Nutzungsbeschränkungen	56
VII. Solidarisch Haftbar?.....	56
VIII. Heimfall	57
IX. Sicherung der Heimfallentschädigung.....	57
X. Zukunft.....	57
4.2 Fazit	58
4.3 Ausblick.....	59
5 LITERATURVERZEICHNIS.....	60
6 ANHANG.....	62
6.1. Ehrenwörtliche Erklärung.....	62
6.2 Interviewverzeichnis.....	63
6.3. Fragekatalog	64
6.4. Berechnungen	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung I: Housing Affordability Index, Credit Suisse Economic Research Fakten und Trends Immobilienmarkt 2010, S. 12, 2010
- Abbildung II: Wohneigentumsquoten Schweiz - EU (2008), www.bwo.admin.ch/dokumentation, 10.07.2010
- Abbildung III: Die dinglichen Rechte, in NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 131, 1995
- Abbildung IV: Unterteilung Dienstbarkeiten, SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 297, 2009
- Abbildung V: Grundprinzip partnerschaftlicher Baurechtszins, in STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 22, 2002

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGE	Bundesgerichtsentscheid
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
CHF	Schweizer Franken
ff.	fortführend
GBV	Grundbuchverordnung
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
m.E.	meines Erachtens
Mrd.	Milliarden
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
STWE	Stockwerkeigentum
Vgl.	vergleiche
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
Ziff.	Ziffer

1 EINLEITUNG

1.1 Kontext und Struktur

Die vorliegende Masterarbeit wurde im Rahmen des Weiterbildungsstudiengangs „Master of Advanced Studies in Real Estate Management“ an der Universität Zürich verfasst.

Im ersten Teil der Arbeit werden die verschiedenen Ausgangsüberlegungen und Eingrenzungen zu diesem Thema aufgezeigt. Der zweite Teil befasst sich mit der Aufarbeitung der theoretischen Grundlagen. Dadurch wird das Fundament für die weiterführenden Fragestellungen geschaffen. Zuerst werden die rechtlichen Institutionen Stockwerkeigentum sowie Baurecht dargestellt, um anschliessend die Kombination der Beiden aufzuzeigen.

Das dritte Kapitel nimmt sich, entlang des Lebenszyklus eines Gebäudes, den eigentlichen Analysepunkten an. Hierbei werden gezielt die Themen angesprochen, welche aus Sicht des Autors von zentraler Bedeutung sind, um einerseits das Konstrukt „Stockwerkeigentum im Baurecht“ nachhaltig, im Sinne von dauerhaft, zu konzipieren sowie andererseits die angemessene Akzeptanz zu verschaffen. Bei der Aufarbeitung der einzelnen Fragestellungen wurde auf eine qualitative Erhebung der Informationen via Fragekatalog und Interviews zurückgegriffen.

Im Rahmen des Schlusskapitels werden die Schlussfolgerungen aufgezeigt, sowie ein Ausblick in zukünftige Forschungsgebiete erörtert.

1.2 Ausgangslage, Problemstellung

Das Rohmaterial für jegliche Immobilientätigkeit ist Bauland. Dies ist in der Schweiz eine immer knapper werdende Ressource. Mit langfristig steigendem wirtschaftlichem Wachstum geht ein erhöhter Landverbrauch einher. Bedingt durch die starken Beschränkungen bei der Erhältlichkeit von Land für neue Immobilienentwicklungen oder Redevelopments sind die Liegenschaftspreise im Verhältnis zu den Einkommen relativ hoch. Hinzukommt, dass die Topographie der Schweiz das verfügbare Land einschränkt. Zudem tragen die gesetzlichen Einschränkungen in Bezug auf die Erschliessung von Landwirtschaftsland für Bauprojekte sowie die Schranken für Redevelopments in den urbanen Zentren zum hohen Preisniveau bei¹.

¹ Vgl. BOURASSA / HOESLI / SCOGNAMIGLIO; The Swiss Housing Market, S. 29

In den Ballungszentren ist der Nachfragedruck am grössten und entsprechend hoch sind die Baulandpreise. Eine Verdichtung der Zentren wird vermutlich auch in Zukunft von statten gehen.

Die dadurch steigenden Preise, gekoppelt mit den eher konservativen Eigenkapitalanforderungen der schweizerischen Kreditgeber beim Erwerb von Eigentum, sollten zu einer abnehmenden Zugänglichkeit zu Eigentum führen.

Wie aus Abbildung I hervorgeht, muss heute ein Durchschnittshaushalt in der Schweiz für Eigentumswohnungen 18,2 Prozent seines Einkommens für Wohnkosten ausgeben². Die Belastungen sind für Erstkäufer sowie Käufer aus schwächeren Einkommensschichten noch höher.

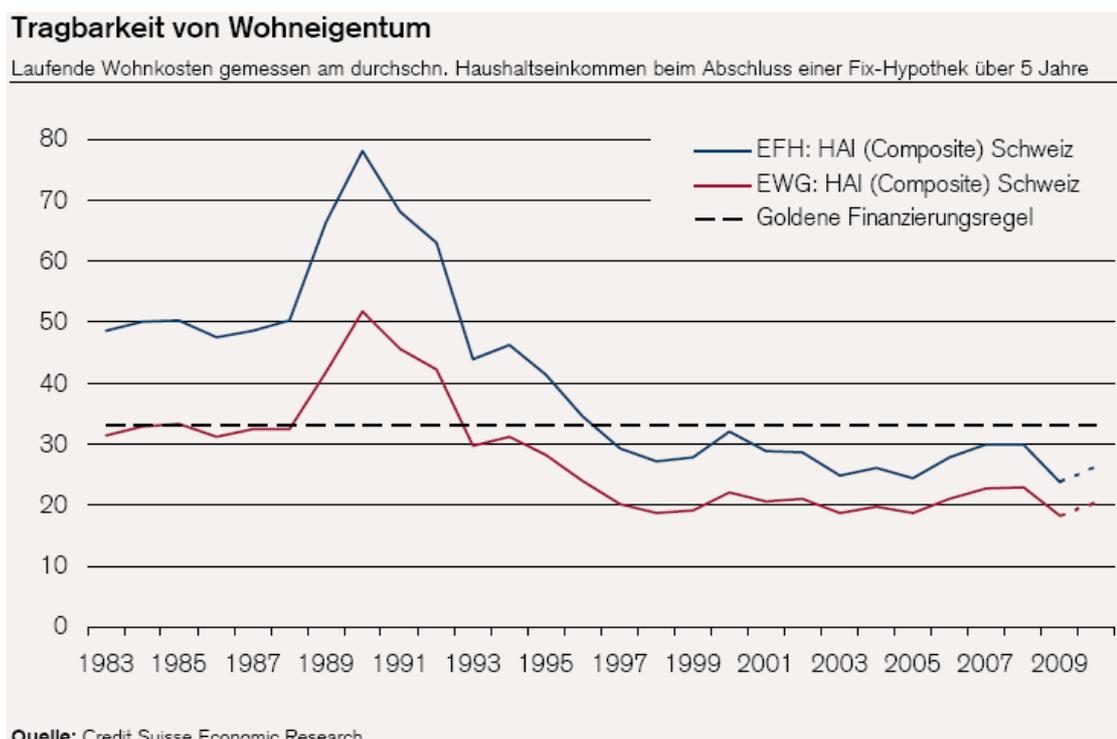


Abbildung I: Housing Affordability Index, Credit Suisse Economic Research
 Fakten und Trends Immobilienmarkt 2010

Mit der Einführung der Eigentumsnovelle im Rahmen der Revision des ZGB im Jahre 1965, wurde das heutige Model des Stockeigentums geschaffen. Bis dahin galt das Konstrukt in der Rechtsordnung als problematisch sowie Ursprung für Streitigkeiten. Der Kanton Wallis galt als einziger Kanton, welcher das Ausscheiden von Wohneigentumseinheiten in Mehrfamilienhäusern und deren Handel vor 1965

² Vgl. Credit Suisse, Swiss Issues Immobilien Immobilienmarkt 2010 Fakten und Trends, S. 12.

gestattete³. Die Revision von 1965 erlaubte nun die Schaffung von Wohneigentum in den urbanen Zentren. Dies trägt seither zu einer inneren Verdichtung bei. Die späte Konzipierung des Stockwerkeigentums wird als einer der Hauptgründe für die rekordtiefe Eigentumsquote in der Schweiz genannt. Die Auswirkungen sind vor allem in den Ballungszentren spürbar, wo es kaum Wohneigentum gibt. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Wohneigentumsquote, begünstigt durch rekordtiefe Fremdkapitalzinsen gestiegen. Im Europäischen Vergleich liegt sie jedoch mit 39% deutlich an letzter Stelle im Quotenvergleich, wie Abbildung II aufzeigt.

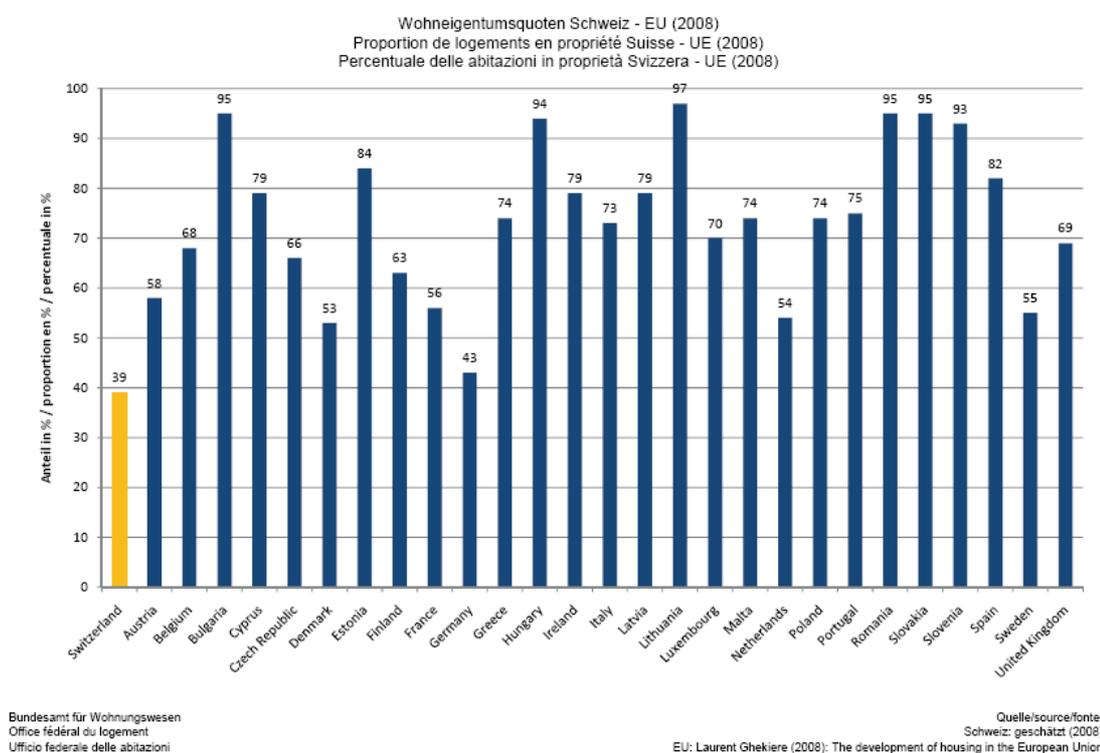


Abbildung II, Wohneigentumsquoten Schweiz - EU (2008), www.bwo.admin.ch/dokumentation

Der Wert des Baulandes stellt einen wesentlichen Anteil der Anlagekosten einer Immobilie dar. Somit wäre dies Konsequenterweise einer der möglichen Hebel für die Schaffung von günstigem Wohneigentum. Baurecht ist – technisch gesehen– eine Möglichkeit die benötigten Eigenmittel für den Erwerb von STWE zu reduzieren und somit die Zugänglichkeit zu erhöhen. Die Abgabe von Bauland im Baurecht ist beispielsweise im Kanton Zürich relativ weit verbreitet. Jedoch sind es hauptsächlich Wohnbaugenossenschaften, welche im Baurecht erstellt werden. Die Bestellung von STWE im Baurecht ist unter gewissen Bedingungen möglich. Die geringe Verbreitung

³ Vgl. HAURI, Siedlungswesen Schweiz; Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 78, S. 1.

sowie die erhöhte Komplexität von STWE im Baurecht werfen jedoch grundlegende Fragen in Bezug auf seine Handhabung in der Praxis auf.

Die vorliegende Arbeit hat zum Ziel das Konstrukt von Wohnnutzungen im Stockwerkeigentum im Baurecht auf rechtlichen Auswirkungen hin zu untersuchen. In Ergänzung dazu werden bestimmte wirtschaftliche Aspekte herausgegriffen. Bei beiden Aspekten steht die Umsetzung in der Praxis durch die Baurechtsgeber und Kreditinstitutionen im Fokus.

1.3 Abgrenzungen

Die vorliegende Arbeit befasst sich ausschliesslich mit der Schweizer Rechtsprechung. Sie ist aus Gründen der Komplexität auf die Bundesgesetzgebung limitiert. Ausnahmen werden explizit gekennzeichnet. Des Weiteren wurde das Thema auf das Konstrukt Stockwerkeigentum im Baurecht, Untersuchungsgegenstand Wohnnutzung, eingegrenzt. Im Fokus liegen Baurechte, welche als eigenständige Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden. Auf alternative Modelle, beispielsweise dem kleinen Wohneigentum, wird bewusst nicht eingegangen. Weitere explizite Abgrenzungen finden in den jeweiligen Kapiteln und Themengebieten statt.

2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN

2.1 Rechtlicher Rahmen

2.1.1 Das Stockwerkeigentum

I Allgemeines

Bei der Schaffung des ursprünglichen schweizerischen Zivilgesetzbuches war das STWE als Bestandteil nicht vorgesehen. Mit Inkrafttreten dieses ZGBs am 1. Januar 1912, wurde die Neugründung von STWE (bisher kantonal geregelt) ausgeschlossen. Das heutige Stockwerkeigentum wurde erst am 01.01.1965 per Bundesgesetz (Miteigentum und STWE) in den Artikeln 712a bis 712t ZGB eingeführt⁴.

II. Inhalt

Grundsätzlich handelt es sich bei Stockwerkeigentum um eine besondere Form des Miteigentums, welches auch als „qualifiziertes Miteigentum“ bezeichnet wird. Es ist somit kein Alleineigentum⁵.

Gemäss Art. 712a Abs. 1 ZGB bezieht sich diese bestimmte Form des Miteigentums auf Grundstücke und räumt den Miteigentümern das Sonderrecht ein „bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen“⁶. Dieses Sonderrecht stellt kein Sondereigentum dar⁷. Die Summe der Sonderrechte eines Berechtigten wird als Stockwerkeigentum bezeichnet.

Nebst den Sonderrechten bedingt das STWE gemäss Art. 712b Abs 2 ZGB auch zwingend Miteigentum an gemeinschaftlichen Teilen und ist untrennbar mit dem Miteigentumsanteil verbunden. Zu diesen gehört Miteigentum am gesamten Grundstück (Liegenschaft oder Baurecht), Bauteile welche für den Bestand und die Tragfähigkeit des Gebäude von Nöten sind sowie die Anlagen welche für die anderen Miteigentümer benötigt werden um ihre Räume nutzen zu können (Bsp. Lift, Dach, Treppenhaus, Zentralheizung, etc.)⁸.

⁴ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 8 ff..

⁵ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 30.

⁶ ZGB Art. 712a.

⁷ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 237.

⁸ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 241.

Wertquote⁹:

Als Stockwerkeigentümer ist jeder Eigentümer auch mit einer bestimmten Wertquote Miteigentümer am Grundstück. Die Höhe der Beteiligung am Miteigentum wird in 1/100 oder 1/1000 des Wertes des Grundstückes angegeben (Art. 712e Abs. 1 ZGB). Diese Miteigentumsanteile werden im Grundbuch als eigene Grundstücke erfasst und als solche behandelt (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4, Art. 943 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB; Art. 10a Abs. 2 GBV).¹⁰

Grundsätzlich genießt jeder STWE-Eigentümer einen hohen Eigentumsschutz (Art. 641 Abs. 2 ZGB) was seine Räumlichkeiten im Sonderrecht betrifft. Er ist in Bezug auf die Verwaltung, Benutzung und bauliche Ausgestaltung dieser Räume nur insofern eingeschränkt als dass er die anderen STWE-Eigentümer nicht in der Ausübung des identischen Rechts beeinträchtigt oder die im Miteigentum stehenden gemeinschaftlichen Einrichtungen in irgendeiner Weise beschädigen darf¹¹.

Art. 712a Abs. 3 ZGB verpflichtet zudem den STWE-Eigentümer seine Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand sowie gutem Aussehen notwendig ist.

Wie im allgemeinen Miteigentumsrecht haben die anderen Miteigentümer die Möglichkeit bei schwerer Pflichtverletzung den Fehlbaren Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschliessen (Art. 649b ZGB).

III. Gegenstand des Sonderrechts

Wie bereits Eingangs erwähnt, werden im Stockwerkeigentum Sonderrechte ausgestaltet, welche den Begünstigten dazu berechtigen, seine Räume ausschliesslich

⁹ Die Wertquote ist eine abstrakte Verhältniszahl, die den Umfang der Berechtigung des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den anderen am gemeinsamen Rechtsobjekt Beteiligten arithmetisch zum Ausdruck bringt. Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. XXXI.

¹⁰ Nach geltendem Recht ist die Wertquote beim Stockwerkeigentum in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben. Bei grösseren Stockwerkeigentumsgemeinschaften drängt sich eine Unterteilung der Wertquoten in kleinere Bruchteile als Tausendstel auf, und in der Grundbuchpraxis werden heute dafür zum Teil bereits Zehntausendstel oder eine Unterteilung des Zählers in Dezimalbrüche (z.B. 0,5/1000) zugelassen. Eine Unterteilung insbesondere in 1/3 entspricht ebenfalls einem praktischen Bedürfnis. Deshalb soll neu eine Unterteilung in jegliche Bruchteile möglich sein, beispielsweise in 1/3, 1/5, 1/13, 1/10 000, 1/250 000 oder 1/1 000 000. Zähler wie Nenner sind in ganzen Zahlen anzugeben, Dezimalbrüche wie 0,125, 0,25 oder 0,4 sind nicht mehr zulässig. Zudem muss für alle Stockwerkeinheiten einer Stockwerkeigentumsgemeinschaft der Übersichtlichkeit wegen ein gemeinsamer Nenner angegeben werden (z.B. 1/8, 1/8, 2/8 und 4/8, nicht aber 1/8, 1/8, 1/4 und 1/2).

Vgl. BBI, Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht, vom 27. Juni 2007, S. 5308
¹¹ BGE III 441 ff..

zu benutzen und innen auszubauen. Gegenstand dieser Sonderrechte können gemäss Art. 712b ZGB einzelne Stockwerke oder Teile von Gebäuden sein, sofern sie als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sind (sog. Abgeschlossenheitserfordernis. Getrennte Nebenräume (wie Keller oder Estrich) sind von Gesetz her zulässig.

Beispiele¹²:

1. Ein nur am Boden markierter offener Parkplatz kann nicht Sonderrecht bilden;
2. Ein gedeckter Parkplatz, welcher mittels Mauern oder abschliessbarem Gitter von übrigen Parkplätzen abgetrennt und in sich abgeschlossen ist, kann Sonderrecht bilden (BGE 122 III 145 ff. [146 f.]);
3. Ein Sonderrecht am Balkon ist möglich.

Für gewisse Bauteile und Anlagen ist es nicht möglich Sonderrechte auszugestalten. Diese Bestandteile sind zwingend im Miteigentum und werden in Art. 712b Abs. 2 ZGB festgelegt. Gemeinschaftliche Teile sind somit:

- a. Boden der Liegenschaft oder Baurecht;
- b. Bauteile, die für Bestand, konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind;
- c. Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen STWE-Eigentümer für die Benutzung ihrer Räume dienen (Dach, Zentralheizung, Treppenhaus, etc.)

Laut SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP sind gemeinschaftlichen Teile nicht zwingend zur Verfügung sämtlicher STWE-Eigentümer. Sie können durch das STWE-Reglement¹³ oder per STWE-Versammlung anderweitig zugeteilt werden¹⁴. Sind gemeinschaftliche Teile einem Miteigentümer exklusiv zur Benützung zugesprochen so spricht man von „besonderen Nutzungsrechten“ oder vom „Sondernutzungsrecht“.

Art. 712 Abs. 3 ZGB legt fest, dass Bestandteile, die nicht zwingend vom Sonderrecht ausgenommen sind, für gemeinschaftlich erklärt werden können.

¹² SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 240.

¹³ BGE 116 II 275 ff (278), E 3b.

¹⁴ BGE 127 III 506 ff (509), E 3a.

IV. Begründung

Art. 712d Abs. 1 ZGB erlaubt die Begründung von Stockwerkeigentum nur durch die Eintragung in das Grundbuch. Als Voraussetzung für diesen Grundbucheintrag gilt das Vorhandensein eines Rechtsgrundes sowie die öffentliche Beurkundung (vgl. Art. 943 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 971 ZGB; Art. 10a Abs. 2 GBV). Erstes ist auf zwei Varianten begrenzt. Art. 712d Abs. 2 Ziff. 1 bezieht sich auf den Vertrag zwischen den Miteigentümern und Ziff. 2 auf die Erklärung des Alleineigentümers der jeweiligen Liegenschaft oder Baurechts. Als Ausnahme zur öffentlichen Beurkundung sind erbrechtliche Vorgänge zu nennen (Art. 712d Abs. 3 ZGB), auf welche hier nicht weiter eingegangen wird.

Das Rechtsgeschäft bedarf stets der öffentlichen Beurkundung, wobei folgende Inhalte im Begründungstitel enthalten sein müssen:

1. den Willen, STWE zu begründen;
2. die Abgrenzung der einzelnen Einheiten, welche klar ersichtlich sein müssen (Art. 712b ZGB; Art. 33b GBV);
3. Wertquoten (Art. 712e ZGB; Art. 33a Abs. 2 lit. b GBV).

Der Grundbuchverwalter legt für jeden STWE-Anteil ein besonderes Blatt mit Zusatz „STWE Nr. ...“ an. Dieses ist mit der Beschreibung des Stockwerks versehen und weist zudem auf den Begründungsakt oder den Aufteilungsplan hin (Art. 10a GBV).

Die im Begründungsakt anzugebenden Wertquoten (in 1/100 oder 1/1000 des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts) sind lediglich abstrakte Verhältniszahlen und entsprechen dem Umfang des Miteigentumsanteils am gesamten Objekt¹⁵.

Die Änderungen der Wertquoten erfolgt nur mit Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten (Art. 712e Abs. 2 ZGB). Jeder STWE-Eigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquote, sofern diese irrtümlich falsch festgesetzt oder aufgrund baulicher Veränderungen des Gebäudes unrichtig geworden ist (Art. 712e Abs. 2 ZGB).

V. Untergang

STWE ist grundsätzlich dauerhaft ausgelegt. Dies steht im Gegensatz zum gewöhnlichen Miteigentum (Art. 650 ZGB). Daher wird vom Gesetz her seine

¹⁵ BGE 116 II 55 ff.; in SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, S. 242.

Auflösung erschwert¹⁶. Daher kann es als stabiler erachtet werden als Miteigentum. Im Art. 712f Abs. 1 ZGB werden die Auflösungsgründe aufgeführt. Das STWE wird beendet durch:

1. den Untergang der Liegenschaft;
2. den Untergang des Baurechts;
3. die Löschung im Grundbuch.

Die Löschung im Grundbuch kann gemäss Art. 712f Abs. 2 ZGB auf Grund folgender Faktoren verlangt werden:

- a) einer Aufhebungsvereinbarung der STWE-Eigentümer. Dazu benötigt es eine übereinstimmende Willensäusserung aller STWE-Eigentümer (die einfache Schriftform genügt, Art. 115 OR).
- b) einer Aufhebungserklärung, welche nur möglich ist wenn ein STWE-Eigentümer alle Anteile auf sich vereinigt (die einfache Schriftform genügt, Art 964 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 948 Abs. 1 ZGB)¹⁷.

In beiden Fällen ist die Zustimmung aller Personen notwendig, welche an den einzelnen STWE-Einheiten dinglich berechtigt sind und deren Rechte nicht ohne Nachteile auf das ganze Grundstück übertragen werden kann (Art. 712f Abs. 2).

Gemäss Art. 712f Abs. 3 ZGB kann die Aufhebung von jedem STWE-Eigentümer verlangt werden, wenn Gebäude zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne für ihn schwer tragbare Belastung durchführbar ist. Diejenigen STWE-Mitglieder, welche die Miteigentümergeinschaft fortsetzen wollen, könne die Aufhebung durch Abfindung abwenden.¹⁸

VI. Verfügung über den STWE-Eigentumsanteil

In Anbetracht dessen, dass STWE lediglich eine besondere Form des Miteigentums ist, kann ein Berechtigter grundsätzlich über seinen Anteil verfügen, wie ein

¹⁶ Vgl. REY, Band I, Nr. 956. in SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht S. 243.

¹⁷ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 218.

¹⁸ Indessen kann der schlechte bauliche Zustand auch ohne ein solches äusseres Ereignis eintreten und die bestimmungsgemässe Nutzung verunmöglichen. Deshalb wird *Absatz 3* mit einem zusätzlichen Aufhebungsgrund ergänzt. Voraussetzung ist einmal die Unmöglichkeit der bestimmungsgemässen Nutzung, da diese die Grundlage für den Erwerb gebildet hat. Ferner rechtfertigt es sich, die Aufhebung frühestens 50 Jahre seit der Eintragung im Grundbuch zuzulassen, da dem Stockwerkeigentum grundsätzlich eine auf Dauer angelegte gesetzliche Konzeption zu Grunde liegt. Vgl. BBI, Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht, vom 27. Juni 2007, S. 5309

Alleineigentümer (Veräusserung, Verpfändung, Pfändung durch die Gläubiger; Art. 646 Abs. 3 und Art. 800 Abs. 1 ZGB).

Ein wesentlicher Unterschied zum gewöhnlichen Miteigentum manifestiert sich in Art. 712c Abs. 1 ZGB. Dieser verfügt, dass von Gesetzes wegen kein Vorkaufsrecht gegenüber einem Dritten ohne Anteile besteht (dies im Gegensatz zum Miteigentümer). Ein Vorkaufsrecht kann jedoch von den STWE-Eigentümern errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 712c Abs. 1 ZGB). Die Höchstdauer wie im Falle von gewöhnlichem Miteigentum ist hier nicht anwendbar (Art. 216a OR)¹⁹.

Ergänzend dazu ermöglicht Art. 712c Abs. 2 ZGB eine Vereinbarung, bei welcher die Veräusserung eines Stockwerkes mit Nutzniessung, Wohnrecht oder Vermietung nur rechtsgültig ist, wenn die anderen STWE-Eigentümer nicht innerhalb von 14 Tagen Einsprache erheben.

VII. Gemeinsame Verwaltung und Benutzung

In Art. 712a Abs. 2 ZGB wird dem einzelnen STWE-Eigentümer bei der Verwaltung und Benutzung seiner eigener Räume die freie Handhabung eingeräumt. Dies wird im Falle der Verwaltung und Benutzung des gesamten Grundstücks differenziert geregelt.

Grundsätzlich verweist das ZGB in Art. 712g Abs. 1 ZGB in Bezug auf die Zuständigkeit bei Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen auf die Bestimmung über das gewöhnliche Miteigentum von Art. 647 bis 647e ZGB. Von diesen Normen kann nach Art. 712b Abs. 2 ZGB abgewichen werden.

Der Art. 712g Abs. 3 ZGB bezieht sich auf das Reglement über die Verwaltung und Benutzung. Dieses ist von grosser praktischer Bedeutung und kann im Grundbuch angemerkt werden (Art. 79 Abs. 5 GBV)²⁰.

Dieses Reglement entspricht der Nutzungs- und Verwaltungsordnung beim gewöhnlichen Miteigentum (Art. 647 ZGB). Es umschreibt die Rechtsstellung des Einzelnen innerhalb der STWE-Gemeinschaft²¹.

¹⁹ BGE 126 III 421 ff. (425); in SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 245.

²⁰ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 246.

Die Geltung des Reglements ist gemäss Art. 649 ZGB auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern und gegenüber Inhabern von beschränkten dinglichen Rechten an STWE-Anteilen gewährt. Dies ist nur soweit der Fall, wie die Bestimmungen mit der gemeinschaftlichen Verwaltung und Benutzung in direktem Zusammenhang stehen²².

Jeder Miteigentümer hat einen unentzieh- sowie unverzichtbaren Anspruch auf Erlass eines Reglements. Für den Erlass und die Abänderung des Reglements wird per Gesetz verlangt, dass der Beschluss durch die Mehrheit der STWE-Eigentümer, gefällt wird. Diese muss gleichzeitig zu mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sein.

In Ergänzung zur bestehenden rechtlichen Regelung (Art. 712g Abs. 2 ZGB) zur Einstimmigkeit bei Abänderung der dispositiven Gesetzesbestimmungen über Verwaltungsverhandlungen und bauliche Massnahmen, sieht die Botschaft Register-Schuldbrief einen neuen Art. 712g Abs. 4 E-ZGB vor. Dieser besagt, dass die Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte „zudem der Zustimmung der direkt betroffenen STWE-Eigentümer“ bedarf^{23, 24}.

VIII. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Grundsätzlich haben entsprechend Art. 712h ZGB die einzelnen STWE-Eigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Massgabe ihrer Wertquote zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um eine dispositive Regelung²⁵.

Sollten im Sinne Art. 712h Abs. 3 ZGB gewisse gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelner STWE-Einheiten überhaupt nicht oder nur in sehr geringem Masse von Nutzen sein, ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Diese gesetzliche Anordnung ist zwingender Natur²⁶. Ausserdem kann ein STWE-Eigentümer, welcher Ausgaben über seinen Anteil hinaus übernommen hat, von den anderen Eigentümern Ersatz verlangen (Art. 649 ZGB).

²¹ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 259.

²² Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 259.

²³ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 246.

²⁴ Für eine Abänderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte ist wie beim gewöhnlichen Miteigentum (Art. 647 Abs. 1bis) zusätzlich zu der nach Absatz 3 notwendigen Mehrheit noch die Zustimmung aller direkt betroffenen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer erforderlich. Siehe BBI, Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht, vom 27. Juni 2007, S. 5309

²⁵ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 279.

²⁶ BGE 107 II 141 ff. (143 f), E 3. in SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 247.

Die Aufzählung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten in Art. 712h Abs. 2 ZGB ist als nicht abschliessend anzusehen. Dabei wird im Rahmen der Vorliegenden Arbeit die Rolle des Baurechtszinses später behandelt.

Innerhalb der Gemeinschaft hat anhand von Art. 712i ZGB jeder Gemeinschaftler gegenüber dem jeweiligen STWE-Eigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts. Dies jedoch nur an dessen Anteil für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen. Es handelt sich dabei um ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht welches erst mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht. Der Anspruch der Gemeinschaft auf Errichtung eines solchen Pfandrechts stellt eine Realobligation dar²⁷. Dabei finden die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfand sinngemäss ihre Anwendung (Art. 712i Abs. 3 ZGB; vgl. 839 Abs. 3 ZGB und Art. 22 GBV).

Art. 712k ZGB gesteht, analog einem Vermieter, der STWE-Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen ein Retentionsrecht zu (Art. 268–268b OR).

IX. STWE-Gemeinschaft

STWE-Gemeinschaft wird durch alle STWE-Eigentümer gebildet. Sie ist keine juristische Person, dazu fehlt ihr die Rechtsfähigkeit. Die Rechtsträger sind immer die einzelnen STWE-Eigentümer²⁸.

Die Aufgaben der STWE-Gemeinschaft umfassen „Verfügung, Nutzung, Verwaltung und Erhaltung des wirtschaftlichen Wertes des gemeinsamen Grundstücks“²⁹. Art. 712l ZGB gesteht der STWE-Gemeinschaft eine beschränkte Vermögens- und Handlungsfähigkeit zu. Sie erwirbt demnach das aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen unter eigenen Namen, „wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten verfügbaren Mittel, wie den Erneuerungsfonds“ (Art. 712l Abs. 1 ZGB). Dies erleichtert die Verwaltung im Innenverhältnis und dient als Haftungssubstrat im Aussenverhältnis³⁰. Die STWE-Gemeinschaft wird in bestimmten Bereichen wie eine juristische Person behandelt. Gemäss Art. 712l ZGB Abs. 2 ist sie beschränkt prozess- und betriebsfähig. Ihre Handlungsfähigkeit

²⁷ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 247.

²⁸ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 248.

²⁹ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 331.

³⁰ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 249.

besteht nur im Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums³¹.

X. Organisation

Die Art. 712m–712t ZGB bilden den Rahmen für die Organisation der STWE-Gemeinschaft. Die Regelungen sind flexibel gestaltet, um der Gemeinschaft die Möglichkeit zu geben die Organisationsform ihren Verhältnissen anpassen zu können. Das einzig zwingende Element ist die Versammlung der STWE-Eigentümer³².

XI. STWE-Versammlung

Die STWE-Versammlung bildet das oberste „Organ“ der Gemeinschaft und wird in Art. 712m–712p ZGB geregelt. Da die STWE-Gemeinschaft keine juristische Person ist und daher auch keine „Organe“ haben kann, wird im Gesetz zu Unrecht die Bezeichnung „Organ“ verwendet. Daher wird der Begriff „Organisationselement der STWE-Gemeinschaft“ verwendet³³. Die STWE-Versammlung ist die physische Zusammenkunft der STWE-Eigentümer und dient dem Zweck der Willensbildung und Willensäußerung der Gemeinschaft³⁴.

Art. 712m Abs. 1 ZGB formuliert einen nicht abschliessenden Katalog von Kompetenzen für die STWE-Versammlung. Die Entscheidungsbefugnis in allen Verwaltungsbelangen, welche nicht dem Verwalter zustehen ist von besonderer Bedeutung (Art. 712m Abs. 2 ZGB)³⁵.

Die Form der Beschlussfassung richtet sich mangels besonderer Reglementvorschriften nach Art. 66 ZGB. Die Ausschliessung vom Stimmrecht nach Art. 68 ZGB³⁶.

Art. 712m Abs. 2 ZGB verweist auf “die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen“. Sie stellt den Rahmen für die Anfechtung von Beschlüssen dar. Richtungsweisend ist Art. 75 ZGB. Demnach gilt „Beschlüsse, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, kann jedes Mitglied, das nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem es von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Gericht anfechten“ (Art. 712m Abs. 2).

³¹ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 375.

³² Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 249.

³³ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 379.

³⁴ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 380.

³⁵ Vgl. HÜRLIMANN/KAUPP, Sachenrecht, S. 250.

³⁶ Vgl. HÜRLIMANN/KAUPP, Sachenrecht, S. 250.

Eine Aktivlegitimation³⁷ besteht für jeden STWE-Eigentümer, sofern er dem Entschluss nicht zugestimmt hat. Der STWE-Gemeinschaft fällt eine Passivlegitimation³⁸ zu jedoch nur in den Schranken ihrer Prozessfähigkeit.

XII. Verwalter

Der Verwalter nimmt eine Art Exekutivfunktion ein. Er ist für die STWE-Gemeinschaft von wichtiger Bedeutung. Der Verwalter wird von der STWE-Versammlung bestellt und beaufsichtigt (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB). Seine Bestellung ist jedoch ein fakultativer Bestandteil der STWE-Gemeinschaft und ist von Gesetzeswegen nicht zwangsläufig vorgesehen³⁹. Jeder STWE-Eigentümer oder qualifizierter Dritter (Grundpfandgläubiger und Versicherer) kann seinen Ernennung per Gericht verlangen (Art. 712q Abs. 2). Der Verwalter kann eine natürliche oder juristische Person sein⁴⁰.

Seine Tätigkeiten und Rolle sind in den Art. 712q bis 712t ZGB geregelt. Sie können von der STWE-Versammlung, vorbehaltlich der zwingenden Zuständigkeiten der STWE-Eigentümer, erweitert oder eingeschränkt werden⁴¹. Er führt die Beschlüsse der STWE-Versammlung über die Verwaltung und Benützung des gemeinschaftlichen Grundstücks aus (Art. 712s Abs.1 ZGB). Zudem verteilt er entsprechend Art. 712s Abs. 2 ZGB die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, zieht die Beiträge ein, besorgt die Verwaltung und überwacht gemäss Art. 712s Abs. 3 ZGB die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften sowie der Hausordnung.

Er vertritt die Gemeinschaft sowie die STWE-Eigentümer, im Umfang der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen (Art. 712t Abs. 1 ZGB). Bei einem Zivilprozesse (ausserhalb des summarischen Verfahrens) benötigt der Verwalter, vorbehalten dringender Fälle, die vorgängige Ermächtigung durch die STWE-Versammlung (Art. 712t Abs. 2 ZGB).

³⁷ Aktivlegitimation: Die Aktivlegitimation bezeichnet die Befugnis des Klägers, den eingeklagten Anspruch geltend zu machen.

³⁸ Passivlegitimation: Passivlegitimation ist die Zuständigkeit einer Person für einen Rechtsanspruch nach materiell-rechtlichen Aspekten.

³⁹ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 380.

⁴⁰ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 544.

⁴¹ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 602.

Der Verwalter kann von der STWE-Versammlung jederzeit, unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche, abberufen werden (Art. 712r Abs. 1 ZGB).

Wird die Abberufung unter Missachtung wichtiger Gründe durch die STWE-Versammlung abgelehnt, so besitzt jeder einzelne STWE-Eigentümer das Recht binnen Monatsfrist seine Abberufung per Richter zu verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB).

2.1.2 Die dinglichen Rechte

I. Einordnung im Sachenrecht

Das Sachenrecht (im Sinne von Berechtigung, auch dingliches Recht genannt) bildet den vierten Teil des ZGB und umfasst Art. 641-977 ZGB. Das Sachenrecht ist ein die Sache unmittelbar erfassendes, insofern also absolutes Recht⁴². Absolute Rechte gelten gegenüber jedermann. Der an einer Sache Berechtigte kann sich somit gegen jegliche Form der Störung durch Dritte zur Wehr setzen⁴³. Als Sachen definiert die Lehre die unpersönlichen, körperlichen, für sich bestehenden Gegenstände, welche der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können⁴⁴.

Das Sachenrecht ist in drei Abteilungen unterteilt: Die Erste behandelt das Eigentum (Art. 641-729 TGB), die Zweite die beschränkten dinglichen Rechte (Art. 730-915 ZGB) und die Dritte den Besitz und das Grundbuch (Art. 919-977 ZGB)⁴⁵.

Untenstehende Abbildung III zeigt die Ordnung der dinglichen Rechte des Sachenrechts in das System der subjektiven Rechte.

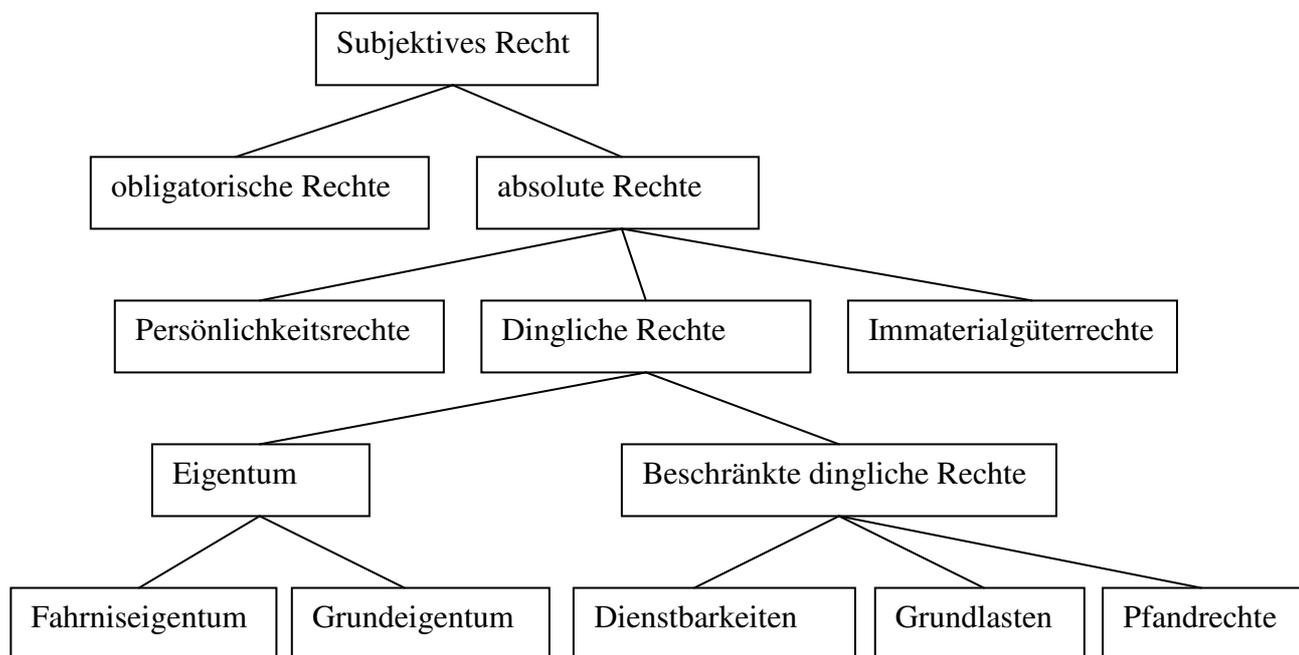


Abbildung III; DIE DINGLICHEN RECHTE
NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 131

⁴² Vgl. NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 2.

⁴³ Vgl. STEINAUER, tome I, S.42.

⁴⁴ Vgl. MEIER-HAYOZ, in SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 1.

⁴⁵ Vgl. NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 2.

II. Das Wesen der Dienstbarkeit

Grundsätzlich sind Dienstbarkeiten beschränkte dingliche Rechte an einer Sache. Sie erlauben dem Berechtigten die Sache in bestimmter Hinsicht zu gebrauchen und zu nutzen. Es handelt sich somit um Nutzungs- und Gebrauchsrechte. Art. 730 Abs. 1 ZGB nennt den typischen Inhalt einer Dienstbarkeit „ein Dulden oder Unterlassen“ durch den Eigentümer eines belasteten Grundstücks. Das Gesetz sieht bei beschränkten dinglichen Rechten nur bestimmte Typen vor. Es existiert ein Numerus clausus, wie aus (Abbildung IV) ersichtlich.

Das Objekt der Dienstbarkeit ist immer ein Grundstück. Einzige Ausnahme ist die Nutzniessung. Eine Dienstbarkeit kann entsprechend dem Sachenrecht nach dem Kriterium, ob neben dem belasteten Grundstück ein sogenanntes herrschendes Grundstück besteht oder nicht⁴⁶, unterteilt werden in:

1) Grunddienstbarkeit:

Die Grunddienstbarkeiten (auch Prädial- oder Realservitute genannt, Art. 730-745 ZGB) stehen immer in Beziehung zu einem solchen herrschenden Grundstück (Art. 730 Abs. 1 ZGB). Dienstbarkeitsberechtigte ist demnach der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

2) Personaldienstbarkeit:

Bei der Personaldienstbarkeit existiert dieses herrschende Grundstück nicht. Berechtigter kann eine beliebige Person sein. Die Personaldienstbarkeiten werden weiter unterteilt in:

a) Reguläre Personaldienstbarkeiten

Sie sind weder übertragbar noch von der berechtigten Person trennbar.

b) Irreguläre Personaldienstbarkeiten

Diese sind im Gegensatz zu den regulären Personaldienstbarkeiten übertragbar und vererblich.

⁴⁶ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 296.

Die soeben beschriebene Unterteilung lässt sich folgendermassen darstellen:

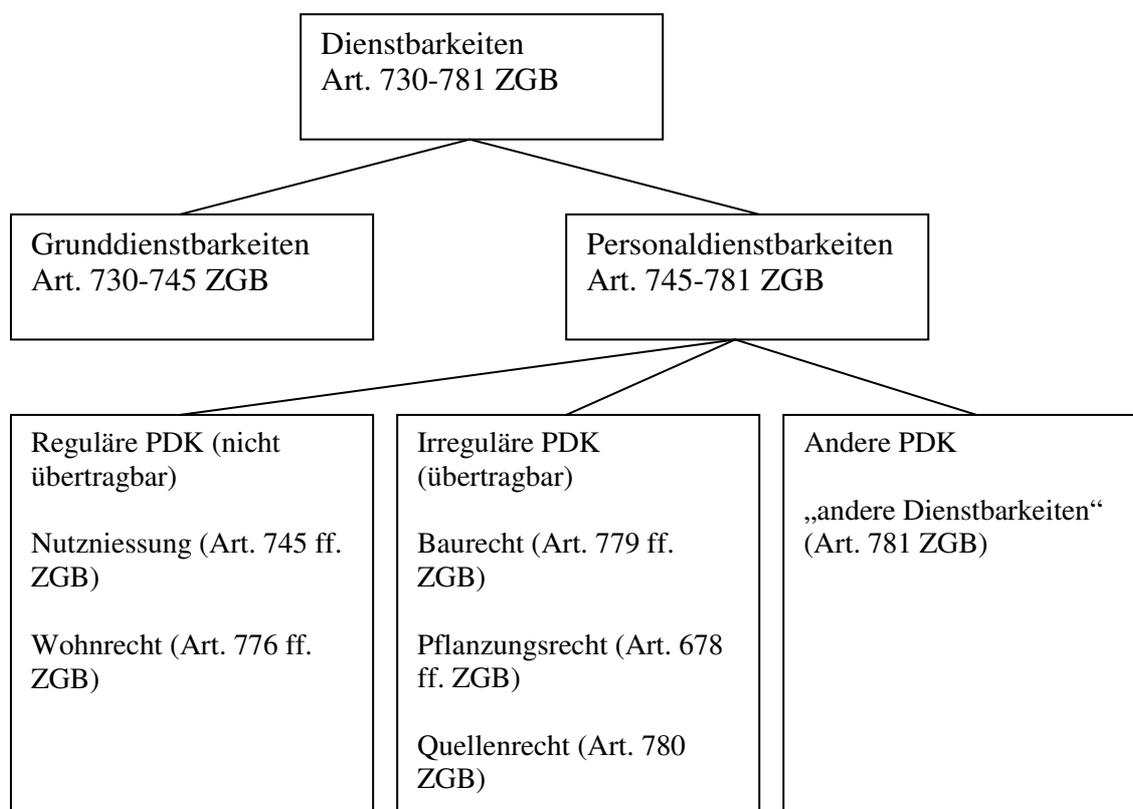


Abbildung IV, Unterteilung Dienstbarkeiten
SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 297

Gewisse Personaldienstbarkeiten lassen sich zudem als selbständige und dauernde Rechte ausgestalten. Das ZGB liefert dazu nur wenig Anhaltspunkte (Art. 779 Abs. 3). Nach Art. 7 Abs. 2 Ziff. 1 GBV darf eine Dienstbarkeit, um selbständig zu werden, weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person errichtet werden. Die regulären Personaldienstbarkeiten (Nutzniessung und Wohnrecht) können nicht konform ausgestaltet werden und fallen demzufolge weg. Zudem darf, gemäss Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV, eine Aufnahme ins Grundbuch nur erfolgen, wenn sie „auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet erscheint“⁴⁷.

Das Baurecht, kann als selbständig und dauernd ausgestaltet werden. Somit ist es den irregulären Personaldienstbarkeiten zuzuordnen. Dabei limitiert Art. 779l ZGB die Maximaldauer für ein selbständiges und dauerndes Baurecht zwingend auf 100 Jahre.

⁴⁷ Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV.

Dadurch sind alle auf unbestimmte Zeit begründeten selbständigen Baurechte auf 100 Jahre begründet zu betrachten⁴⁸.

2.1.3 Das Baurecht

I. Allgemeines

Das ZGB regelt in den Art. 674-676 ZGB und 779-779I ZGB das Baurecht. Ergänzend dazu sind Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2, 943 Abs. 1 Ziff. 2, Abs. 2 ZGB und Art. 7, 9 sowie 50 GBV ebenfalls von Bedeutung⁴⁹.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde dem Baurecht eine geringe praktische Bedeutung beigemessen. Entsprechend knapp wurde dieses Institut im schweizerischen ZGB von 1912 geregelt (Art. 779 ZGB a. F.). Ursprünglich dachte man an kleinere Bauvorhaben wie Schuppen, Keller, Schleusenwerke und dergleichen⁵⁰. Im Lauf der Zeit dienten Baurechte, bedingt durch die erhöhte Nachfrage nach Land, das Bevölkerungswachstums sowie der damit einhergehenden gestiegenen Bautätigkeit, vermehrt auch für die Errichtung von Grossbauten. Vor allem die Stadtverwaltungen suchten nach Lösungsansätzen, um mit den steigenden Mieten und den Anforderungen an eine langfristige Stadtplanung umgehen zu können. Gestützt auf diese ersten positiven Erfahrungen wurde schliesslich das Baurecht in heutiger Form mit der Baurechtsnovelle von 1965 eingeführt⁵¹. Diese trat am 1. Juli 1965 in Kraft und verbesserte die bis anhin geltenden gesetzlichen Grundlagen.

II. Begriff

Der Begriff Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779-779I ZGB entspricht nicht dem öffentlichrechtlichen Baurecht (Normenwerk betreffend Bauten). Sie wird nach Art. 779 Abs. 1 ZGB als eine Dienstbarkeit bezeichnet, welche einer Person das dingliche Recht einräumt „auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten“ (auch Baurechtsdienstbarkeit genannt). Im Rahmen der vorliegenden Arbeit bezieht sich der Begriff Baurecht auf das selbständige und dauernde Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit.

⁴⁸ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S.34.

⁴⁹ SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 345.

⁵⁰ RIEMER, S. 68 f., in NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 95.

⁵¹ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 34.

III. Akzessionsprinzip.

Nach Art. 675 Abs. 1 sind Bauwerkeigentümer und Bodeneigentümer nicht zwangsläufig identisch. Somit findet eine Durchbrechung des Akzessionsprinzip statt (Art. 667 und 671 Abs. 2 ZGB). Das Prinzip besagt, dass Bestandteile das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilen⁵². Dies ist beim Grundeigentum von besonderer Bedeutung, weil es definiert, welche Objekte innerhalb der vertikalen und horizontalen Grenzen dem Eigentümer einer Liegenschaft gehören⁵³. Dem Boden und den Bauten werden dadurch ein eigenes rechtliches Schicksal verliehen⁵⁴.

IV. Gliederung

Die Baurechte können gemäss SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP innerhalb des ZGBs unterschiedlich gegliedert werden:

- 1) Baurechte können nach der Beziehung von Bauten und belastetem Grundstück unterschieden werden in:
 - a. Gewöhnliches Baurecht (Art. 675 und 779 ff. ZGB), entspricht dem Fokus der vorliegenden Arbeit.
 - b. Überbaurecht (Art. 674 ZGB).
 - c. Leitungsbaurecht⁵⁵ (Art. 676 ZGB).
- 2) Das Baurecht lässt sich nach der Kerngliederung des Dienstbarkeitsrechts desweiteren unterteilen in:
 - a. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Eigentümers eines bestimmten herrschenden Grundstücks (Art. 730 ff. ZGB).
 - b. Personaldienstbarkeiten.
- 3) Baurechte können zudem in
 - a. Selbständige und Dauernde oder in
 - b. Unselbständige und Befristete unterteilt werden.

Des Weiteren kann unterschieden werden ob der unter Ziffer a) aufgeführte Fall als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen ist oder nicht.

V. Entstehung

Die Regeln bezüglich der Entstehung von Grunddienstbarkeiten finden eine sinngemässe Anwendung bei den Baurechten⁵⁶. Somit bedarf ein Baurecht zu seiner

⁵² Vgl. NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 52.

⁵³ Vgl. REY, N 1080, in NEF/ROBERTO, Sachenrecht für Ingenieure, S. 52.

⁵⁴ Vgl. FREIMÜLLER, S. 27, in VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 32.

⁵⁵ Bspw. bei Leitungen .

Errichtung einerseits der Eintragung ins Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB) und andererseits eines Dienstbarkeitsvertrags, welcher alle wesentlichen Punkte eindeutig und klar regelt.

Bei einem selbständigen und dauernden Baurecht bedarf es für die Gültigkeit einer öffentlichen Beurkundung (Art. 779a ZGB)⁵⁷. Zudem kann das Baurecht auf maximal 100 Jahre begründet werden (Art. 779l Abs. 1). Dabei übernimmt der Baurechtsvertrag die Funktion des Verpflichtungsgeschäfts. Er bildet die Voraussetzung für die Anmeldung des Grundeigentümers sowie die Grundbucheintragung, welche die Funktion des Verfügungsgeschäfts übernimmt. Alle übrigen Baurechte bedürfen lediglich der schriftlichen Form (Art. 732 ZGB). Die „Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches“ sieht mit Bezug auf Art. 779a ZGB insofern eine Änderung vor, als es für das Rechtsgeschäft eines jeden Baurechts die öffentliche Beurkundung vorschreibt^{58, 59}.

Die Aufnahme der selbständigen und dauernden Rechte in das Grundbuch geschieht durch Anlegung eines separaten Blattes im Hauptbuch und durch Herstellung einer Beschreibung des Rechts (Art. 9 GBV). Durch die Eröffnung eines eigenen Grundbuchblattes gilt das Baurecht nach Art. 655 Abs. 1 ZGB als eigenes Grundstück und kann somit mit Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten belastet werden.

VI. Unterbaurecht

Ein Baurecht welches als eigenes Grundstück im Grundbuch figuriert kann somit auch mit einem oder mehreren weiteren Baurecht belastet werden. Diese können ebenfalls im Grundbuch eingetragen werden. Man spricht bei diesem Konstrukt von Unterbaurecht oder von einem Baurecht zweiten Grades⁶⁰.

⁵⁶ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 349.

⁵⁷ Neu muss gemäss *Absatz 1* die Errichtung eines jeden Baurechts, also nicht wie bis anhin lediglich eines selbständigen und dauernden Baurechts, öffentlich beurkundet werden. Dies gilt auch für die rechtsgeschäftliche Begründung eines Eigentümerbaurechts. Vgl. BBI, Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht, vom 27. Juni 2007, S. 5313

⁵⁸ Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007.

⁵⁹ Der neue *Absatz 2* stellt klar, dass der Baurechtszins und die vertraglichen Bestimmungen, die im Grundbuch vorgemerkt werden sollen, zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedürfen (vgl. auch Art. 779b Abs. 2 E-ZGB). Das gilt selbstverständlich auch für die Änderungen des Rechtsverhältnisses. Vgl. BBI, Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht, vom 27. Juni 2007, S. 5313

⁶⁰ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 348.

VII. Kernelemente des Baurechts

Absolut notwendige Elemente

Der genaue Inhalt des Baurechts wird durch das Gesetz vorgegeben und im Begründungsakt festgehalten. In der Regel beschreibt der Begründungsakt (Baurechtsvertrag) folgende Elemente:

- die Art des Baurechts,
- seine Dauer,
- die bebaubaren Flächen und ihre Lage (ev. mittels Lageplan),
- die Art der vorgesehenen Bauten (Struktur, Volumetrie und Nutzung)
- die vorgesehene Nutzung für die unbebauten Flächen⁶¹.

Obligatorische Elemente

Der Grundeigentümer sowie der Baurechtsnehmer können die Begründung des Baurechts mit weiteren vertraglichen Vereinbarungen ergänzen. Ausser zur Baurechtszinszahlung kann sich der Baurechtsnehmer beispielsweise verpflichten:

- gewisse Wohnungen nur an Betagte abzugeben
- dem Unternehmen des Baurechtsgebers keine Konkurrenz zu machen.

Solche Vereinbarungen verpflichten nur die beiden Vertragsparteien. Sie sind gegenüber Dritten nicht durchsetzbar, auch nicht gegenüber einem Käufer des Baurechts. In der Regel verpflichtet sich der Baurechtsnehmer gegenüber dem Baurechtsgeber diese Vereinbarungen durch den zukünftigen Käufer übernehmen zu lassen⁶².

VIII. Der Baurechtszins

In der Regel wird das Baurecht nicht ohne eine Gegenleistung gewährt. Meistens ist sie monetärer Natur. Sie kann aber auch in Form einer einmaligen Zahlung oder als Annuität oder sonstige periodische Zahlung erfolgen. Letzteres kommt häufiger zum tragen. Der Baurechtszins ist jedoch kein zwangsläufiger Bestandteil eines Baurechtsvertrags⁶³. Wird er vereinbart so bildet er gemäss geltender Lehre und Rechtsprechung einen Bestandteil der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten⁶⁴.

⁶¹ Vgl. HONSELL/ISLER, n. 4, in STEINAUER, tome III, S. 102.

⁶² Vgl. STEINAUER, tome III, S. 104.

⁶³ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 60.

⁶⁴ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S: 92, S. 295.

Die Obligation einen Baurechtszins zu zahlen, ist eine persönliche Schuld des Baurechtsnehmers und wird nicht automatisch an einen Käufer des Baurechts übertragen. Wird diese Verpflichtung nicht an den neuen Baurechtsnehmer weitergegeben, so bleibt der ehemalige Baurechtsnehmer gegenüber dem Grundeigentümer Schuldner dieser Zahlungsvereinbarung⁶⁵.

„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. Der neue Absatz 2 stellt klar, dass der Baurechtszins und die vertraglichen Bestimmungen, die im Grundbuch vorgemerkt werden sollen, zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedürfen (vgl. auch Art. 779b Abs. 2 E-ZGB). Das gilt selbstverständlich auch für die Änderungen des Rechtsverhältnisses.“⁶⁶

Sicherung des Baurechtszinses

Gemäss Art. 779i Abs. 1 hat der Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes. Dieses wird an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen erstellt. Die Entstehung erfolgt mit der Eintragung im Grundbuch. Sie kann jederzeit während der Dauer des Baurechts verlangt werden und ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren ausgenommen (Art. 779k Abs. 1). Im Übrigen sind nach Art. 779i Abs. 2 die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechtes sinngemäss anwendbar.

IX. Übertragung

Die irreguläre Personaldienstbarkeit folgt den Regeln der Eigentumsübertragung an Grundstücken, sofern es im Grundbuch als eigenständiges Grundstück aufgenommen wurde. Vorausgesetzt werden die allgemeinen Grundsätze der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB) sowie die Eintragung des Erwerbers ins Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB). Die Übertragbarkeit kann im Begründungsakt ausgeschlossen oder eingeschränkt werden (Ausübung nur beim Erfüllen bestimmter

⁶⁵ Vgl. STEINAUER, tome III, S. 107.

⁶⁶ Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007.

Konditionen). Diese Einschränkungen, die Übertragbarkeit betreffend sind gegenüber Dritten wirksam⁶⁷.

X. Vorkaufsrecht

Das Gesetz sieht beim Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht vor, welches dem Grundeigentümer gegenüber jedem Drittkäufer des Baurechts eingeräumt wird (Art. 682 Abs. 2). Der Baurechtsnehmer besitzt seinerseits ein Vorkaufsrecht gegenüber jedem anderen Käufer, jedoch nur soweit, wie dieses durch die Ausübung des Baurechts in Anspruch genommen wird (Art. 682 Abs. 2). Dieses gegenseitige Vorkaufsrecht hat zum Ziel die Bauten möglichst mit dem Grundstück zu vereinigen (Akzessionsprinzip) und zu verhindern, dass eine der beiden Parteien einen ungeeigneten Vertragspartner erhält⁶⁸.

Beide Parteien können ihr gesetzliches Vorkaufsrecht abändern oder darauf verzichten. Dazu bedarf es einer Vereinbarung, welche öffentlich beurkundet werden muss⁶⁹.

XI. Beendigung des Baurechts

Das Baurecht kann gemäss Art. 779l Abs. 1 ZGB auf maximal 100 Jahren begründet werden. Gemäss Abs. 2 kann jederzeit, in der für die Begründung vorgeschriebenen Form, auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden. Eine zum Voraus eingegangene Verpflichtung ist hierzu nicht verbindlich, da sonst die Befristung umgangen würde. Der Untergang eines Baurechts wird analog den Regeln betreffend den Grunddienstbarkeiten gehandhabt (Art. 734 ff. ZGB). Der Häufigste Grund ist der Ablauf der Zeit⁷⁰.

Neben dem Zeitablauf – auch ordentlicher Heimfall genannt – kennt das Gesetz die Beendigung des Baurechts durch

- 1) Aufhebungsvertrag
- 2) Untergang des belasteten Grundstücks.

Bedingt durch das Akzessionsprinzip, welches durch das Baurecht nur für eine bestimmte Dauer durchbrochen wird, fallen die Bauten in das Eigentum des Grundeigentümers heim (Art. 779c Abs. 1 ZGB).

⁶⁷ Vgl. STEINAUER, tome III, S.98.

⁶⁸ Vgl. STEINAUER, tome III, S.99.

⁶⁹ Vgl. STEINAUER, tome III, S.101.

⁷⁰ Vgl. STEINAUER, tome III, S. 111.

„ordentlicher“ Heimfall

Nach Art. 779d Abs. 1 ZGB hat der Grundeigentümer für die heimfallenden Bauten eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Die Beteiligten haben die Möglichkeit im Voraus entsprechende Vereinbarungen zu treffen und diese im Grundbuch in der für die Begründung vorgeschriebene Form vorzumerken (Art. 779e ZGB). Sie sind frei zu bestimmen, ob eine Entschädigung fällig wird, wie hoch diese ausfällt oder wie diese zu bestimmen ist.

Vorzeitiger Heimfall

Der Grundeigentümer kann im Falle einer groben Überschreitung der dinglichen Rechte oder einer Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Bauberechtigten – auch Baurechtsnehmer genannt – den vorzeitigen Heimfall herbeiführen (Art. 779f ZGB). Der Art. 779f spricht dabei von einer groben Verletzung der Pflichten durch den Bauberechtigten. Somit reicht eine geringfügige Pflichtverletzung nicht aus. Zudem muss der Grundeigentümer die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich verlangen (Art. 779f ZGB). Zusätzlich schreibt Art. 779g Abs. 1 ZGB vor, dass das Heimfallrecht nur ausgeübt werden kann, wenn eine angemessene Entschädigung geleistet wird. Die Übertragung findet erst bei der Zahlung oder Sicherstellung der Entschädigung statt (Art. 779g Abs. 2 ZGB). Diese Bestimmungen sind zum Schutz des Baurechtsnehmers von zwingender Natur (Art. 779h ZGB).

„Die nicht Bezahlung des Baurechtszinses dürfte für sich alleine nicht als grobe Pflichtverletzung anzusehen sein – jedenfalls nicht beim als Grundstück in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht, wo dem Grundeigentümer kraft Art. 779i f. ZGB der Anspruch auf Errichtung eines besonderen Pfandrechts offensteht“⁷¹.

XII. Sicherung der Heimfallentschädigung

Es kommt sehr häufig vor, dass ein Baurechtsnehmer, um Kredite für sein Bauvorhaben zu erhalten, Grundpfandrechte an seiner STWE-Einheit errichten lässt. Beim Untergang des Baurechts würden die Gläubiger, durch wegfallen des Pfandobjekts, ihren Anspruch verlieren. Daher sieht Art. 779d ZGB vor, dass der bisherige Baurechtsberechtigte oder ein Gläubiger, welchem das Baurecht verpfändet war, zur Sicherung der Heimfallentschädigung ein Grundpfandrecht eintragen lassen kann. Ohne die Zustimmung der Gläubiger darf die Heimfallentschädigung nicht an

⁷¹ SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 355.

den Bauberechtigten ausbezahlt werden (Art. 779d Abs. 1 ZGB). Das Grundpfandrecht, welches das Baurecht belastete, wird somit nach Untergang des Letzteren, ipso jure⁷² auf die Heimfallentschädigung übertragen⁷³.

Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so kann der bisherige Bauberechtigte oder ein Gläubiger, welchem das Baurecht verpfändet war, verlangen, dass an Stelle des gelöschten Baurechtes ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde (Art. 779d Abs. 2 ZGB). Die Eintragung muss spätestens drei Monate nach dem Untergang des Baurechtes erfolgen (Art. 779d Abs. 3 ZGB).

2.2.3 Die Kombination von Baurecht und Stockwerkeigentum

Nach der Einführung der beiden Rechtsinstitute *Stockwerkeigentum* und *Baurecht*, befassen sich die nachfolgenden Kapitel mit der Frage, wie die Kombination beider Institute aussehen kann. Auf die Auswirkungen des Konstrukts wird in Kapitel 3 näher eingegangen.

I Stockwerkeigentum am Baurecht

Das ZGB sieht vor, dass Stockwerkeigentum nicht nur auf physischen Grundstücken sondern auch an selbständigen und dauernden Baurechten begründet werden kann. Dies wird jedoch lediglich an folgenden vier Stellen im ZGB erwähnt⁷⁴,

Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB (Ausschluss des Bodens der Liegenschaft oder des Baurechts vom Sonderrecht),

Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB (Begründung von STWE durch Erklärung des Eigentümers der Liegenschaft oder des Inhabers eines selbständigen und dauernden Baurechts),

Art. 712e Abs. 1 ZGB (Angabe des Anteils eines jeden Stockwerkes in Hundertsteln oder Tausendsteln des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts im Begründungsakt),

Art. 712f Abs. 1 ZGB (Endigung des STWE mit dem Untergang der Liegenschaft oder der Löschung des Baurechts im Grundbuch).

⁷² Rechtliche Wirkung die eintritt ohne weiteres dazutun der Parteien.

⁷³ Vgl. STEINAUER, tome III, S. 114.

⁷⁴ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 33.

Gemäss VON SEGESSER hat der Gesetzgeber, durch diese eher beiläufige Regelung von STWE an selbständigen und dauernden Baurechten, dem Konstrukt bewusst eine eher geringe Bedeutung zugemessen und deren Verbreitung somit auch nicht weiter gefördert.

II. Voraussetzungen des Baurechts

Entsprechend den oben erwähnten Artikeln muss, damit STWE an einem Baurecht begründet werden kann, Letzteres als selbständiges und dauerndes Baurecht bestellt sein. Zudem muss es als eigenständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden. Unselbständige Baurechte, Baurechte welche selbständig aber nicht dauernd oder dauernde und selbständige jedoch nicht im Grundbuch eingetragen Baurechte, fallen somit für die Begründung von STWE ausser Betracht.⁷⁵

Die Begründung von STWE erfolgt entsprechend Art. 712d Abs. 1 ZGB durch die Eintragung ins Grundbuch.

III. Eigentumsverhältnisse

Stockwerkeigentum bildet eine besondere Form des Miteigentums bei welcher jeder STWE-Eigentümer gemäss Art. 712a Abs. 1 ZGB Miteigentum an der zu STWE aufgeteilten Liegenschaft besitzt (Bauten und Land). Im Falle von STWE an einem selbständigen und dauernden Baurecht, welches im Grundbuch eingetragen ist, werden die STWE-Eigentümer nur Baurechtsberechtigte und nicht Grundeigentümer. Der Boden bleibt, als belastetes Grundstück, im Besitz des Baurechtgebers. Der STWE-Gemeinschaft als Baurechtsnehmer steht lediglich ein beschränktes dingliches Recht an der Stammparzelle zu. Die einzelnen STWE-Eigentümer sind somit einerseits am Baurecht mitbeteiligt. Zudem stehen ihnen die jeweiligen Sonderrechtsteile als STWE-Eigentum zu.⁷⁶

⁷⁵ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 35.

⁷⁶ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 38.

2.2 Immobilienökonomischer Rahmen

2.2.1 Wert und Preis

In der Immobilienwirtschaft wird zwischen Wert und Preis unterschieden. Dabei erfüllt der Wert die Funktion einer Prognose des erzielbaren Preises bei einer Transaktion einer Immobilie auf dem Markt. Meistens beruht dieser Wert auf einer Bewertung, welche unter objektiven Gesichtspunkten hergeleitet wurde. Sie muss für jedermann nachvollziehbar sein⁷⁷. Der Wert ist somit das Ergebnis einer qualifizierten Schätzung und ergibt sich aus dem Nutzen, der einer Sache im Rahmen dieser Einschätzung beigemessen wird. Der Wert ist individuell und subjektiv geprägt und kann für jeden der Parteien unterschiedlich gross sein⁷⁸.

Auf die verschiedenen Möglichkeiten zur Bewertung von Immobilien wird nachfolgend im Kapitel 3.4.2 Bewertungsmethoden näher eingegangen.

Der Preis hingegen ist der effektiv erzielte Erlös aus einem An- oder Verkauf einer Immobilie. Er wird durch die vorherrschende Marktsituation und den Wertvorstellungen der beteiligten Käufer und Verkäufer bestimmt. Er ist das Ergebnis eines Anpassungsprozesses in dem sich die Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer angleichen⁷⁹. Für den Käufer ist der Wert des Objekts grösser als der dafür bezahlte Geldbetrag. Für den Verkäufer ist dies gerade umgekehrt. Der Preis ist das Ergebnis einer Kaufverhandlung zwischen mindestens zwei Geschäftspartnern und wird von der Verhandlungstaktik und den Rahmenbedingungen bestimmt. Somit widerspiegelt nicht jeder Preis die allgemeinen Marktverhältnisse⁸⁰. Der erzielte Preis kann bedingt durch besondere Umstände vom Wert abweichen⁸¹. „Der Preis einer Liegenschaft ist daher in der Regel ein Verhandlungspreis und nur selten ein Marktpreis“⁸².⁸³

⁷⁷ Vgl. RICS; Swiss Valuation Standards, S. 27.

⁷⁸ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 27.

⁷⁹ Vgl. FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, S. 45

⁸⁰ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 27.

⁸¹ Vgl. RICS; Swiss Valuation Standards, S. 27.

⁸² Marktpreis entsteht durch einen anonymen Anpassungsprozess. Vgl. FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, S. 47

⁸³ FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, S. 45

3 UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND UND ERHEBUNGEN

3.1 Rahmen und Vorgehen

3.1.1 Aufbau

Der Aufbau des dritten Teils der vorliegenden Arbeit orientiert sich in seiner Gliederung am Leben einer Immobilie. Dabei wurden folgende Phasen herausgegriffen und dienen als roter faden für das vorliegende Kapitel:

- Schaffung
- Finanzierung
- Wert
- Betrieb
- Beendigung

Eingangs der einzelnen Unterkapitel werden die Analysepunkte erläutert, sowie die relevanten theoretischen Grundlagen aufgezeigt. Bei Bedarf werden Eingrenzungen vorgenommen. Anhand der Auswertungen der qualitativen Erhebungen werden entsprechende Rückschlüsse getroffen. Im Vordergrund stehen dabei die Fragen nach der Umsetzung in der Praxis sowie dem Verhalten der Betroffenen.. Im Rahmen der Gespräche wurde klar, dass die schwierigsten Problemstellungen durch den Ablauf des Baurechts entstehen. Auf diesen Punkt wird daher im Rahmen der weiteren Ausführungen im Kapitel 3.6 *Beendigung* explizit eingegangen.

3.1.2 Vorgehensweise

Die angestellten Nachforschungen im Rahmen dieser Arbeit haben ergeben, dass offensichtlich weder der Bund, noch die Kantone oder die Gemeinden eine systematische Erhebung des Konstrukts „Stockwerkeigentum im Baurecht“ betreiben. Die Erarbeitung einer solchen Datengrundlage hätte den Umfang dieser Arbeit überschritten und könnte Gegenstand einer weiteren Forschungsarbeit darstellen.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde daher eine qualitative Erhebung der Daten gewählt. Die qualitative Datenerhebung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt wurde dem Interviewpartner ein Fragekatalog zu gestellt. Anschliessend wurde im Rahmen eines Interviews die Antworten besprochen sowie Ergänzungs- und Vertiefungsfragen diskutiert. Die Interviews wurden sofern möglich in einem persönlichen Gespräch durchgeführt oder per Telefon (siehe Interviewverzeichnis). Zu den Interviewpartnern gehören fünf Baurechtsgeber, drei

Finanzinstitute sowie ein Notar (siehe Interviewverzeichnis). Die Grundeigentümer halten zusammen über 1'300 Baurechtsverträge mit Wohnnutzung. Lediglich rund 5 % davon entfallen dabei auf Baurechtsverträge, auf welchen Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung erstellt wurde⁸⁴.

Um die Anonymität der Interviewpartner zu gewährleisten, wurden die Interviews entsprechend anonymisiert. Der Studiengangleitung, dem Koreferenten sowie dem Betreuer wurde der Schlüssel zum Interviewverzeichnis kommuniziert.

⁸⁴ Baurechtsgeber C besitzt keine Baurechtsverträge auf denen STWE mit Wohnnutzung begründet wurde.

3.2 Die Schaffung

3.2.1 Ausgangslage

Am Anfang jeder Immobilientätigkeit gilt es die Grundlagen für das Projekt zu schaffen. Es müssen die wirtschaftlichen Parameter analysiert sowie die Erkenntnisse in die Konzeption einfließen. Desweiteren werden die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen und die entsprechenden Rohstoffe (Kapital und Know-How) organisiert. Je nach gewähltem Produkt (STWE, Mieteinheiten, etc...) sieht die Form der Verwertung des Grundstücks anders aus. Fällt die Wahl auf STWE, dann stellt sich die Frage nach dem rechtlichen Schicksal des Grundstücks.

Dem Grundeigentümer stehen nebst dem Verkauf der Liegenschaft auch Alternativen zur Verfügung. Dabei wird seine finanzielle Situation sowie die politische und / oder ideologische Einstellung des Grundeigentümers die Wahl beeinflussen. Eine Alternative, welche zugleich auch Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Arbeit bildet, ist STWE im Baurecht.

3.2.2 Begründung

Die Begründung von STWE an einer Baurechtsparzelle erfolgt durch die Eintragung im Grundbuch (Art. 712d Abs. 1 ZGB). Es bedarf dazu der bereits in Kapitel 2.3.1 ff erwähnten rechtlichen Rahmenbedingungen. Für die Begründung stehen gemäss Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB die Möglichkeit der einseitigen Erklärung sowie die des Begründungsvertrags nach Art. 712d Abs. 2 Ziffer 1 ZGB zur Verfügung. Wobei nach SEGESSER die Erklärung als Begründungsart am häufigsten vorkommt⁸⁵.

3.2.3 Motivation für Baurecht

Welches ist nun der Grund oder die Motivation für den Entscheid Land im Baurecht zur Erstellung von Stockwerkeigentumseinheiten abzugeben?

Unter den Befragten Grundeigentümern wurde unisono der Erhalt von langfristigen Handlungsoptionen genannt. Diese Haltung wurde von allen befragten Baurechtsgebern nicht nur auf das untersuchte Konstrukt beschränkt sonder erstreckt sich auf alle ihre Baurechtsverträge. D.h. auch auf Baurechtsverträge mit Mietwohnungen. Zudem nannten die Baurechtsgeber A, B und C langfristige Erträge (cash-flow) als ergänzendes Element. Die Liegenschaftsverwaltung der befragten

⁸⁵ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 37.

Stadt⁸⁶ ergänzte ihre Aussage mit Überlegungen der raumplanerischer Einflussnahme und Entwicklung.

Ein Interviewpartner⁸⁷ nannte zudem eine durch den Stiftungsrat auferlegte Einschränkung der Veräußerung von Liegenschaften als Grund für die Abgabe im Baurecht. Diese ist nicht explizit in den Statuten niedergeschrieben, kommt in ihrer Funktion einem Verkaufsverbot gleich.

Eine sozial motivierte Abgabe zur Schaffung von günstigem Wohneigentum oder eine politische Zielsetzung für die Förderung des Wohneigentums wurden von keinem der Befragten genannt.

3.2.4 Bestimmung des Baurechtszinses

Zur Bestimmung des Baurechtszinses werden unterschiedliche Ansätze gewählt. Die durchgeführten Interviews zeigten eine Tendenz zur Kapitalisierung des Bodenwertes als häufigste Methode zur Berechnung des Baurechtszinses. Eine Beobachtung, welche im Rahmen der Masterthesis „Auflösung des Baurechts im Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten“ ebenfalls gemacht wurde. Bei dieser Methode wird der Landwert mit einem Zinssatz kapitalisiert und so in eine Annuität umgerechnet. Als weitere Methoden wurde das partnerschaftliche Baurechtszinsmodell⁸⁸ sowie die DCF-Methode (discounted cash flow)⁸⁹ erwähnt.

3.2.5 Erkenntnis

Die Ergebnisse lassen die Vermutung zu, dass von Seiten der Baurechtsgeber, weder eine aktive Förderung von günstigem Wohneigentum noch eine Wohneigentumsförderung im Zentrum der Überlegungen stehen ihr Land im Baurecht abzutreten. Vorrangig scheint die Verwertung der Liegenschaft im Sinne von langfristigen Erträgen. Dabei wollen die Baurechtsgeber sich in zukünftigen Entwicklungen nicht zu sehr einschränken. Einen Unterschied zwischen den öffentlichen Baurechtsgebern und den anderen Baurechtsgebern scheint es diesbezüglich nicht zu geben. Diese Feststellung schliesst jedoch nicht aus, dass die einzelnen Akteure ihre Baurechtszinsen zum Teil attraktiv ausgestalten.

⁸⁶ Baurechtsgeber B.

⁸⁷ Baurechtsgeber E.

⁸⁸ Baurechtsgeber D.

⁸⁹ Baurechtsgeber B.

3.3 Die Finanzierung

3.3.1 Ausgangslage

Als weiterer Ressource für die Immobilientätigkeit sind finanzielle Mittel von grosser Bedeutung. Der gesamte Hypothekarmarkt der Schweiz umfasst in etwa CHF 760 Mrd. wobei ca. 92% durch Banken als Kreditgeber abgedeckt wird. Dabei teilt sich der Markt zu je etwa 1/3 auf die Kantonalbanken, die zwei Grossbanken (UBS und Credit Suisse) und auf die restlichen Banken auf⁹⁰. Die Finanzierung von Privatpersonen für den Kauf von STWE erfolgt meistens mittels Hypothekarkredits einer Bank⁹¹. Dabei wird zwischen Eigenmitteln der Käuferschaft, auch Eigenkapital genannt, und Fremdmittel des Kreditinstituts, auch Fremdkapital genannt, unterschieden. Den beiden Kapitalarten kommen unterschiedliche Rollen zu.

I. Eigenkapital

Als Eigenkapital werden jene Mittel bezeichnet, welche der Eigentümer im Rahmen einer Immobilienfinanzierung selbst einbringt. Darunter fallen beispielsweise Bargeld, Sparguthaben, Wertpapiere, Alterskapital (2. und 3. Säule) oder bereits vorhandene Liegenschaften. Seit 1990 können Mittel der Säule 3a sowie seit 1995 Mittel aus der beruflichen Vorsorge vorbezogen oder als Eigenkapital verpfändet werden⁹². Öffentliche Zuschüsse oder Verwandtendarlehen können unter Umständen ebenfalls dazugezählt werden. Das Eigenkapital hat in der Immobilienfinanzierung die Aufgabe mögliche Wertschwankungen zu absorbieren. Die Eigenkapitaltranche wird im Verwertungsfall als letzte bedient⁹³.

II. Fremdkapital

Der zweite Teil einer Immobilienfinanzierung besteht aus dem sogenannten Fremdkapital, welches sich als Differenz zwischen den zu finanzierenden Gesamtanlagekosten und dem eingebrachten Eigenkapital ergibt. Darunter fallen alle Darlehen zur Finanzierung eines Bauvorhabens von Drittparteien, bspw. von Kreditinstituten oder sonstigen Kreditgebern⁹⁴.

⁹⁰ Vgl. FISCHER, Klassische Immobilienfinanzierung, S. 18.

⁹¹ Vgl. BOURASSA/HOESLI/SCOGNAMIGLIO, The Swiss Housing Market, S. 14.

⁹² Vgl. BWO, Finanzierungshilfen des Bundes, 15.11.2005, S.1.

⁹³ Vgl. KOFNER, Wohnungsmarkt und Wohnwirtschaft, S 63.

⁹⁴ Vgl. KOFNER, Wohnungsmarkt und Wohnwirtschaft, S 75.

3.3.2 Fremdkapitalanforderungen

Kreditinstitute sind geboten Risiken risikogerecht zu verzinsen. D.h. eine Liegenschaft welche ein grösseres Risiko aufweist wird mit einer entsprechenden Risikoprämie in Form eines höheren Hypothekarzinses behaftet. Dabei versuchen die Kreditinstitute ein Dossier in seiner Gesamtheit zu evaluieren. Es ist immer eine Betrachtung von verschiedenen Aspekten, namentlich des Kunde, des Projekts sowie der aktuellen Marktsituation⁹⁵.

Für die Marktauglichkeit des Konstrukts STWE an einer Baurechtsparzelle sind daher die Implikationen des Baurechts auf die Fremdkapitalfinanzierung von Bedeutung. Falls die Risiken von STWE im Baurecht höher als im Rahmen einer klassischen Immobilienfinanzierung sind, so müssten entsprechend höhere Zinsen für die Käuferschaft fällig werden. Zudem würden Banken höher Anforderungen an das eingebrachte Eigenkapital stellen.

I. Einfluss des Baurechts

Im Rahmen der durchgeführten Befragungen gaben alle Kreditinstitute an, dass dieselben Hypothekarzinssätze bei einer klassischen STWE-Finanzierung und einer STWE-Finanzierung im Baurecht angewendet werden. So gesehen scheint es keine Unterscheidung von Seiten der Kreditinstitute zwischen den beiden rechtlichen Konstrukten zu geben. Die befragten Finanzinstitute wenden zudem keine besonderen Risikozuschläge für STWE-Einheiten im Baurecht an. Der Umstand, dass eine STWE-Einheit im Baurecht erstellt wird, scheint offenbar kein höheres Risiko für das Finanzinstitut als Gläubiger darzustellen.

II. Einfluss des Baurechtsgeber

Eine Besonderheit des Baurechts ist im Gegensatz zum klassischen Konstrukt, dass eine weitere Partei berücksichtigt werden muss. Der Grundeigentümer bleibt über die gesamte Baurechtsdauer immer Vertragspartner des STWE-Eigentümers und kann als solcher nicht ausgeblendet werden. Hier stellt sich die Frage inwiefern die Natur des Baurechtsgebers einen Einfluss auf die Finanzierung des Kreditgebers hat.

Dazu wurde bei den Befragungen die Präferenz in Bezug auf den Baurechtsgeber abgeholt und zwischen öffentlichen Institutionen (Bund / Kantone / Stadt / Gemeinden), Stiftungen und Privaten unterschieden. Beständigkeit und

⁹⁵ Kreditinstitute A.

Dauerhaftigkeit stehen bei den befragten Kreditinstitutionen des Baurechtsgebers als Vertragspartner im Zentrum der Überlegungen. Desto öffentlicher ein Baurechtsgeber ist desto eher wird ihm Zuverlässigkeit und Zurückhaltung beim ausüben des Heimfalls attestiert⁹⁶. Bei Privaten Baurechtsgebern (juristisch oder natürlich) hingegen bestehen Bedenken bezüglich den potentiellen Handänderungen z.B. durch Erbgang, welche erhöhte Unsicherheiten mit sich bringen⁹⁷. Diese Haltung gegenüber dem Baurechtsgeber findet zwar keinen direkten Niederschlag in den Kreditverträgen, jedoch sind die befragten Kreditinstitutionen eine solche Liegenschaft eher positiv eingestellt⁹⁸. Den öffentlichen Baurechtsgebern wird zudem unterstellt, dass sie den Baurechtsvertrag bei Ablauf tendenziell verlängern werden⁹⁹. Dies würde wiederum mehr Sicherheit für die STWE-Käuferschaft und letztlich für die Gläubiger bedeuten.

III. Einfluss des Heimfalls und Amortisation

Durch die Heimfallentschädigung und die gesetzlichen Sicherungsmassnahmen (siehe Kapitel 3.6.3 und 3.6.4) sollte erreicht werden, „dass die Baukreditgeber auch im Falle einer verhältnismässig kurzen Baurechtsdauer nicht gezwungen sind, Amortisationszahlungen zu verlangen, die die Baurechtsnehmer nicht aufbringen können.“¹⁰⁰ Die Heimfallentschädigung scheint, zumindest zu Beginn der Baurechtsdauer, jedoch einen eher geringen Einfluss auf die Finanzierung zu haben. Jede der befragten Kreditinstitute verlangt eine 100% Amortisation des Hypothekarkredits unabhängig des Baurechtsgebers oder der Heimfallentschädigung. Die hundertprozentige Amortisation stellt zudem ein wesentlicher Unterschied zu einer klassischen Immobilienfinanzierung dar, bei welcher i.d.R. lediglich die zweite Hypothek amortisiert wird und die erste bis zur Verwertung der Liegenschaft stehen bleibt¹⁰¹. Die erwähnte Amortisation führt dazu, dass die Tragbarkeit des Darlehens bei STWE im Baurecht ins Zentrum der Betrachtung der Kreditinstitute gerückt wird¹⁰².

Banken verwenden zudem Einkommenskriterien um zu bestimmen ob ein Haushalt in der Lage ist die Liegenschaft zu kaufen. Die jährlichen Kosten dürfen dabei die Schwelle von 33% des Bruttohaushaltseinkommens nicht übersteigen. Hierbei spricht

⁹⁶ Kreditinstitut A, B, C.

⁹⁷ Kreditinstitut A, B, C + Notar A.

⁹⁸ Kreditinstitut B.

⁹⁹ Kreditinstitut A.

¹⁰⁰ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 88.

¹⁰¹ Kreditinstitut B.

¹⁰² Kreditinstitut A.

man von einer Tragbarkeitsberechnung. Für den kalkulatorischen Referenzzinssatz wird in der Regel auf den Durchschnitt von historischen Hypothekarzinsätzen abgestützt¹⁰³. Die jährlichen Kosten beinhalten die Amortisationspflicht auf der 2. Hypothek sowie Unterhaltskosten. Im Falle von STWE im Baurecht wird die Amortisationspflicht auf 100% der Hypothek ausgeweitet¹⁰⁴.

Am Beispiel einer STWE-Einheit im Wert von CHF 500'000.- welche mit 3% Hypothekarzins und zu 80% fremdfinanziert wurde, entsteht durch einen 100 % Amortisationszwang im Falle eines Baurechts, eine Zusatzbelastung im Vergleich zu einer klassischen Immobilienfinanzierung von 32.3% pro Jahr (siehe Amortisationsbeispiel im Anhang 6.4.1).

Die Heimfallentschädigung gewinnt gemäss Kreditinstitut C & B gegen Ende der Laufzeit an Bedeutung. Je nach vereinbarter Heimfallregelung, dem Liegenschaftszustand und der Risikobewertung des Kundendossiers, kann von der vollen Amortisationsrate abgewichen werden kann. Für die Belehnung durch ein Kreditinstitut ist von zentraler Bedeutung welche Situation in der Zukunft vorhanden sein wird¹⁰⁵. Desto näher der Baurechtsvertrag seiner Maturität kommt, desto eher kann der Kreditgeber den physischen Zustand der Liegenschaft und die Marktsituation einschätzen und somit die finanziellen Auswirkungen des Heimfalls berechnen¹⁰⁶.

Auf die rechtlichen Folgen für die Gläubiger im Falle des Heimfalls wird im untenstehenden *Kapitel 3.6 Beendigung* näher eingegangen.

3.3.3 Eigenkapitalanforderungen

Einer der Punkte, welcher auf den ersten Blick für STWE im Baurecht spricht, ist der im Vergleich zur klassischen Immobilie in der Regel niedrigere Eigenkapitalbedarf für den Wohnungskauf. Dies liegt darin begründet, dass das Land nicht mitgekauft wird sondern in der Regel der Baurechtszins an seine Stelle tritt. Um diese Baurechtszinsforderung sichern zu können, besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit ein gesetzliches Baurechtszinspfandrecht zu errichten (Art. 779i Abs. 1 ZGB).

¹⁰³ Vgl. BOURASSA / HOESLI / SCOGNAMIGLIO; The Swiss Housing Market, S. 15

¹⁰⁴ Kreditinstitut A, B, C

¹⁰⁵ Kreditinstitut A, B, C.

¹⁰⁶ Kreditinstitut C.

I. Einfluss des Baurechts

Alle der befragten Banken stellen im Vergleich zu Volleigentum insofern erhöhte Eigenkapitalanforderungen an STWE-Einheiten im Baurecht als dass der maximale Belehnungsgrad in der Regel tiefer angesetzt wird. Dabei muss der Gegenwert des Baurechtszinspfandrechts als Eigenmittel aufgebracht werden. Das Baurechtszinspfand ist gemäss Art. 779i Abs. 2 ZGB maximal auf die letzten drei Jahreszinse bestellbar. Somit ergibt sich in der Regel ein maximaler Belehnungsgrad von 75 bis 77% der Anlagekosten¹⁰⁷. Konsequenterweise steigen die Eigenkapitalanforderungen im Fall von Baurecht auf über 25%. Wobei zu ergänzen ist, dass bei gleicher Immobilie, der Kaufpreis im Baurecht nominal tiefer zu stehen kommt.

II. Verwendung von Vorsorgegeldern

Neben staatlichen Subventionen haben Käufer von Wohneigentum seit 1990 respektive 1995 die Möglichkeit zwei weitere Quellen zur Finanzierung heranzuziehen. Sie haben die des Vorbezugs von steuerbegünstigtem Sparkapital der Säule 3a (seit 1990) und um die Nutzbarmachung von Mitteln der beruflichen Vorsorge via Vorbezug oder Verpfändung (seit 1995)¹⁰⁸. Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen wurde in den letzten 10 Jahren rund 20 Milliarden Franken vorbezogen und damit ein Bau, ein Kauf oder eine Erneuerung mitfinanziert oder Hypotheken amortisiert.

¹⁰⁷ Kreditinstitut C.

¹⁰⁸ Vgl. BWO, Finanzierungshilfen des Bundes, 15.11.2005, S.1.

3.4 Der Wert

3.4.1 Ausgangslage

Der Bewertung kommt in der Immobilienwirtschaft immer wieder eine zentrale Rolle zu. Sei es bei der Festlegung der Belehnungshöhe für einen Hypothekarkredit, beim Verkauf, beim Heimfall oder bei den Steuern. Dabei stellt sich stets auch die Frage der Bewertungsmethoden. Das vorliegende Kapitel schafft einen Überblick der verschiedenen Bewertungsmethoden.

3.4.2 Bewertungsmethoden

Immobilien sind heterogene Güter, welche relativ selten gehandelt werden. Daher finden vergleichsweise wenige Freihandtransaktionen statt und entsprechende Daten sind nicht immer zugänglich. Somit drängt sich eine Bewertung der Immobilie auf, d.h. eine qualifizierte Schätzung. Als Hauptzweck wird die Bestimmung des aktuellen Marktwertes angestrebt¹⁰⁹. Die Swiss Valuation Standards (SVS) verwenden dabei folgende Definition „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“¹¹⁰. In der Schweiz wird in diesem Zusammenhang meist von Verkehrswert gesprochen „Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden“ (BGE 103 1A 105, 1977).

In der schweizerischen Immobilienbewertung werden folgende Methoden angewendet¹¹¹:

I. Hedonische Bewertung

Die hedonische Methode ist eine statistisch basierte Vergleichswertmethode. Effektive Transaktionspreise werden auf die verschiedene Einflussfaktoren untersucht: Mittels eines multiplen Regressionsmodells wird ein Set von Faktoren ermittelt, die den Preis der Liegenschaft massgeblich bestimmen. Darauf aufbauend ermöglichen die Regressionsgleichung Rückschlüsse auf die zu bewertenden Objekte¹¹².

¹⁰⁹ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 26.

¹¹⁰ RICS; Swiss Valuation Standards, S. 28.

¹¹¹ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 28.

¹¹² Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 31.

II. Sachwertmethode (Realwert/Substanzwert)

Der Sachwert wird in der Schweiz auch Real- oder Substanzwert genannt. Der Sachwert bezieht sich auf die physische Substanz der Immobilie¹¹³. Der Realwert ist die Summe vom Zeitwert aller Bauten und baulichen Anlagen inklusive Erschliessung, Vorbereitungsarbeiten Umgebung sowie vom Landwert¹¹⁴.

III. Verkehrswertmethode (Mischwertmethode)

Bei der Verkehrswertmethode, auch Praktikermethode genannt, handelt es sich um eine Mischrechnung aus Real- und Ertragswert. Die Verkehrswertmethode bildet ein gewichtetes Mittel aus dem Ertragswert und dem Realwert. Es gibt in der Praxis verschiedene Arten der Gewichtung¹¹⁵.

IV. Ertragswertmethode

Der Ertragswert wird aus dem kapitalisierten jährlichen Mietertrag der zu bewertenden Liegenschaft ermittelt. Der Mietertrag entspricht dem Total der erzielbaren, marktkonformen Mieterträge, der so genannten Sollnettomiete. Im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum muss eine fiktive Miete eingesetzt werden. Der Kapitalisierungssatz mit welchem der Mietwert kapitalisiert wird, muss markt- und objektgerecht festgelegt werden. Es werden nebst der Kapitalverzinsung auch die mit der Liegenschaft verbundenen Kosten und Risiken abgedeckt¹¹⁶.

V. Discounted – Cashflow (DCF)

Mit der DCF-Methode werden die zukünftigen Erträge und Kosten zeitrichtig abgebildet und auf den Stichtag abdiskontiert¹¹⁷. Diese Methode wird hauptsächlich bei Ertragsliegenschaften (Mehrfamilienhäusern und Geschäftliegenschaften) angewendet.

VI. Praktische Verbreitung

Im Bereich des Wohneigentums haben hedonische Bewertungsmodelle stark an Bedeutung gewonnen¹¹⁸. Sie bilden heute den Branchenstandard zur Bewertung von Wohneigentum im Bereich der Hypothekarfinanzierung¹¹⁹.

¹¹³ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 74.

¹¹⁴ Vgl. SVKG+SEK/SVIT, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, S. 53.

¹¹⁵ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 28 ff..

¹¹⁶ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 37.

¹¹⁷ Vgl. RITZ, Ertragswert- und DCF-Methode, S. 9.

¹¹⁸ Vgl. AMMANN, Einführung in die Immobilienbewertung, S. 28 ff..

¹¹⁹ Vgl. SCOGNAMIGLIO, Hedonische Methoden, Immobilienindizes, S. 3.

Im Rahmen der Befragung zeigte ein etwas differenzierteres Bild. Zwar wenden zwei der drei befragten Kreditinstitute die hedonische Methode an, es wird jedoch nicht nur auf diese Abgestützt¹²⁰.

Folgende Methoden wurden für STWE im Baurecht erwähnt:

- Kreditinstitut A: Realwert und hedonische Bewertungen werden verwendet. Eine Preisplausibilisierung findet via Marktpreisen statt. Dabei fließt der Landwert bei grösseren Überbauungen nicht in die Berechnungen ein.
- Kreditinstitut B: Wendet eine hedonische Bewertung an. Dabei wird der kapitalisiert Baurechtszins in Abzuggebracht.
- Kreditinstitut C: Verwendet keine hedonischen Modelle, sondern erstellt eine Mischrechnung aus Real- und Ertragswert.

¹²⁰ Kreditinstitut A, C.

3.5 Der Betrieb

3.5.1 Ausgangslage

Ob eine Immobilie auf einem Baurecht errichtet wurde oder nicht hat auf ihre physische Erscheinung sowie auf ihre Konstruktionsart keinen Einfluss. Der technische Unterhalt einer Liegenschaft ist nicht anders oder teurer, wenn sie auf einem Baurecht erstellt wurde. Der Betrieb einer Liegenschaft im Baurecht ist analog einer klassischen Liegenschaft zu handhaben. Daher wird in dieser Arbeit nicht weiter auf den technischen Betrieb und Unterhalt eingegangen.

Bei einer STWE-Gemeinschaft, welche im Baurecht begründet wurde, entsteht jedoch in einigen Bereichen ein zusätzlicher Komplexitätsgrad durch das Vorhandensein eines weiteren Vertragspartners¹²¹. Dies ist der grosse Unterschied zu einer STWE-Gemeinschaft bei einer klassischen Immobilie¹²². Die STWE-Gemeinschaft als besondere Form des Miteigentums¹²³ ist lediglich Inhaber eines selbständigen und dauernden Baurechts. Bedingt durch die langen Vertragslaufzeiten verzichtet der Baurechtsgeber beim Abschluss eines Baurechtsvertrags langfristig auf die eigenen Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft. Aus diesem Spannungsfeld heraus drängen sich nachfolgende Untersuchungsthemen auf.

3.5.2 Nutzungs- & Baubeschränkungsklauseln

Der Grundeigentümer hat die Möglichkeit auf die Nutzung des Grundstücks durch den Baurechtsnehmer Einfluss nehmen¹²⁴. Im Rahmen der Ausgestaltung des Baurechtsvertrags kann er die Nutzungen definieren oder weitere Eingriffe vornehmen. Es steht ihm frei bei der Begründung Nutzungs- oder Baubeschränkungen in Form einer Grunddienstbarkeit zu errichten (Art. 730 ZGB, Bspw. Gewerbebeschränkungen¹²⁵) oder durch entsprechende Anpassungen des STWE-Reglements vorzunehmen. Nachfolgend wird untersucht, wie in der Praxis mit solchen Nutzungs- und Baubeschränkungen umgegangen wird? Wie nutzen die Baurechtsgeber diese Instrumente?

¹²¹ dem Grundeigentümer

¹²² Im Volleigentum

¹²³ Siehe Kapitel, 2.2.1; II Inhalt.

¹²⁴ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 354.

¹²⁵ Gewerbebeschränkungen: die Vereinbarung bspw. keine Wirtschaft oder Autogarage zu führen.

I. Einschränkungen durch Grunddienstbarkeiten

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die befragten Baurechtsgeber eher zurückhaltend mit der Errichtung von Grunddienstbarkeiten im Rahmen von STWE im Baurecht sind. Baurechtsgeber A und D bestätigten in Einzelfällen solchen Einfluss geltend zu machen. Eine grössere Verbreitung findet hingegen die Einflussnahme durch eine klare Definition der Nutzung bei der Erarbeitung des Baurechtsvertrags¹²⁶. Alle befragten Baurechtsgeber schränken den Baurechtsnehmer bei der Begründung von Baurechtsverträgen ein, indem die angestrebte Nutzung umschrieben wird.

II. Einschränkungen durch das Reglement

Als weiteres Instrument für die Orientierung der Nutzung durch den Baurechtsgeber wird das STWE-Reglement verwendet¹²⁷. Die verschiedenen Beschränkungen werden bei der Begründung von STWE im Reglement festgehalten.

Um sich während der Laufzeit des Baurechts eine mögliche Kontrolle und Mitbestimmung zu sichern behält sich Baurechtsgeber E eine Zustimmungsklausel bei Reglementsanpassungen vor. Somit kann die STWE-Gemeinschaft bspw. die Nutzungsbeschränkungen und sonstige Bestimmungen betreffend der Nutzung der Liegenschaft nicht ohne die Zustimmung des Baurechtsgebers abändern. Dieses Instrumentarium ermöglicht es dem Grundeigentümer seine im Reglement festgehaltenen Bedingungen und Beschränkungen durchzusetzen.

Als einziger räumt sich Baurechtsgeber B ein explizites Rückkaufsrecht bei Nichteinhalten der vertraglichen Vereinbarungen ein. Zudem führt er systematisch und regelmässig Nachkontrollen betreffend Einhaltung der Nutzungs- und Baubeschränkungen durch.

¹²⁶ Baurechtsgeber A, B, D, E.

¹²⁷ Baurechtsgeber E.

3.5.3 Baurechtzins

Im Gegensatz zum klassischen STWE (STWE im Volleigentum¹²⁸) wird der Boden beim Konstrukt STWE im Baurecht nicht miterworben. Als Gegenleistung für das Baurecht wird in den meisten Fällen ein Baurechtzins vereinbart¹²⁹.

I. Traditionelle Verträge

Traditionelle Verträge verwenden meistens eine Verzinsung des Bodenwertes um den Baurechtzins zu berechnen¹³⁰. Der gewählte Zinssatz und Landwert haben einen starken Einfluss auf eine nachhaltige finanzielle Attraktivität des Konstrukts. Desto höher der Zinssatz und / oder der Landwert angesetzt werden desto höher fallen die Kosten für den Baurechtnehmer an. Dies führt dazu, dass im Gegensatz zum Volleigentum der Baurechtnehmer den Bodenwert über die Baurechtsdauer in der Regel mehrmals bezahlt.

Folgendes simplifiziertes Beispiel soll dies illustrieren:

Ein Baurecht wird für 100 Jahre abgeschlossen. Der Bodenwert wird mit 5% verzinst. Durch die gewählte Verzinsung wird der Baurechtnehmer innerhalb von 20 Jahren den gesamten Bodenwert als Baurechtzins aufgebracht haben. Da jedoch die Baurechtzinszahlungen über die gesamte Dauer des Baurechts fortbestehen, leistet der Baurechtnehmer dem Grundeigentümer Baurechtzinszahlungen in der Höhe des fünffachen Landwerts.

Vergleicht man die Baurechtzinskosten von STWE im Baurecht mit den Kosten von klassischem STWE, so stellt man fest, dass über die gesamte Lebensdauer des Baurechts die Kosten für den Rohstoff Land im Baurechtskonstrukt wesentlich höher sind. Im oben gewählten Beispiel kommen diese rund 18% pro Jahr höher zu liegen (siehe Kostenvergleich 6.4.2). Die jährlichen Kosten für die STWE-Eigentümer werden dadurch markant erhöht. Hinzu kommen zudem die Amortisationsraten am gesamten Hypothekarkredit. Die Tragbarkeit des Konstrukts STWE im Baurecht ist somit für niedrige Einkommen sehr eingeschränkt. Entscheidend ist hierbei der gewählte Kapitalisierungssatz.

¹²⁸ Beim Volleigentum wird der Landanteil miterworben.

¹²⁹ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 352.

¹³⁰ Vgl. STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtzins, S. 11.

II. Partnerschaftlicher Baurechtszins

Der Grundgedanke des partnerschaftlichen Baurechtszinses besteht darin, dass der Grundeigentümer und der Baurechtsnehmer als gleichberechtigte Vertragspartnerpartner zu betrachten sind. Die Ausgangsüberlegung dabei ist, dass weder der Grundeigentümer noch der Baurechtsnehmer alleine einen Ertrag oder Nutzen aus ihren Anteilen (Boden und Baute) alleine schöpfen könnten, bzw. jeweils bedeutend mehr Kapital mobilisieren müssten. Der partnerschaftliche Baurechtszins wird daher anhand der eingebrachten Kapitaleinsätze der beiden Parteien, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer, aufgestellt. Dabei stellen der absolute Bodenwert und der Substanzwert der Baute die Eingangsgrössen dar. Der gemeinsame Anknüpfungspunkt ist der Ertrag aus der Liegenschaft¹³¹.

Anschliessend wird ein Liegenschaftsertrag über die Gesamtanlagekosten¹³² ermittelt. Der Baurechtszins wird anhand des Anteils des absoluten Bodenwertes an den Gesamtanlagekosten ermittelt, indem jeder Partei vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil als Baurechtszins zugewiesen wird. Dies führt zu folgender Formel¹³³:

$$BZ_0 = NE_0 \times \frac{ABW_0}{ABW_0 + GKB}$$

Dabei bedeuten:

BZ_0 Baurechtszins für das erste Anpassungsintervall.

NE_0 geplanter jährlicher Nettoertrag der Liegenschaft ab Inbetriebnahme der Baute.

ABW_0 absoluter Bodenwert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

GKB geplante Gestehungskosten der Baute inkl. aufgelaufene Bau- und Baurechtszinsen.

Abbildung V zeigt das Grundprinzip der Aufteilung des Nettoertrags einer Liegenschaft auf Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nach dem

¹³¹ Vgl. RÜST, «Der partnerschaftliche Baurechtszins» als neuer Lösungsansatz, Gerechtes Modell, S. 39

¹³² bestehend aus Bodenwert und Gebäudewert

¹³³ Vgl. STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 22.

Partnerschaftsmodell. Es gilt sowohl für den Fall der Begründung eines Baurechts als auch für den Fall der späteren Anpassung des Baurechtszinses¹³⁴.

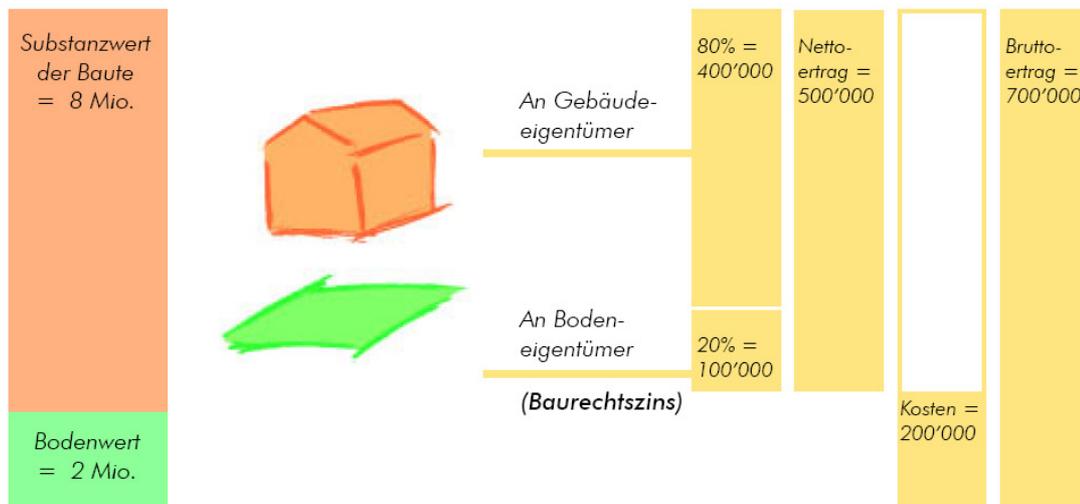


Abbildung V, Grundprinzip partnerschaftlicher Baurechtszins in STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 22, 2002

3.5.4 Baurechtszinssicherung

Das ZGB erwähnt den Baurechtszins nicht als zwingendes Element des Baurechtsvertrages (Art. 712h). Ein Baurechtsgeber wird jedoch in der Regel sein Grundstück nicht ohne eine entsprechende Gegenleistung zur Verfügung stellen. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die STWE-Eigentümer die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Der Baurechtszins wird in Art. 712h Abs. 2 ZGB nicht explizit erwähnt, gilt jedoch nach Lehre und Rechtsprechung als Bestandteil der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten¹³⁵.

Das Gesetz bietet dem Grundeigentümer die Möglichkeit des Baurechtszinspfandrechts am Stammgrundstück (Art. 779i ZGB) um den Baurechtszins zu sichern. Wie gehen jedoch die Baurechtsgeber mit diesem Instrument in der Praxis um? Wenden sie eventuell andere oder zusätzliche Sicherungsmassnahmen an?

Alle der befragten Baurechtsgeber, welche Baurecht mit STWE, in ihrem Immobilien-Portfolio halten, errichten zur Sicherung der Baurechtszinsforderung das gesetzliche Grundpfandrecht bei der Begründung des Baurechts.

¹³⁴ STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 22.

¹³⁵ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 295.

3.5.5 Solidarhaftung der STWE-Mitglieder?

Grundsätzlich sieht das ZGB keine solidarische Haftung der STWE-Eigentümer für gemeinschaftliche Schulden vor¹³⁶. Es haftet lediglich das Vermögen der Gemeinschaft für Forderungen, welche in deren Schuld- und Haftbereich liegen¹³⁷. Somit müssen Schulden, welche im Rahmen der Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile entstehen unmittelbar und ausschliesslich von der STWE-Gemeinschaft getragen werden. Im Aussenverhältnis besteht keine Teilhaftung der einzelnen STWE-Eigentümer¹³⁸. Für alle Forderungen welche nicht im Zusammenhang der mit der gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung entstehen können haften ausschliesslich die einzelnen STWE-Eigentümer¹³⁹. Die STWE-Eigentümer, oder der Baurechtsgeber im Baurechtsvertrag, haben die Möglichkeit eine solidarische Haftung einzugehen¹⁴⁰.

Im Innenverhältnis trägt jeder STWE-Eigentümer die Kosten und Lasten der Gemeinschaft in Höhe seiner Wertquote¹⁴¹. Dazu hat die STWE-Gemeinschaft gegenüber einem STWE-Eigentümer das Gemeinschaftspfandrecht (Art. 712i ZGB), mit dessen Hilfe ausstehende Beiträge an die Kosten und Lasten der Gemeinschaft geltend gemacht werden können. Dieses Pfandrecht erstreckt sich über die Höhe der ausstehenden Beiträge der letzten drei Jahre und besteht an der STWE-Einheit des säumigen Miteigentümers. Zudem besitzt die Gemeinschaft ein Retentionsrecht (Art. 712k ZGB) analog einem Vermieter von Geschäftsräumen¹⁴².

I. Verbreitung in der Praxis

Die Baurechtsgeber sind jedoch bei der Implementierung einer solchen solidarischen Haftung zurückhaltend¹⁴³. Die Vermarktbarkeit der Objekte mit solidarischer Haftung wird als eher kritisch eingestuft¹⁴⁴. Lediglich Baurechtsgeber E integriert eine solidarische Haftung der STWE-Eigentümer in seine Baurechtsverträge. Dabei soll erwähnt sein, dass Baurechtsgeber E seine Liegenschaften in einem von Wohnungsnot gekennzeichnetem Kanton situiert sind, wo der Nachfragedruck entsprechend hoch ist.

¹³⁶ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 290, S. 309, S. 348.

¹³⁷ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 43.

¹³⁸ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 348.

¹³⁹ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 44.

¹⁴⁰ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 298.

¹⁴¹ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 297.

¹⁴² Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 44.

¹⁴³ Baurechtsgeber B, D.

¹⁴⁴ Baurechtsgeber D +Notar A.

3.5.6 Ausschluss aus der Gemeinschaft

Gestützt auf Art. 779f ZGB kann ein Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn ein Baurechtsnehmer sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt. Entscheidend dabei ist das Kriterium „ob durch die Pflichtverletzung des Bauberechtigten die Interessen der Grundeigentümers in solchem Mass beeinträchtigt werden, dass einem vernünftigen und loyalen Vertragspartner die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann“¹⁴⁵.

Obwohl eine solidarische Haftung, wo nicht anders vereinbart, bei STWE im Baurecht nicht besteht, drängt sich trotzdem die Frage auf in wiefern das Verhalten eines Einzelnen bewirken kann, dass alle aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden?

Zentral ist dabei die Tatsache, dass sich die Regeln des vorzeitigen Heimfalls gegen alle STWE-Eigentümer gleichzeitig richten. Somit kann das Verhalten eines STWE-Eigentümers die Rechte aller anderen STWE-Eigentümer in Frage stellen¹⁴⁶. Sind die Bedingungen von Art. 779f Abs.1 ZGB erfüllt kann der vorzeitige Heimfall, in gegenseitigem Einvernehmen oder durch ein gerichtliches Verfahren, jederzeit erfolgen¹⁴⁷. Als Folge entsteht eine negative Zwangssolidarität. Dieser kann die STWE-Gemeinschaft lediglich mit Hilfe von Instrumenten des Ausschlussrechts oder dem Einspracherecht entgegen wirken. Das Instrument des Ausschlussrechts ist im Reglement der STWE-Gemeinschaft vorzusehen¹⁴⁸.

Der Ausschluss eines STWE-Eigentümers ist die extremste Massnahme bei Problemen zwischen STWE-Eigentümern¹⁴⁹, es stellt das ultima ratio dar¹⁵⁰.

Da der Baurechtsgeber im Falle einer groben Pflichtverletzung der vertraglichen Verpflichtungen des Baurechtsvertrages den vorzeitigen Heimfall fordern kann (Art. 779f ZGB) rechtfertigt das unzumutbare Verhalten eines Eigentümer bei STWE in Baurecht ausnahmsweise den Ausschluss¹⁵¹.

¹⁴⁵ ISLER, S. 128, in VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 81.

¹⁴⁶ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 83.

¹⁴⁷ Vgl. STEINAUER, tome II, Rz. 2543.

¹⁴⁸ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 83.

¹⁴⁹ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 54.

¹⁵⁰ Vgl. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, S. 212.

¹⁵¹ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 56.

Keiner der befragten Baurechtsgeber hat bisher den vorzeitigen Heimfall herbeiführen müssen.

3.5.7 Anpassungsklausel

Alle der befragten Baurechtsgeber wenden in der Regel Vertragslaufzeiten von über 50 Jahren an. Über solche Vertragslaufzeiten können sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark verändern. Ein rationaler Baurechtsgeber wird jedoch nur dann einem Baurechtsvertrag zustimmen, wenn dieser vorsieht den Baurechtszins von Zeit zu Zeit den veränderten wirtschaftlichen Entwicklungen anzupassen. Je nach Anpassungsklausel kann jedoch eine Lücke zwischen der Wertentwicklung des Grundstücks und des Baurechtszinses entstehen. Dazu sieht Baurechtsgeber A in einigen seiner Baurechtsverträge im Intervall von 20 Jahren eine Anpassung des Verkehrswerts an die aktuelle Situation vor.

I. Externe Indices

Traditionelle Baurechtsverträge verwenden häufig externe Leitgrößen für die Anpassung des Baurechtszinses. Es handelt sich dabei um regelmässig publizierte Indices wie z.B. der Landesindex der Konsumentenpreise oder der Zürcher Baukostenindex. Die Gefahr besteht dahingehend, dass durch eine solche Bindung das Gefüge von Baurechtszins und Liegenschaftswert auseinander driftet und der ursprüngliche Vertragswunsch der Parteien nicht mehr respektiert wird¹⁵².

II. Partnerschaftlicher Baurechtszins

Das partnerschaftliche Modell basiert auf dem Grundsatz, dass weder der Baurechtsgeber noch der Baurechtsnehmer auf Kosten des anderen besser stellen soll.

„Der Grundbesitzer soll in der Rolle des Baurechtsgebers für seinen Boden denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Bauherr auf der Komponente Boden erzielen würde. Der Bauherr soll für seine Bauten denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Besitzer des Bodens erzielen würde.“¹⁵³

¹⁵² Vgl. STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 10 ff.

¹⁵³ Vgl. STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 20.

Der partnerschaftliche Baurechtszins wird daher entsprechend folgender Formel angepasst¹⁵⁴:

$$BZ_t = NE_t \times \frac{ABW_t}{ABW_t + SWB_t}$$

Dabei bedeuten:

- BZ_t im Zeitpunkt für das nächst Anpassungsintervall festzulegender Baurechtszins
- NE_t im Zeitpunkt t als objektiv angemessen betrachteter Soll-Nettoertrag
- ABW_t mit Hilfe von Erfahrungswerten aus jüngeren Handänderungen vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung allenfalls vorhandener Nutzungsbeschränkungen (spez. Bauvorschriften, Ausnutzungsziffern etc.) geschätzter absoluter Bodenwert.
- SWB_t Gemäss Bewertungspraxis von Architekten ermittelter Substanzwert, ausgehend von den historischen Gesteungskosten, fortgeschrieben mit Hilfe eines Baukostenindex und wertberichtigt um die Altersentwertung sowie allfällige wertvermehrnde Investitionen.

Durch die oben beschriebene Anpassung wird die Gleichstellung der Vertragsparteien gewahrt.

III. Anpassungsklauseln in der Praxis

Die Vermutung liegt nahe, dass auch Baurechtsverträge mit STWE Anpassungsklauseln vorsehen. Welche Klauseln werden jedoch heute von den Baurechtsgebern bevorzugt angewendet?

Die Befragungen haben ergeben, dass alle der befragten Baurechtsgeber, welche Baurechtsverträge mit STWE halten, Anpassungsklauseln für den Baurechtszins vorsehen. Folgende Anpassungsklauseln wurden dabei genannt:

- Indexiert am Index der Konsumentenpreise¹⁵⁵
- Partnerschaftlicher Baurechtszinsmodell¹⁵⁶
- Hypothekarindex¹⁵⁷

¹⁵⁴ Vgl. STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 25.

¹⁵⁵ Baurechtsgeber A, B, E.

¹⁵⁶ Baurechtsgeber D.

Wurde auf eine indexierte Leitgrösse bei der Anpassungsklausel abgestützt, so wurde einerseits Transparenz und einfache Anwendung und andererseits Usanz als Gründe für diese Wahl genannt¹⁵⁸. Bei der Anpassung wird meist eine abgeschwächte Indexierung vorgenommen (bspw. 50% Anpassung alle 5 Jahre)¹⁵⁹.

Der partnerschaftliche Baurechtszins wurde erst 1987 durch die Basler Kantonalbank publiziert. Baurechtsverträge von 1965 bis ca. 1990 orientieren sich daher meist an externen Leitgrössen. In den Gesprächen mit den Baurechtsgebern war durchaus eine positive Haltung gegenüber dem partnerschaftlichen Model vorhanden¹⁶⁰. Bei neueren Verträgen wendet jedoch nur Baurechtsgeber D meistens das partnerschaftliche Model an. Baurechtsgeber B erachtet das Model als prüfenswert.

Die Anpassung des Baurechtszinses bleibt jedoch unabhängig der Anpassungsklausel eine der Knacknüsse des Baurechtsvertrags. Auch mit dem partnerschaftlichen Baurechtszins hat Baurechtsgeber D bei selbstgenutztem Wohneigentum negative Erfahrungen gemacht, da das Festlegen eines angemessenen Soll-Mietertrags bei fehlenden Mietverhältnissen problematisch ist. Diese Beobachtung ist deckungsgleich mit den Erfahrungen, welche durch STUDER/FREY/RÜST dokumentiert wurden¹⁶¹.

¹⁵⁷ Baurechtsgeber B.

¹⁵⁸ Baurechtsgeber E.

¹⁵⁹ Baurechtsgeber B.

¹⁶⁰ Baurechtsgeber B, D.

¹⁶¹ Vgl. STUDER/FREY/RÜST, Der partnerschaftliche Baurechtszins, S. 32.

3.6 Die Beendigung

3.6.1 Ausgangslage

Das Stockwerkeigentum ist ein auf Dauer ausgerichtetes Institut des Sachenrechts¹⁶². Seine Auflösung wird vom Gesetzgeber nicht gefördert¹⁶³. Das Gesetz enthält eine abschliessende Aufzählung der Untergangsfälle (siehe Kapitel V. UNTERGANG). Die STWE-Eigentümer können keine anderen Fälle vereinbaren. Somit kann auch keine zeitliche Begrenzung des STWE vereinbart werden. Im Falle von STWE auf einem Baurecht schreibt jedoch Art. 779I ZGB die zeitliche Begrenzung auf maximal 100 Jahre vor. Somit tritt bei Ablauf der festgelegten Baurechtsdauer der Untergang von STWE von Gesetzes wegen ein¹⁶⁴.

3.6.2 Ordentlicher Heimfall

Nachfolgend wird auf die Beendigung von STWE im Baurecht infolge des ordentlichen Untergangs des Baurechts in der Praxis eingegangen. Insbesondere wird der Frage nachgegangen inwiefern die Baurechtsgeber eine Verlängerung der Baurechtsverträge anstreben. Da das Institut STWE einen dauerhaften Charakter aufweist, wird vermutet, dass die Verlängerung des Baurechts schon von vornherein als Ziel gilt.

Zu erwähnen ist, dass bisher bei keinem der befragten Baurechtsgeber der Heimfall eines Baurechts mit STWE erfolgt ist. Betreffend vorzeitigen Heimfall konnten keine praktischen Erfahrungen erhoben werden. Es wird daher lediglich auf den ordentlichen Heimfall eingegangen (theoretische Erarbeitung siehe Kapitel 2.1.3).

I. Optik der Baurechtsgeber

Die Antworten auf die Frage ob bei der Begründung von Baurecht bereits angestrebt wird ein Baurecht zu verlängern oder nicht, zeichnete sich eine Tendenz zur Verlängerung ab. Alle der befragten Baurechtsgeber verpflichten sich zur Aufnahme von Verhandlungen für eine Verlängerung des Baurechts vor dessen Ablauf und keiner gab an den ordentlichen Heimfall per se anzustreben. Alle der befragten Baurechtsgeber bestätigten die Baurechtsverträge verlängern zu wollen. Sie stellten dabei vor allem die Zielsetzung von langfristigen Erträgen Zentrum ihrer Überlegungen¹⁶⁵. Es wurden jedoch auch Vorbehalte geäussert.

¹⁶² Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 223.

¹⁶³ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S.243.

¹⁶⁴ Vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, S. 224.

¹⁶⁵ Baurechtsgeber A, B, D, E.

Baurechtgeber B geht davon aus, dass sie die Baurechtsverträge in der Regel verlängern, vorbehaltlich eines übergeordneten öffentlichen Interesses. Baurechtsgeber E gibt zu bedenken, dass die zukünftigen Entwicklungen nicht absehbar sind. Zwar stehe der langfristige Ertrag im Vordergrund, jedoch seien durchaus Situationen vorstellbar bei denen der Heimfall angestrebt würde.

Keine der Baurechtsgeber besitzt zurzeit eine klar definierte und dokumentierte Strategie zum Umgang mit dem Heimfall. Lediglich bei Baurechtsgeber A ist eine solche in Erarbeitung.

II. Optik der Kreditinstitute

Die befragten Kreditinstitute und der Notar A attestieren den öffentlichen Baurechtsgebern eine höhere Kontinuität. Gegenüber den privaten Baurechtsgebern hingegen, vor allem den juristischen Personen, herrscht eine gewisse Skepsis in Bezug auf ihre Verlässlichkeit auf die lange Dauer der Baurechtsverträge. Vor allem die Personenabhängigkeit der Entscheidungen bei juristischen Personen sei als kritisch zu erachten¹⁶⁶. Eine solche Beobachtung konnte im Rahmen der geführten Gespräche weder bestätigt noch widerlegt werden.

Ob es bei STWE im Baurecht tatsächlich unterschiedliche Handhabungen durch die Baurechtsgeber gibt, wird sich erst nach Ablauf der ersten Baurechtsverträge und deren mögliche Verlängerung zeigen.

3.6.3 Heimfallentschädigung als Pfandsurrogat¹⁶⁷

Der Heimfall ist der fundamentale Unterschied zwischen STWE im Baurecht und STWE im Volleigentum. Besonders für die Gläubiger wirft jedoch der Heimfall Fragen auf. Denn mit dem Untergang des Baurechts würden deren Grundpfandrechte untergehen¹⁶⁸. Art. 779d Abs. 1 ZGB sieht deshalb vor, dass die Heimfallentschädigung der STWE-Einheiten den Pfandgläubigern der STWE-Eigentümer für ihre noch bestehenden Forderungen haftet, welche zum Heimfallzeitpunkt bestehen¹⁶⁹. Von Segesser spricht dabei von Haftungssubstrat, welches nicht ohne die Zustimmung der Pfandgläubiger an die bisherigen Baurechtsnehmer ausbezahlt werden darf. Bei fehlender Zustimmung muss die Heimfallentschädigung hinterlegt werden.

¹⁶⁶ Notar A + Kreditinstitut A, C.

¹⁶⁷ Surrogat, surrogatum = Ersatz, Ersatzanspruch.

¹⁶⁸ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 351.

¹⁶⁹ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 88.

3.6.4 Sicherung der Heimfallentschädigung

Als weiteres Sicherungsinstrument sieht Art. 779d Abs. 2 ZGB zudem folgendes vor „Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so kann der bisherige Bauberechtigte oder ein Gläubiger, dem das Baurecht verpfändet war, verlangen, dass an Stelle des gelöschten Baurechtes ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde.“. Die Eintragung hat innerhalb drei Monate nach Untergang des Baurechts zu erfolgen (Art. 779d Abs. 3 ZGB).¹⁷⁰ Somit besitzt ein Baurechtsnehmer oder ein Pfandgläubiger die Möglichkeit seine Forderungen durch ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht an der Stammparzelle zu sichern. Der Anspruch an der Begründung des Grundpfandrechts ist zwar gesetzlich, entsteht jedoch erst durch Eintragung im Grundbuch¹⁷¹.

Durch die Eintragung des Pfandrechts im selben Rang wird verhindert, dass der Grundeigentümer sich der Zahlung der Entschädigung entzieht, in dem das Grundstück so belastet wird, dass die Entschädigungsforderung im Zwangsvollstreckungsverfahren ungedeckt bleibt¹⁷².

Im Rahmen der Gespräche mit den Kreditinstituten konnte festgestellt werden, dass sie keine weiteren Sicherungsmassnahmen für Baurecht vorsehen. Die aktuelle gesetzliche Regelung scheint ihren Bedürfnissen als Gläubiger zu entsprechen. Der Verlässlichkeit des Baurechtsgebers kommt jedoch in Bezug auf die Heimfallentschädigung eine erhöhte Bedeutung zu¹⁷³. Diese Sicherungsmechanismen bieten dem Baurechtsnehmer und den Gläubigern eine ausreichende Sicherheit, jedoch ist die Komplexität im Vergleich zu STWE im Volleigentum höher. Dies wird m. E. zwangsläufig auch zu höheren Kosten für die Verwertung der Liegenschaft führen.

¹⁷⁰ Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 352.

¹⁷¹ Vgl. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzelle, S. 89.

¹⁷² Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, S. 352.

¹⁷³ Baurechtsgeber A, B, C.

4 ERKENNTNISSE UND AUSBLICK

4.1 Erkenntnisse

Die vorliegende Masterarbeit untersucht das Konstrukt STWE im Baurecht. Dabei wurden spezifische Phasen im typischen Lebenszyklus des Konstrukts aufgegriffen. Im Fokus der Arbeit steht dabei die praktische Handhabung der rechtlichen Instrumente durch die verschiedenen involvierten Baurechtgeber und Kreditinstitute. Dazu wurden bei Baurechtsgebern, Kreditinstituten und einem Notar Interviews durchgeführt.

Als grundlegender Unterschied zum Volleigentum gilt die Durchbrechung des Akzessionsprinzips. Dies hat zur Folge, dass der Grundeigentümer als zusätzliche Vertragspartei während der gesamten Baurechtsdauer berücksichtigt werden muss. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass STWE an Baurechtspartellen mit Wohnnutzung erhöhte Anforderungen an alle Beteiligten stellt. Die in der Regel generationenübergreifende Baurechtsdauer der Baurechtsverträge stellen die Vertragspartner vor eine grosse Verantwortung, ist doch das Ziel eine nachhaltige bzw. über die Vertragsdauer beständige Beziehung zu schaffen. Der Ausgangspunkt sollte dabei immer der Gedanke einer Gleichstellung von Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber sein.

I. Motivation

Die befragten Grundeigentümer nutzen STWE im Baurecht nicht als ein Instrument zur Wohneigentumsförderung. Eine sozial motivierte Abgabe zur Schaffung von günstigem Wohneigentum oder eine politische Zielsetzung für die Förderung des Wohneigentums konnte nicht festgestellt werden. Zumindest unter den Befragten Grundeigentümern stehen der Erhalt von langfristigen Handlungsoptionen und langfristige Erträge im Zentrum der Überlegungen zur Abgabe von Land im Baurecht. Als Konsequenz wird sich das Konstrukt auch auf dem freien Markt gegenüber STWE im Volleigentum und Wohnbaugenossenschaften bewähren müssen. Will das Konstrukt auf die Dauer attraktiv sein und sich als mögliche Alternative etablieren, sind erhöhte Anstrengungen der verschiedenen Involvierten nötig.

II. Baurechtsgeber

Einerseits ist die Zuverlässigkeit des Baurechtsgebers von grosser Bedeutung. Hier gilt scheinbar der Grundsatz: desto öffentlicher desto besser. Die öffentlichen

Baurechtsgeber geniessen unter den verschiedenen Befragten deutlich mehr Vertrauen als die Privaten. Bei Privaten verursachen hauptsächlich potenzielle Handänderungen Unsicherheit (bspw. durch Erbgang). Den öffentlichen Baurechtsgebern wird zudem unterstellt, dass sie den Baurechtsvertrag bei Ablauf tendenziell verlängern werden.

Ob sich diese Wahrnehmung dann effektiv auch bewahrheitet wird jedoch erst bei der Maturität der ersten Baurechte eruieren lassen.

III. Absicht zur Verlängerung

Die Absicht zur Verlängerung scheinen alle der befragten Baurechtsgeber zu hegen. Zumindest verpflichten sie sich alle Verhandlungen für eine Verlängerung des Baurechts vor dessen Ablauf aufzunehmen und keiner gab an den ordentlichen Heimfall per se anzustreben.

Die angewandten Verlängerungsverhandlungen sollten eher über 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdienstbarkeit angesetzt werden. Die komplexe rechtliche Konstellation bedarf m.E. einen genügend grossen Zeitraum um den verschiedenen Involvierten eine fairen und möglichst zwanglosen Entscheidungsprozess zu ermöglichen.

Bezogen auf den erwähnten Erneuerungswillen sind jedoch auch Vorbehalte anzubringen. So können bspw. übergeordnete öffentlichen Interessen eine Rolle spielen oder es wird finanziell als opportun erachtet den Heimfall anzustreben. Öffentliche Baurechtsgeber werden wahrscheinlich weniger dazu neigen aus Spekulationsgründen den Heimfall anzustreben. Bei Privaten wurden Zweifel angebracht. Denn desto weiter der effektive Marktwert einer Liegenschaft vom vereinbarten Wert (Heimfallregelung) zum Zeitpunkt des Heimfalls zu Gunsten des Baurechtsgebers abweicht, desto stärker sind die Anreize den Heimfall auszulösen. Letztlich bleibt dies in jedem Fall ein Risiko, welches sich vertraglich nicht komplett wegbedingen lässt. Durch entsprechende Anpassungsklauseln kann jedoch ein dieses Risiko vermindert werden.

IV. Anpassungsklauseln

Die traditionellen Anpassungsklauseln, welche sich an externe Leitgrössen orientieren, beinhalten die Gefahr sich von der tatsächlichen Wertentwicklung des Bodens abzukoppeln. Die dadurch entstehende Lücke zwischen Marktwert und Heimfallentschädigung kann zu Konflikten führen.

Als Alternative bietet sich das partnerschaftliche Model an. Dieses strebt eine Gleichstellung der Vertragsparteien an. Dabei soll sich keiner der Parteien auf Kosten des Anderen besser stellen. Schwierigkeiten treten bei selbstgenutztem Wohneigentum

v.a. bei der Festlegung der Soll-Miete zu tage. Zudem bedarf es einer stärkeren wirtschaftlichen Verflechtung der Parteien. Trotzdem ist ein solches Model m.E. zu begrüßen, denn es lässt die unvermeidbaren Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftige Entwicklung zu. Das Model hat jedoch unter den befragten Baurechtsgebern eine geringe Verbreitung.

V. Finanzierung

Andererseits stellt die Finanzierung von STWE im Baurecht zusätzliche Herausforderungen an die Kreditinstitute im Vergleich zum STWE im Volleigentum. Zwar wenden sie keine besonderen Risikozuschläge für STWE-Einheiten im Baurecht an, jedoch wird bei jedem der befragten Kreditinstitute bei neuen Baurechtsverträgen eine 100 prozentige Amortisation angewendet. Dies unabhängig der vereinbarten Heimfallentschädigung und des Baurechtgebers.

Zu Beginn der Baurechtsdauer wird die Amortisationshöhe eher anhand der Baurechtsdauer festgelegt. Die Heimfallentschädigung hat wenig Einfluss auf die Finanzierung. Dieser Umstand erstaunt. Erklärt sich jedoch durch eine Risikoaversion der finanzierenden Institutionen, denn für die Belehnung ist von zentraler Bedeutung welche Situation in der Zukunft vorhanden sein wird. Auf 100 Jahre ist die gewünschte Klarheit schlicht unmöglich. STWE im Baurecht büsst durch die vergleichsweise hohe Amortisation stark an seiner potentiellen Attraktivität ein. Vor allem für niedrigere Einkommen stellt die Tragbarkeit durch die 100 prozentige Amortisationspflicht ein grosses Hindernis dar.

VI. Nutzungsbeschränkungen

Obwohl der Grundeigentümer ein berechtigtes Interesse am Schicksal der Parzelle hat, scheinen die befragten Baurechtsgeber eher zurückhaltend mit der Errichtung von Nutzungs- und Baubeschränkungen (in der Form von Grunddienstbarkeiten) im Rahmen von STWE im Baurecht zu sein. Nur in Einzelfällen werden solche errichtet. Bevorzugt wird die Einflussnahme durch eine klare Definition der Nutzung bei der Erarbeitung des Baurechtsvertrags. Eine zu starke Einflussnahme des Baurechtgebers wäre m.E. als negativ zu Werten. Vor allem bei STWE sollte durchaus der Eigentumsgedanke für die Käufer zum tragen kommen.

VII. Solidarisch Haftbar?

Die Frage einer gesetzlichen solidarischen Haftung kann verneint werden. STWE-Eigentümer sind, vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung, nicht solidarisch Haftbar.

Eine entsprechende Klausel wird auch von den meisten Baurechtsgebern als schwerer Eingriff wahrgenommen. Als Konsequenz wird die Vermarktbarkeit von solchen STWE-Einheiten als sehr kritisch erachtet. In Gegenden mit enormem Marktdruck wird die Position des Baurechtgebers jedoch derartig gestärkt, dass auch eine solche Verpflichtung durchgesetzt werden kann.

VIII. Heimfall

Beim STWE im Baurecht ist ein starkes Konfliktpotential vor allem in Bezug auf die Heimfallregelung vorhanden. Die verschiedenen Gespräche im Rahmen der vorliegenden Arbeit deuten jedoch darauf hin, dass bei der öffentlichen Hand a priori darauf hingearbeitet wird die Baurechte zu verlängern. Der Heimfall bei diesen Institutionen sollte eher die Ausnahme bilden.

Zur Zeit besitzt kein Baurechtsgeber eine klar definierte und dokumentierte Strategie zum Umgang mit dem Heimfall. Lediglich einer der befragten Baurechtsgeber hat angegeben in der Erarbeitung eines solchen Dokumentes zu sein. Dies überrascht nicht, da die ersten potentielle Heimfälle erst in rund 5 bis 15 Jahren anfallen werden. Mangels praktischer Erfahrungen lässt sich die kritische Frage des Heimfalls momentan nicht befriedigend beantworten. In der Praxis werden viele der vertraglichen Regelungen durch Usanz beeinflusst.

IX. Sicherung der Heimfallentschädigung

Die aktuelle gesetzliche Regelung in Bezug auf die Heimfallentschädigung und deren Sicherung scheint den Bedürfnissen der Gläubiger Rechnung zu tragen. Zwar bieten die Sicherungsmechanismen dem Baurechtsnehmer und den Gläubigern eine ausreichende Sicherheit, jedoch ist die Komplexität im Vergleich zu STWE im Volleigentum höher. Dies wird m. E. zwangsläufig auch zu höheren Kosten für die Verwertung der Liegenschaft führen.

X. Zukunft

Die Zukunft des Baurecht und damit auch des STWE im Baurecht als verlässliches Konstrukt und als wahre Alternative zum klassischen STWE wird stark von den ersten heimfallenden Bauten aus Baurechtsverträgen abhängen. Die ersten Baurechtsverträge (nicht zwangsläufig STWE im Baurecht) sollten ihre Maturität voraussichtlich in den nächsten 5 bis 15 Jahren erreichen. Dabei wird wegweisend sein wie es den verschiedenen Akteuren gelingt eine ausgewogene Abwicklung zu bewerkstelligen.

Leider kann heute noch nicht abgeschätzt werden wie die Gerichte die einzelnen Regelungen und Abmachungen beurteilen werden.

Es sprechen jedoch andere Elemente für das Konstrukt STWE im Baurecht. So ermöglicht das Baurecht den Zugang zu Landparzellen an sehr zentralen Lagen. Diese würden möglicherweise sonst nicht der Wohnnutzung zugeführt. Zudem senkt das Baurecht die Eintrittsbarriere für Käufer mit wenig Eigenkapital.

4.2 Fazit

STWE im Baurecht ist komplex. Die lange Vertragsdauer bindet den Grundeigentümer und den Baurechtsnehmer stark aneinander. Zudem sind die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen über die Baurechtsdauer nicht abschätzbar. Es steht im Interesse beider Parteien ausgewogene Vereinbarungen zu treffen und sich als langfristige Partner zu betrachten.

STWE im Baurecht kann eine attraktive Möglichkeit darstellen Wohneigentum in urbanen Zentren zugänglicher zu machen. Die Gesamtkosten sind jedoch, abhängig vom Baurechtszins, meist höher als beim Volleigentum. Daher eignet sich dieses Konstrukt m. E. zwar um Wohneigentum in Zentren zu schaffen, jedoch wohl eher nicht für Bevölkerungsschichten mit niedrigen Einkommen. Ob STWE im Baurecht auf die Dauer auch zu bestehen vermag, wird stark von den ersten Heimfällen abhängen.

4.3 Ausblick

Im Verlaufe der vorliegenden Arbeit wurde unter anderem die Frage aufgeworfen inwiefern sich der effektiv bezahlte Preis bei Handänderungen über die Dauer des Baurechtsvertrags verhält? Da in der Schweiz die effektiven Handänderungspreise nicht öffentlich zugänglich sind, konnte diese These im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht weiter untersucht werden. Es wird jedoch von mehreren Interviewpartnern vermutet, dass das Konstrukt „STWE am Baurecht“ nicht vollständig von der durchschnittlichen Käuferschaft erfasst wird. Diese Informationsasymmetrie könnte bedeuten, dass das Pricing von STWE im Baurecht den effektiven vertraglichen Einflussgrössen (Heimfallregelung und Anpassungsklausel) nicht Rechnung trägt. Ein Wissensdefizit auf Seiten der Käuferschaft könnte zu einer Verzerrung der Preisbildung am Markt führen (Niedriger Kaufpreis vs. Hohe Gesamtkosten).

5 Literaturverzeichnis

AMMANN, Andreas; CUREM – Vorlesungsunterlagen, Einführung in die Immobilienbewertung, 02.10.2010

BBI; Botschaft zur Änderung des schweizerischen ZGB (Registerschuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) BBI 2007, 5313 und 5351 (27 Juni 2007, Art 779a Abs. 2 E-ZGB)

BOURASSA, Steven / HOESLI, Martin / SCOGNAMIGLIO, Donato; The Swiss Housing Market, Swiss Finance Institute Research Paper Series N° 09 - 16

BWO, Bundesamt für Wohnungswesen; Finanzierungshilfen des Bundes, 15.11.2005, <http://www.bwo.admin.ch/themen/00232/index.html>, 31.07.2010

CLAVADETSCHER, Claudio / GESER, Christian; Wohneigentum für alle? : Neue Modelle können zu einer breiteren Streuung beitragen, in NZZ, Nr. 265, 2006

CREDIT SUISSE, Economic Research; Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2010, Fakten und Trends, www.credit-suisse.com/immobilienstudie, 06.07.2010

FIERZ, Martina; Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Diss. Zürich 2001.

FISCHER, Markus, CUREM - Vorlesungsunterlagen, Klassische Immobilienfinanzierung, 30.10.2009

FLEPP, Georg; CUREM-Masterthesis, Auflösung des Baurechts im Kontext der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten, Zürich 2009

HAURI, Ernst, Bundesamt für Wohnungswesen; Fokus: Wohneigentumsquote, aus Siedlungswesen Schweiz; Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 78, www.bwo.admin.ch/dokumentation, 06.07.2010

KOFNER, Stefan, Wohnungsmarkt und Wohnwirtschaft, Oldenburg, 2004

MEIER-HAYOZ, Arthur / REY, Heinz; Das Stockwerkeigentum. In: Berner Kommentar, Band IV, Das Sachenrecht, Bd. 4, Abt. 1, Teilbd. 5, Bern 1988

NEF, Urs / ROBERTO, Vito; Sachenrecht für Ingenieure und Architekten, 2. Aufl., Zürich 1995

RICS, The Royal Institution of Chartered Surveyors Chapter Switzerland; Swiss Valuation Standards (SVS), Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, 1. Auflage, Zürich, 2007

RITZ, Kurt; CUREM – Vorlesungsunterlagen, Ertragswert- und DCF-Methode, 03.10.2009

RÜST, Paul; «Der partnerschaftliche Baurechtszins» als neuer Lösungsansatz, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Gerechtes Modell, in wohnen 4/2008, S. 39-40, www.svw.ch/data/04_39-40_5620.PDF, 09.08.2010

SCHMID, Jörg / HÜRLIMANN-KAUP, Bettina; Sachenrecht, 3. Auflage, Zürich, 2009

SCOGNAMIGLIO, Donato; CUREM - Vorlesungsunterlagen, Hedonische Methode, Immobilienindizes, 23.10.2009

STEINAUER, Paul-Henri; Les droits réels, tome I, 4^{ème} édition, Berne, 2007

STEINAUER, Paul-Henri; Les droits réels, tome III, 3^{ème} édition, Berne, 2003

STUDER, Tobias / FREY, René L. / RÜST, Paul; Der partnerschaftliche Baurechtszins, 3. Auflage, Basel 2002

SVKG+SEK/SVIT; Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Zürich, 2005

VON SEGESSER, Adrian; Stockwerkeigentum an Baurechtspartellen, Diss. St.Gallen, 1997.

WERMELINGER, Amédéo; Das Stockwerkeigentum. Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Basel / Genf, 2004

6 Anhang

6.1. Ehrenwörtliche Erklärung

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

„Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz“

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.

Genf, den *13. 08. 2010*

Unterschrift

6.2 Interviewverzeichnis

Institution	Interviewpartner	Kontaktform	Datum
Grössere Burgergemeinde [Baurechtsgeber A]	Stellvertretende Domänenverwalterin	Fragekatalog	28.06.10
Liegenschaftsverwaltung einer grösseren Schweizer Stadt [Baurechtsgeber B]	Teamleiter Baurechte / Landreserven	Fragekatalog Gespräch (tel)	19.07.10
Grosser öffentlicher Grundeigentümer [Baurechtsgeber C]	Leiter Liegenschaften	Gespräch (tel)	09.07.10
Stiftung in der Nordwestschweiz [Baurechtsgeber D]	Leiter Abteilung Immobilien	Fragekatalog Gespräch (tel)	14.07.10
Stiftung in der Westschweiz [Baurechtsgeber E]	Liegenschaftsverwalter / Finanzchef	Fragekatalog Gespräch (f2f)	16.07.10
Schweizer Grossbank [Kreditinstitut B]	Credit Risk Control / Real Estate Competence Center Stellvertretender Direktor	Fragekatalog Gespräch (f2f)	26.07.10
Schweizer Kantonal Bank [Kreditinstitute C]	Zwei Teamleiter Immobilienkunden	Fragekatalog Gespräch (f2f)	06.07.10
Mittlere Schweizer Bank [Kreditinstitute A]	Teamleiter Immobilienkunden	Fragekatalog Gespräch (f2f)	12.07.10
Notariatsbüro in Bern [Notar A]	Notar	Fragekatalog Gespräch (f2f)	12.07.10

(tel) = telefonisch Gespräch

(f2f) = persönliches Gespräch

6.3. Fragekatalog

6.3.1 Fragekatalog Baurechtsgeber

6.3.2 Fragekatalog Finanzinstitut

6.3.3 Fragekatalog Notar



Universität Zürich

**Master of Advanced Studies in Real Estate (MAS UZH Real Estate)
Jahrgang 2009/2010**

Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz –

**Analyse der finanziellen und rechtlichen Aspekte
für nachhaltig günstiges Wohneigentum**

FRAGEKATALOG BAURECHTSGEBER

Student:

Thomas Gianora, dipl. Ing. FH
Avenue Wendt 31
1203 Genève

Tel: +41 79 823 36 75
Mail: thomas.gianora@gmail.com

Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz

Fragekatalog Baurechtgeber

Baurechtgeber:

Name:

Funktion:.....

1) Welches ist die Motivation als Grundeigentümerin Ihr Land im Baurecht abzugeben?

- a) Soziale Ziele (günstiger Wohnungsbau)
- b) Langfristige Landstrategie (kein Ausverkauf, erhalten von Handlungsoptionen)
- c) Finanzielle Überlegungen (Cashflow)
- c) Statuten
- d) Politische Ziele (Wohneigentumsförderung)
- d) Sonstige:.....

2) Wie viele Baurechtsverträge wurden bisher abgeschlossen?

- a) Davon Wohnnutzung?
- b) Davon im Wohnnutzung im Stockwerkeigentum?

3) Welchen Elementen muss Ihres Erachtens besonders Rechnung getragen werden bei Stockwerkeigentum im Baurecht (Wohnnutzung)?

- a) Von Seiten des Baurechtsgebers?
.....
.....
- b) Von Seiten des Baurechtnehmers?
.....
.....

4) Auf welche Dauer werden Ihre Baurechtsverträge für Stockwerkeigentum (Wohnnutzung) in der Regel ausgelegt? (Mehrfachnennung mit ungefährender Prozentangabe möglich).

- a) 30 Jahre
- b) bis 60 Jahre
- c) bis 80 Jahre
- d) bis 100 Jahre

e) Welches sind die Gründe für die Wahl der obenerwähnten Dauer?

.....

.....

f) Haben die Verträge nach Ablauf der Baurechtszeit eine Option auf Verlängerung (z.B. von 60 auf 2x20 Jahre)?

Ja / Nein

5) Wie wird der Baurechtszins in der Regel berechnet?

- a) Partnerschaftliches Model
- b) Verzinsung des Bodenwerts
- c) DCF
- d) Andere Methode?

6) Wie wird der Baurechtszins in der Regel angepasst?

- a) Index der Konsumentenpreise
- b) Hypothekarindex
- c) Partnerschaftliches Model
- e) Andere ?

7) Werden die Baurechtverträge (Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung) zum Teil mit Nutzungs- und Baubeschränkungen versehen (bspw. Anti-Bordell-Klausel).

Ja / Nein

Wenn Ja, welche Möglichkeiten für einen Durchgriff bei Nichteinhalten räumen Sie sich ein?

.....
.....

Wie werden diese in der Praxis umgesetzt?

.....
.....

Wie setzen sie eine solche Beschränkung durch, wenn bspw. die Stockwerkeigentümergeinschaft das Reglement anpasst?

.....
.....

8) Werden die Baurechtsverträge für Stockwerkeigentümergeinschaften (Wohnnutzung) mit der Optik abgeschlossen das Baurecht nach Ablauf nochmals zu erneuern?

- a) Nein (Heimfall)
- b) Eher nein (eher Heimfall)
- c) Noch keine Überlegungen bezüglich der Erneuerung oder Heimfall
- d) Eher Ja (eher Erneuerung)
- e) Ja (Erneuerung)

9) Gibt es zum Heimfall eine definierte Strategie? Wenn Ja, wie sieht diese aus?

.....
.....
.....
.....
.....

10) Wie viele Jahre vor dem ordentlichen Heimfall bei STWE mit Wohnnutzung sind gemäss Ihren vertraglichen Vereinbarungen Verhandlungen aufzunehmen?

- a) 1-3
- b) 4-5
- c) 6-10
- d) mehr wie 10 Jahre

11) Wie wird die Heimfallentschädigung vertraglich gelöst?

- a) dannzumaliger Verkehrswert
- b) %-Satz vom dannzumaligen Verkehrswert
- c) Erstellungskostenindex
- d) Entschädigungslos
- f) Entschädigungslos im ursprünglichen Zustand
- g) Andere:

12) Wann fallen die ersten Baurechtspartellen im Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung heim?

- a) in 0-5 Jahren
- b) in 6-10 Jahren
- c) in 11-20 Jahren
- d) in 21-30 Jahren
- e) in über 30 Jahren

13) Sind ev. schon Baurechtspartellen im Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung heimgefallen?

- a) Nein
- b) Ja, vorzeitiger Heimfall
- c) Ja, ordentlicher Heimfall

Wenn b) oder c), welche Schlüsselerkenntnisse (positive oder negative) wurden gemacht?

.....
.....
.....

14) Gibt es in Ihren Baurechtsverträgen besondere vertraglich vorgesehene Sicherungsmechanismen beim ordentlichen und/oder vorzeitigen Heimfall bezüglich der Heimfallentschädigung, der Hypothekenschuld der einzelnen Stockwerkeigentümer sowie sonstigen vertraglichen Verpflichtungen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vielen Dank!

Freundliche Grüsse
Thomas Gianora



Universität Zürich

**Master of Advanced Studies in Real Estate (MAS UZH Real Estate)
Jahrgang 2009/2010**

Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz

**Analyse der finanziellen und rechtlichen Aspekte
für nachhaltig günstiges Wohneigentum**

FRAGEKATALOG KREDITINSTITUT

Student:

Thomas Gianora, dipl. Ing. FH
Avenue Wendt 31
1203 Genève

Tel: +41 79 823 36 75
Mail: thomas.gianora@gmail.com

Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz (Wohnnutzung)

Fragekatalog Finanzinstitut

Finanzinstitut:

Name:

Funktion:.....

Die untenstehenden Fragen beziehen sich immer auf eine Wohnnutzung von Stockwerkeigentum im Baurecht.

Es handelt es sich dabei immer um selbständiges und dauerndes Baurecht (Irreguläre Personaldienstbarkeit).

1) Welches ist die Grundhaltung Ihres Finanzinstitutes gegenüber Stockwerkeigentum im Baurecht (Wohnnutzung)?

- a) Interessant
- b) Eher interessant
- c) Neutral
- d) Eher nicht interessant
- e) Nicht interessant

2) Wie häufig finanziert Ihre Bank Stockwerkeigentumseinheiten im Baurecht (Wohnnutzung)?

- a) häufig
- b) eher häufig
- c) normal (d.h. gleich wie eine klassische Finanzierung)
- d) eher selten
- e) selten
- f) nie

3) Wie viele Stockwerkeigentumseinheiten im Baurecht (Wohnnutzung) werden pro Jahr finanziert (ungefähre Angabe in Prozent des Gesamtvolumens)?

.....%

4) Inwiefern unterscheidet sich eine Immobilienfinanzierung für Stockwerkeigentum im Baurecht (nur Wohnnutzung) von einer klassischen (Boden wird miterworben) Immobilienfinanzierung für Stockwerkeigentum.

.....
.....
.....
.....

5) Baurecht kann von Gesetzeswegen nur zeitlich begrenzt vergeben werden (max. 100 Jahre). Welchen Einfluss hat die Dauer der Baurechtsverträge für Stockwerkeigentum (Wohnnutzung) in der Regel auf die Finanzierung?

.....
.....
.....
.....

6) Häufig wird beim Baurecht eine zusätzliche Amortisation auf den Hypothekarkredit verlangt. Wie hoch fällt bei Ihnen diese Amortisation aus?

- a) 0%
- b) 0 bis 0.5%
- c) 0.6% bis 1%
- d) 1.1% bis 1.5%
- e) Über 1.5%
- f) In Abhängigkeit des Dossiers

7) Hat die Berechnungsmethode des Baurechtszinses einen Einfluss auf die Finanzierung?

Ja / Nein

Wenn ja, dann welchen?

.....
.....
.....
.....

8) Welche Berechnungsmethode des Baurechtszins wird von Seiten der finanzierenden Bank für den Baurechtszins bevorzugt?

- a) Partnerschaftliches Model
- b) Verzinsung des Bodenwerts
- c) DCF
- d) Andere Methode?
- e) Wieso?

9) Hat die gewählte Anpassungsklausel für den Baurechtszins einen Einfluss auf die Finanzierung?

Ja / Nein

a) wenn ja, inwiefern?

.....
.....

10) Als Finanzierer von Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung im Baurecht auferlegen Sie in gewissen Fällen Nutzungs- und Baubeschränkungen? Bspw. Anti-Bordell-Klausel?

Ja / Nein

Wenn Ja, welcher Art?

.....
.....

Und welche Möglichkeiten für einen Durchgriff bei Nichteinhalten räumen Sie sich dabei ein?

.....
.....

Wie werden diese in der Praxis umgesetzt?

.....
.....

Wie setzen sie eine solche Beschränkung durch, wenn bspw. die Stockwerkeigentümergeinschaft das Reglement anpasst?

.....
.....

11) Hat die Art des Baurechtsgebers (Bund /Kanton / Stiftung / Private / etc...) einen Einfluss auf die Finanzierung der Bank?

Ja / Nein

Wenn Ja, inwiefern?

.....
.....
.....

12) Werden beim Erwerb von Stockwerkeigentum im Baurecht erhöhte Eigenkapitalanforderungen an die Käufer gestellt?

Ja / Nein

Wenn Ja, wie werden diese begründet?

.....
.....
.....

13) Gibt es Risikozuschläge?

Ja / Nein

Wenn Ja, wie werden diese begründet?

.....
.....
.....

14) Haben Sie als Gläubiger ausser dem Grundpfandbrief noch andere Sicherungsmassnahmen, welche Sie anwenden? Bzw. anwenden könnten?

.....
.....
.....

15) Gibt es in Ihren Kreditverträgen für Stockwerkeigentümer im Baurecht (nur Wohnnutzung) besondere vertragliche Sicherungsmechanismen beim ordentlichen und/oder vorzeitigen Heimfall?

- a) bezüglich der Heimfallentschädigung? Ja / Nein
- b) der Hypothekenschuld der einzelnen Stockwerkeigentümer? Ja / Nein
- c) gibt es sonstige vertragliche Verpflichtungen welche Sie auferlegen? Ja / Nein

Wenn c) Ja, dann welche?

.....
.....
.....

16) Inwiefern hat die Heimfallentschädigung einen Einfluss auf die Finanzierung?

.....
.....
.....

17) Welche Berechnungsart der Heimfallentschädigung wird als optimal für die Finanzierung erachtet?

.....

Weshalb?

.....
.....

18) Welchen Elementen muss Ihres Erachtens bei der Finanzierung bei Stockwerkeigentum im Baurecht (Wohnnutzung) besonders Rechnung getragen werden?

.....
.....
.....
.....

19) Welche Methode kommt bei der Bewertung einer Stockwerkeigentumseinheit im Baurecht (nur Wohnnutzung) zur Anwendung?

.....
.....
.....
.....

20) Welches sind die zentralen Knacknüsse bei einer Refinanzierung von Stockwerkeigentum im Baurecht (nur Wohnnutzung)?

.....
.....
.....
.....

Vielen Dank!

Freundliche Grüsse
Thomas Gianora



Universität Zürich

**Master of Advanced Studies in Real Estate (MAS UZH Real Estate)
Jahrgang 2009/2010**

Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz –

**Analyse der finanziellen und rechtlichen Aspekte
für nachhaltig günstiges Wohneigentum**

FRAGEKATALOG NOTAR

Student:

Thomas Gianora, dipl. Ing. FH
Avenue Wendt 31
1203 Genève

Tel: +41 79 823 36 75
Mail: thomas.gianora@gmail.com

Stockwerkeigentum im Baurecht in der Schweiz

Fragekatalog Notar

Notariat:

Name:

Die untenstehenden Fragen beziehen sich immer auf eine Wohnnutzung von Stockwerkeigentum im Baurecht.

Es handelt es sich dabei immer um selbständiges und dauerndes Baurecht (irreguläre Personaldienstbarkeit).

1) Welches ist die häufigste Motivation als Grundeigentümerin Ihr Land im Baurecht abzugeben?

- a) Soziale Ziele (günstiger Wohnungsbau)
- b) Langfristige Landstrategie (kein Ausverkauf, erhalten von Handlungsoptionen)
- c) Finanzielle Überlegungen (Cashflow)
- c) Statuten
- d) Politische Ziele (Wohneigentumsförderung)
- d) Sonstige:.....

2) Wie viele Baurechtsverträge für Stockwerkeigentum (Wohnnutzung) gibt es in der Schweiz?

.....
.....

3) Welchen Elementen muss Ihres Erachtens besonders Rechnung getragen werden bei Stockwerkeigentum im Baurecht (Wohnnutzung)?

a) Von Seiten des Baurechtsgebers?

.....
.....

b) Von Seiten des Baurechtnehmers?

.....
.....

4) Auf welche Dauer werden Baurechtsverträge für Stockwerkeigentum (Wohnnutzung) in der Regel ausgelegt?
(Mehrfachnennung mit ungefährender Prozentangabe möglich).

- a) 30 Jahre
- b) bis 60 Jahre
- c) bis 80 Jahre
- d) bis 100 Jahre

e) Welches sind die Gründe für die Wahl der obenerwähnten Dauer?

.....
.....

f) Haben die Verträge nach Ablauf der Baurechtszeit eine Option auf Verlängerung (z.B. von 60 auf 2x20 Jahre)?

Ja / Nein

5) Wie wird der Baurechtszins in der Regel berechnet?

- a) Partnerschaftliches Model
- b) Verzinsung des Bodenwerts
- c) DCF
- d) Andere Methode?

6) Wie wird der Baurechtszins in der Regel angepasst?

- a) Index der Konsumentenpreise
- b) Hypothekarindex
- c) Partnerschaftliches Model
- e) Andere ?

7) Werden die Baurechtverträge (Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung) zum Teil mit Nutzungs- und Baubeschränkungen versehen?

Ja / Nein

Wenn Ja, welche Möglichkeiten für einen Durchgriff bei Nichteinhalten räumen Sie sich ein?

.....
.....

Wie werden diese in der Praxis umgesetzt?

.....
.....

Wie setzen sie eine solche Beschränkung durch, wenn bspw. die Stockwerkeigentümergeinschaft das Reglement anpasst?

.....
.....
.....
.....

8) Werden Ihrer Erfahrung nach die Baurechtsverträge für Stockwerkeigentümergeinschaften (Wohnnutzung) mit der Optik abgeschlossen das Baurecht nach Ablauf nochmals zu erneuern?

- a) Nein (Heimfall)
- b) Eher nein (eher Heimfall)
- c) Noch keine Überlegungen bezüglich der Erneuerung oder Heimfall
- d) Eher Ja (eher Erneuerung)
- e) Ja (Erneuerung)

9) Welche Elementen muss besonders Rechnung getragen werden um den Heimfall für alle Parteien (Baurechtsgeber / Baurechtsnehmer / Gläubiger) ?

.....
.....
.....
.....

10) Wie viele Jahre vor dem ordentlichen Heimfall bei STWE mit Wohnnutzung sind gemäss Ihren vertraglichen Vereinbarungen Verhandlungen aufzunehmen? Bzw. Sinnvoll?

- a) 1-3
- b) 4-5
- c) 6-10
- d) mehr wie 10 Jahre

11) Wie wird die Heimfallentschädigung vertraglich gelöst?

- a) dannzumaliger Verkehrswert
- b) %-Satz vom dannzumaligen Verkehrswert
- c) Erstellungskostenindex
- d) Entschädigungslos
- f) Entschädigungslos im ursprünglichen Zustand
- g) Andere:

12) Wann fallen die ersten Baurechtsparzellen im Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung heim?

- a) in 0-5 Jahren
- b) in 6-10 Jahren
- c) in 11-20 Jahren
- d) in 21-30 Jahren
- e) in über 30 Jahren

13) Sind ev. schon Baurechtsparzellen im Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung heimgefallen?

- a) Nein
- b) Ja, vorzeitiger Heimfall
- c) Ja, ordentlicher Heimfall

Wenn b) oder c), welche Schlüsselerkenntnisse (positive oder negative) wurden gemacht?

.....
.....
.....

14) Wie sieht der Durchgriff bei nicht bezahlen des Baurechtszinses aus? Ergänzungsfraage: Wie sieht dies aus wenn der STWE-Eigentümer nicht mehr existiert?

Im Innenverhältnis ?

.....
.....
.....
.....
.....

Im Aussenverhältnis

.....
.....
.....
.....

15) Haben die Gläubiger ausser dem Grundpfandschuldbrief noch andere Sicherungsmassnahmen, welche sie anwenden? Bzw. anwenden könnten?

.....
.....
.....

16) In wiefern besteht eine solidarische Haftung der Einzelnen STWE-Eigentümer? Wie sieht der Durchgriff bei aus?

Im Innenverhältnis ?

.....
.....
.....
.....
.....

Im Aussenverhältnis

.....
.....
.....
.....

Kann jegliche solidarische Haftung ausgeschlossen werden? (bspw. Eintrag ins Grundbuch?)

Ja / Nein

Wenn Ja, wie?

.....
.....
.....
.....

17) In wiefern das Verhalten eines Einzelnen STWE-Eigentümers zur Folge haben, dass alle Miteigentümer ebenfalls ihr Eigentum verlieren? (Wie sieht der Durchgriff / Ablauf aus?)

.....
.....
.....
.....

Vielen Dank!

Freundliche Grüsse
Thomas Gianora

6.4. Berechnungen

6.4.1 Amortisationsbeispiel

6.4.2 Kostenvergleich

CUREM - STOCKWERKEIGENTUM IM BAURECHT

03.08.2010

BEISPIEL AMORTISATION (vom 19.07.2010)

Klassisches STWE (10% Landanteil)

Zins

<u>Anlagekosten inkl. Land</u>		<u>500'000</u>		
EK	20%	100'000	0%	
FK (1. Hypothek)	60%	300'000	3%	9'000
FK (2. Hypothek)	20%	100'000	3%	3'000
Amortisation auf 2. Hypothek			1%	1'000
				13'000

STWE im Baurecht

Zins

<u>Anlagekosten exkl. Land</u>		<u>400'000</u>		
EK	24%	95'000		inkl. Baurechtszinspfand
FK (1. Hypothek)	60%	240'000	3%	7'200
Amortisation auf 1. Hypothek			1%	2'400
FK (2. Hypothek)	16%	65'000	3%	1'950
Amortisation auf 2. Hypothek			1%	650
Baurechtszins		100'000	5%	5'000
				17'200

MEHRBELASTUNG DURCH 100%ige AMORTISATION

32% **4'200**

CUREM - STOCKWERKEIGENTUM IM BAURECHT

03.08.2010

VERGLEICH DER GESAMTKOSTEN BAURECHT / VOLLEIGENTUM

Volleigentum

	Wertanteil	CHF	Finanzierungskosten p.a.	
Anlagekosten	100%	500'000		
Landwertanteil = Eigenkapital (EK)	20%	100'000	0%	0
Baukosten = Fremdkapital (FK)	80%	400'000	3%	12'000
Gesamtkosten p.a. (exkl. Amortisation, Unterhalt)				12'000

Baurecht

	Wertanteil	CHF	Finanzierungskosten p.a.	
Anlagekosten exkl. Landanteil	100%	400'000		
Landwertanteil	0%	0		im Baurecht
Baukosten	100%	400'000		
EK (inkl. Baurechtszinspfand)	24%	95'000	0%	0
FK	76%	305'000	3%	9'150
Baurechtszins				5'000
Gesamtkosten p.a. (exkl. Amortisation, Unterhalt)				14'150

Baurechtszins auf Landwert

	CHF
Landwert	100'000
Baurechtszinssatz	5%
Baurechtszins p.a.	5'000
Baurechtszinspfand (3x Jahreszins)	15'000
	2'150
	0.179166667

VERGLEICH

Volleigentum

	Jahre	CHF
Gesamtkosten p.a. (exkl. Amortisation, Unterhalt)		12'000
Kumulierte Kosten über 100 Jahre	100	<u>1'200'000</u>

Baurecht

	Jahre	CHF
Gesamtkosten p.a. (exkl. Amortisation, Unterhalt)		14'150
Kumulierte Kosten über 100 Jahre	100	<u>1'415'000</u>

Differenz Baurecht zu Volleigentum über 100 Jahre kumuliert

215'000

18%