



# Errichtung und Verlängerung des Baurechts

Stephan Spycher,  
Rechtsanwalt und Notar, Steffisburg

**Weiterbildungstagung des Verbands bernischer Notare  
und des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis  
vom 22. und 23. Oktober 2014**



# Agenda

---

- 1. Einleitung**
- 2. Form des Baurechtsvertrags**
- 3. Beginn und Dauer des Baurechts**
- 4. Inhalt und Umfang des Baurechts**
- 5. Baurechtszins**
- 6. Obligation oder Realobligation?**
- 7. Verlängerung des Baurechts**
- 8. Ablauf der Dauer und Folgen**
- 9. Der finale Heimfall**



# Einleitung

## 1. Vorbemerkung

1. Kein Handout – Folien >>> [www.bernernotar.ch](http://www.bernernotar.ch)
2. Musterurkundensammlung VbN (MUSA)





# 1. Einleitung

---

## 2. Grundsätzliches zum Baurecht

1. Nutzungsrecht und Eigentumsrecht
2. Personal- oder Grunddienstbarkeit
3. Verwandte Rechte

## 3. Thematische Beschränkung des Vortrags

1. Baurechtsvertrag
  1. Rechtsgeschäftliche Errichtung
  2. Eigentümerbaurecht
  3. Baurechtsvertrag
2. selbständiges und dauerndes Baurecht (SDR Baurecht)
  1. Wichtigste Erscheinungsform
  2. Vortrag folgt (möglichem) Vertragsaufbau



## 2. Form des Baurechtsvertrags

---

### 1. Errichtungsform

1. Öffentliche Beurkundung
  1. Bis 31.12.2011: Vertrag auf Errichtung eines SDR Baurechts
  2. Ab 01.01.2012: rechtsgeschäftliche Errichtung aller Baurechte

### 2. Umfang des Formzwangs

1. Generell
  1. Objektiv und subjektiv wesentliche Punkte
  2. Objektiv unwesentliche, subjektiv wesentliche Punkte
2. Beim Baurecht im Allgemeinen
  1. 779b.1/779a.1 ZGB: Dinglicher Inhalt
  2. 779b.2/779a.1 ZGB: Realobligatorischer Inhalt
  3. Obligatorischer Inhalt
3. Beim Baurechtszins im Speziellen



## 3. Beginn und Dauer des Baurechts

---

### 1. Beginn

1. Obligatorische Wirkung: Nutzen und Gefahr
2. Dingliche Wirkung: Grundbucheintrag

### 2. Dauer

1. Unselbständige Baurechte
  1. Voraussetzung: GD oder nicht vererbliche/übertragbare PD
  2. Konsequenz: keine gesetzliche Höchstdauer
2. Selbständige Baurechte
  1. Voraussetzung: vererbliche/übertragbare PD
  2. Konsequenz: 100 Jahre gesetzliche Höchstdauer
3. Selbständige **und dauernde** Baurechte
  1. 655 ZGB: nur dauerndes Recht >>> Grundstück
  2. Konsequenz: 30 Jahre Mindestdauer



## 4. Inhalt und Umfang des Baurechts

---

### 1. Grundsätzliches zum Inhalt

1. Dinglicher Inhalt
  1. 779b.1 ZGB: **Inhalt und Umfang** des Baurechts, namentlich:
    1. Lage, Gestalt, Ausdehnung der Baute
    2. Zweck der Baute
    3. Benutzung nicht überbauter Flächen
  2. Zum **Inhalt und Umfang** des Baurechts gehören ferner:
    1. Räumliche Ausdehnung des Baurechts (Baurechtsfläche)
    2. Dauer des Baurechts
    3. Selbständigkeit des Baurechts
2. Obligatorischer Inhalt
  1. Alle übrigen Vertragsinhalte
  2. Zu differenzieren: Realobligatorischer / obligatorischen Inhalt



## 4. Inhalt und Umfang des Baurechts

---

### 2. Baurechtsfläche

1. Teilfläche an einem Bodengrundstück
2. Mehrere Bodengrundstücke
3. Messakten des Geometers

### 3. Lage, Gestalt und Ausdehnung der Bauten

1. Bauflächen und (privatrechtliche) «Bauverbotszonen»
2. (äussere) Gestaltung und Dimensionen (Ausdehnung)
3. Regelung insbesondere wichtig:
  1. unbebautes Bodengrundstück
  2. bebautes Bodengrundstück mit Erweiterungspotential
4. Verhältnis zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften
5. Weitergehende (obligatorische) Regelungen



## 4. Inhalt und Umfang des Baurechts

---

### 4. Zweck der Bauten

1. Nutzungsmöglichkeiten und privatrechtliche «Nutzungsverbote»
2. Zusammenhang mit vorzeitigem Heimfall
3. Verhältnis zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften

### 5. Benutzung nicht überbauter Flächen

1. Privatrechtliche (Hoch-) Bauverbotszone
2. Mögliche Nutzung ist klar zu definieren, wie z.B.:
  1. Tiefbauten (wie Einstellhalle, Tunnels, Leitungen)
  2. Terraingestaltung (wie Terrainmodulationen, Bepflanzung, Wege)



## 5. Baurechtszins

---

### 1. Bemessung

1. Gegenleistung für das Baurecht
  1. Ausgestaltung nach Art der Nutzung
  2. Unterscheidung: Bauphase - Nutzungsphase
  3. Abhängigkeit: Heimfallentschädigung
2. (Häufige) Regelungen
  1. Z.B. Wohnbauten, Bauten des Produktionsgewerbes
    1. BRZ (Baurechtszins) = Landwert x Zinssatz
    2. Landwert: VKW Land, davon xx Prozent
    3. Zinssatz: fester Zins (selten), variabler Zins (häufig)
  2. Z.B. Gastronomiebauten, Bauten des Verkaufsgewerbes
    1. Umsatz- oder ertragsorientierte Regelung
    2. Umsatz x Prozent / proportionale Aufteilung des Ertrags
    3. Umsatz/Ertrag: auf eine bestimmte Zeit bemessen



## 5. Baurechtszins

---

### 2. Periodische Anpassung

1. BRZ = Landwert x Zinssatz
  1. Zinssatz: variabel (Basis Referenz-ZS / Bank-ZS)
  2. Landwert: Teuerungs- oder Baukostenindex
  3. Landwert: evtl. periodische Neubewertung
2. BRZ = umsatzorientiert
  1. Umsatz mehrerer Jahre ./ . Anzahl Jahre x Prozentsatz
  2. Prozentsatz: fest oder variabel
  3. Periodische Aktualisierung des massgeblichen Umsatzes
3. BRZ = ertragsorientiert
  1. Beispiel: partnerschaftlicher BRZ (Basler-Modell, MU 654)
  2. Ertrag Gesamtliegenschaft wird proportional aufgeteilt
  3. Periodische Aktualisierung des massgeblichen Ertrags



## 6. Obligation oder Realobligation?

---

### 1. Vormerkung nach 779b.2 ZGB

1. Neuerungen der ZGB-Revision 2012
2. Beispiele für Vormerkungen nach 779b.2 ZGB
  1. Baurechtszins (779a.2 ZGB)
  2. Bestimmungen zum ordentlichen Heimfall (779e altZGB)
  3. Unterhaltspflichten für Bauten
  4. Bestimmungen zur Verlängerung des Baurechts
  5. Übertragbarkeitsbeschränkungen
  6. Zustimmungserfordernisse
  7. Mediations- und Schiedsklauseln (Achtung: BGE 110 Ia 106 ff.)
  8. KonkurrenzklauseIn (umstritten)



## 6. Obligation oder Realobligation?

---

### 2. Vormerkung nach anderer Rechtsgrundlage

1. Einige Beispiele
  1. 681b ZGB: Abänderung/Aufhebung gesetzliches VKR
  2. 712c ZGB: Einführung VKR STOW-Eigentümer
  3. 216a OR: Kaufs-, Rückkaufs-, Vorkaufsrechte
  4. 261b/290 OR: Miet- und Pachtverträge
2. Weitere Beispiele in Ziffer III/2.3./b

### 3. Grenzen der Vormerkbarkeit

1. Unmögliche, widerrechtliche, sittenwidrige Bestimmungen
2. Der dingliche Inhalt des Baurechts
3. Bestimmungen mit fehlendem materiellem Bezug zum Baurecht



## 6. Obligation oder Realobligation?

---

### 4. Art der Vormerkung

1. Individuelle oder integrale Vormerkung
  1. Integrale Vormerkung
    1. Eine einzige Vormerkung
    2. Inhalt: «vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags»
  2. Individuelle Vormerkung
    1. Für jede Bestimmung eine individuelle Vormerkung
    2. Mögliche Beispiele vgl. MU 655, Ziffer VI/4
2. Meine Meinung: individuelle Vormerkung
  1. Gesetzeswortlaut (779a.2 ZGB, 779b.2 ZGB)
  2. Der dingliche Inhalt ist nicht vormerkbar
  3. «andere Rechtsgrundlage»: immer individuelle Vormerkung
  4. Individualisierung des realobligatorischen Schuldverhältnisses



## 7. Verlängerung des Baurechts

---

### 1. Freiwilligkeit oder Pflicht

1. Keine gesetzliche Verlängerungspflicht
2. Verpflichtung zur Aufnahme von Verlängerungsverhandlungen
3. Verlängerungsoption(en)

### 2. Verlängerungsdauer

1. Unselbständige Baurechte: unbestimmte Zeit
2. Selbständige Baurechte: Höchstdauer von 100 Jahren
3. SDR Baurechte: keine minimale Verlängerungsdauer

### 3. Weitere Anpassungen

1. Der dinglichen Bestimmungen
2. Der obligatorischen Bestimmungen
3. Vgl. auch das Muster 656



## 8. Ablauf der Dauer und Folgen

---

### 1. Grundsatz

1. Heimfall = ordentliche Beendigung / Untergang des Baurechts
2. Vorzeitiger Heimfall: kein Untergang des Baurechts

### 2. Folgen des Heimfalls

1. (ausserbuchlicher) Heimfall aller Bauten (Handänderung)
2. Beschränkte dingliche Rechte und Lasten gehen unter
3. Kein Schutz von Dienstbarkeits- oder Grundlastberechtigten
4. 779d ZGB: Schutz des Grundpfandgläubigers
5. Mietverträge gehen nach 261 OR über (umstritten)

### 3. Heimfallentschädigung

1. 779d ZGB: dispositives Recht
2. Häufige vertragliche Regelung (Vormerkung!)



## 8. Ablauf der Dauer und Folgen

---

### 4. (Vertragliche) Bemessung der Heimfallentschädigung

1. Abhängigkeit: Baurechtszins
2. Unterschiedliche Regelungen je nach Nutzungsart
  1. Wohnbauten und Bauten des Dienstleistungsgewerbes
    1. Ausgangsbasis: (häufig) Verkehrswert
    2. Evtl. Reduktion für Schätzungsungenauigkeit/Heimfallkosten
  2. Industrie-/Gewerbebauten
    1. Ausgangsbasis: (häufig) Verkehrswert
    2. Evtl. Reduktion für Schätzungsungenauigkeit/Heimfallkosten
    3. Evtl. Reduktion wegen erschwerter Wiederverwendbarkeit
  3. Spezialbauten
    1. (häufig) Ausschluss einer Heimfallentschädigung
    2. Evtl. Rückbaukosten zL Bauberechtigter



## 9. Der finale Heimfall

---

**Infolge ordentlichen Ablaufs  
der Vortragsdauer ...**

**... fällt das Wort  
an den Organisator heim.**