

## Der partnerschaftliche Baurechtszins



Tobias Studer  
René L. Frey  
Paul Rüst

Online abrufbar  
unter [www.bkb.ch](http://www.bkb.ch)



 **Basler  
Kantonalbank**  
GARANTIERT SICHER

**Online abrufbar  
unter [www.bkb.ch](http://www.bkb.ch)**

# **Der partnerschaftliche Baurechtszins**

3. überarbeitete und ergänzte Auflage

Tobias Studer  
Professor für Betriebswirtschaft  
Wirtschaftswissenschaftliches Zentrum  
der Universität Basel

René L. Frey  
Professor für Volkswirtschaft  
Wirtschaftswissenschaftliches Zentrum  
der Universität Basel

Paul Rüst  
Dr. iur., Advokat und Notar

Juli 2002  
Copyright Basler Kantonalbank

## Vorwort

Im Herbst 1987 veröffentlichte die Basler Kantonalbank die Studie «Der partnerschaftliche Baurechtszins». Darin wurde als Antwort auf die zunehmenden Probleme bei Baurechtszinsanpassungen ein völlig neuartiges Modell vorgestellt. Das partnerschaftliche Baurechtsmodell mit seinem Herzstück, der so genannten «Partnerformel», entstand als interdisziplinäre Arbeit je eines Betriebswirtschafterers, eines Volkswirtschafters und eines Juristen in zweijähriger Auseinandersetzung mit der Kernfrage, wie das Zusammenwirken von Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nach wirtschaftlichen wie gesellschaftlichen Gesichtspunkten auf eine faire Grundlage abgestützt werden kann.

Eine erste Überarbeitung des Berichtes erfolgte im August 1990. Die Tatsache, dass sich in den letzten 10 Jahren auf diesem Gebiet vieles bewegt und verändert, sowie die Bedeutung des Baurechts weiter zugenommen hat, haben die Autoren zusammen mit der Basler Kantonalbank zum Anlass genommen, die Texte und den Mustervertrag nochmals grundlegend zu überarbeiten. Die Broschüre ist mit Beispielen aus der Praxis, aktuellen Berechnungen und einem neuen Text des Mustervertrages aktualisiert worden.

Die Broschüre findet in der Schweiz weiterhin grosses Interesse und wird auch für schulische Zwecke an den Hochschulen benötigt. Architekten, Anwaltskanzleien und Grundbuchämter setzen die Mustervorlage für ihre Baurechtsverträge ein.

Basel, im Juli 2002



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1. Was ist ein Baurecht?	8
2. Wo liegt beim Baurecht das Problem?	9
3. Mängel der traditionellen Baurechtspraxis bei der erstmaligen Festsetzung des Baurechtszinses	11
4. Mängel der traditionellen Baurechtspraxis bei der Anpassung des Baurechtszinses	13
5. Die langfristige Entwicklung der Liegenschaftserträge	15
6. Der partnerschaftliche Ansatz als Alternative zu traditionellen Baurechtsverträgen	20
6.1 Das Konzept	20
6.2 Die erstmalige Baurechtszins-Festlegung im Partnerschaftsmodell	21
Fall 1: Begründung des Baurechts zu marktüblichen Bedingungen	21
Fall 2: Begründung des Baurechts zu nichtmarktüblichen Bedingungen	23
6.3 Die spätere Anpassung des Baurechtszinses	24
6.4 Die Ermittlung der Heimfallentschädigung	26
6.5 Die Wahl des Anpassungsintervalls	28
7. Bisherige Erfahrungen mit dem Partnerschaftsmodell	29
Anhang	35
Baurechtsvertrag	36



## 1. Was ist ein Baurecht?

Das Baurecht, als ein noch relativ junges schweizerisches Rechtsinstitut war ursprünglich eine Schöpfung der öffentlichen Hand, welche jedoch bald auch bei halböffentlichen Einrichtungen und Privaten zur Anwendung gelangte. Ausgangspunkt ist typischerweise ein Grundbesitzer, der über unbebautes Land ohne Ertrag verfügt und dieses Land einer Ertrag bringenden Nutzung zuführen möchte, ohne dafür zusätzliches Kapital für die Bebauung des Grundstücks einsetzen zu müssen. Er könnte zu diesem Zweck mit einem kapitalstarken Partner eine Immobiliengesellschaft gründen, wobei er sein Land als Sachapport und der Partner das zur Realisierung der Bebauung notwendige Kapital in Geldform einbringt. Eine solche Lösung hätte für den Grundbesitzer jedoch erhebliche Nachteile. Erstens tritt er sein Land faktisch endgültig an die Immobiliengesellschaft ab und zweitens dürfte er sich meist auch in die Position eines Minderheitsaktionärs begeben, da die Kosten der Bebauung den Wert des Grundstücks im Normalfall erheblich übersteigen.

Als Alternative bietet sich in solchen Situationen die Einräumung eines zeitlich befristeten Baurechts an. Die gesetzliche Höchstdauer beträgt dabei in der Schweiz 100 Jahre. Das Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er sein Land nicht endgültig aus der Hand geben muss und daher allfällige Wertsteigerungen allein realisieren kann. Er ist zudem auch nicht Minderheitspartner, sondern gleichwertiger Vertragspartner. Die im Einzelfall gewählte Vertragsdauer orientiert sich zweckmässigerweise an der mutmasslichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer einer geplanten Bebauung und beträgt bei Wohnnutzungen beispielsweise 50 Jahre mit der Möglichkeit von bis zu zwei Verlängerungen zu je 25 Jahren. Der Ablauf des Vertrags fällt dann im Idealfall zusammen mit dem Abbruch der Liegenschaft, sodass der Baurechtsgeber wieder ein unbebautes Grundstück zurückerhält und über dessen Nutzung neu disponieren kann. Bei gewerblichen Nutzungen ist die vereinbarte Vertragsdauer oft kürzer, da Gewerbebauten in kürzeren Intervallen erneuert werden müssen. Im Ausland, insbesondere in England, gibt es demgegenüber Baurechtsverhältnisse, die schon seit mehreren hundert Jahren bestehen und daher schon mehrere Bauungsperioden umfasst haben.

Der Baurechtsgeber verzichtet beim Abschluss eines Baurechtsvertrags langfristig auf jede eigene Nutzungsmöglichkeit. Allenfalls kann er im

Rahmen der Ausgestaltung des Vertrags Einfluss auf die Bebauung und damit die Richtung der Nutzung nehmen. So kann er etwa mit dem Baurechtsnehmer aushandeln, dass bei der Bebauung familiengerechte Wohnungen in günstiger Preislage zu erstellen sind. Nach Abschluss der Bebauung liegt die Bewirtschaftung jedoch ausschliesslich beim Baurechtsnehmer. Dieser trägt auch das volle unternehmerische Risiko, während der Baurechtsgeber ein zum Voraus bestimmtes jährliches Entgelt, den Baurechtszins, erhält.

Die Interessen und Motive des Baurechtsgebers zur Einräumung eines Baurechts können sehr verschiedenartig sein. Für die öffentlichen Hände als wichtigste Baurechtsgeber lassen sich hauptsächlich folgende Motive ausmachen:

- eine grundsätzliche Zurückhaltung bezüglich Landverkauf bei gleichzeitiger Knappheit an Kapital für die Realisierung von Nutzungen in eigener Regie,
- die Förderung von Institutionen und Privaten bei der Erbringung spezieller Leistungen, die im Interesse des Gemeinwesens liegen,
- die langfristige indirekte Subventionierung durch nicht marktgerechte Baurechtszinsen
- und schliesslich die Möglichkeit der Mitsprache aufgrund des Baurechtsvertrags.

## 2. Wo liegt beim Baurecht das Problem?

Grundsätzlich können die Modalitäten eines Baurechtsvertrags von den beiden Vertragsparteien innerhalb der vom ZGB vorgegebenen Rahmenbedingungen frei vereinbart werden. Ein Baurechtsvertrag wird jedoch nur dann zustande kommen, wenn beide Parteien überzeugt sind, durch den Vertragsabschluss einen Vorteil erlangt zu haben. Wenn nun aber ein frankenmässig festgelegter Baurechtszins für die ganze Vertragsdauer Gültigkeit hätte, so wäre der Baurechtsgeber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit im Vergleich zum Baurechtsnehmer erheblich benach-



teiltigt. Im Rahmen der Teuerung würde ja sein Baurechtszins im Verlauf der Zeit weitgehend entwertet. Eine langfristige Jahresteuern von durchschnittlich 2,5 Prozent würde jeden Franken Baurechtszins kaufkraftmässig im Verlauf von 50 Jahren auf 28 Rappen und in 100 Jahren auf sogar nur noch 8 Rappen vermindern. Bei höheren Teuerungsraten wäre die Einbusse für den Baurechtsgeber noch weit grösser. Daher wird ein rationaler Baurechtsgeber nur dann einen Baurechtsvertrag unterzeichnen, wenn dieser irgendwelche Anpassungsklauseln enthält, nach denen der Baurechtszins in definierten Intervallen den sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst wird.

Genau diese in jedem Baurechtsvertrag enthaltenen Anpassungsklauseln sind nun aber das eigentliche Kernproblem des Rechtsinstituts «Baurecht» und waren in der Vergangenheit auch immer wieder Gegenstand von Diskussionen, Auseinandersetzungen und Rechtsstreitigkeiten. Der Baurechtsvertrag ist der langfristige Vertrag unseres Wirtschaftslebens überhaupt und beinhaltet demzufolge automatisch auch erhebliche Risiken. Während seiner Laufzeit können sich nämlich die Rahmenbedingungen, unter denen er gutgläubig geschlossen wurde, in nicht vorhersehbarer Weise verändern. Insbesondere ist es völlig unmöglich, Wertentwicklung, Erträge, Bewirtschaftungskosten und Nachinvestitionen einer Liegenschaft für eine Dauer von bis zu 100 Jahren auch nur näherungsweise abzuschätzen.

Traditionelle Baurechtsverträge koppeln spätere Baurechtszinsanpassungen immer an externe Leitgrössen wie Bodenpreisentwicklung oder Landesindex der Konsumentenpreise, wobei unterstellt wird, dass diese Leitgrössen das Problem der späteren Baurechtszinsanpassungen auf eine faire Weise zu lösen vermögen. Solche Vertragsverhältnisse weisen demzufolge meist einen gemeinsamen Verlauf aus. Sie beginnen mit einer den aktuellen wirtschaftlichen Verhältnissen angemessenen Höhe des Baurechtszinses. Im Verlauf der Zeit ergibt sich meistens teuerungsbedingt eine Verzerrung zu Ungunsten des Baurechtsgebers. Diese Verzerrung sollte dann anlässlich jeder späteren Baurechtszinsanpassung behoben werden, indem wieder marktconforme Relationen hergestellt werden, wie sie zu Beginn der Vertragsdauer existierten. Leider ist das in vielen Fällen eine Fehlspekulation, da sich über mehrere Jahrzehnte hinweg jede externe Leitgrösse mehr oder weniger weit vom effektiven Ertragsverlauf einer individuellen Liegenschaft entfernen kann. Daher kann auch eine bei Vertragsabschluss als zweckmässig betrachtete externe Leitgrösse in späteren Anpassungszeit-

punkten statt der stillschweigend erhofften Wiederherstellung fairer Verhältnisse zu einem nicht marktconformen Ergebnis führen, welches weit von den ursprünglichen Intentionen respektive Erwartungen der vertragschliessenden Parteien entfernt ist. Das Partnerschaftsmodell bezweckt demgegenüber explizit, die im Verlauf der Zeit auftretenden Verzerrungen durch eine Anpassung des Baurechtszinses an die ursprünglichen Vertragsabsichten zu beheben.

### **3. Mängel der traditionellen Baurechtspraxis bei der erstmaligen Festsetzung des Baurechtszinses**

Angesichts der Langfristigkeit von Baurechtsverträgen und deren bedeutenden wirtschaftlichen Auswirkungen für beide Vertragsparteien wurden in der Praxis vor Einführung des Partnerschaftsmodells im Jahr 1987 hinsichtlich der erstmaligen Festlegung des Baurechtszinses oft nur sehr summarische Überlegungen angestellt. Wurde das Baurecht von der öffentlichen Hand zur Realisierung einer gesellschaftlich oder volkswirtschaftlich erwünschten Nutzung gewährt, ging man zwar meist von einer marktüblichen Höhe des Baurechtszinses aus, reduzierte diesen dann jedoch nach Massgabe der Förderungswürdigkeit in politischer oder politisch motivierter Ausmarchung.

Bei ausschliesslich zu kommerziellen Konditionen abgeschlossenen Baurechtsverträgen ergab sich die Höhe des Baurechtszinses in der Regel aus der Anwendung eines bestimmten Zinssatzes auf einen bestimmten Landwert, wobei für letzteren in der Regel objektive Vergleichswerte verfügbar waren. Der Zinssatz wurde jedoch mehr oder weniger willkürlich festgelegt. Bei älteren Baurechtsverträgen findet sich relativ häufig eine Orientierung dieses Zinssatzes am aktuellen Zinssatz für erste Hypotheken. Eine solche Lösung des Problems zeichnet sich zwar durch Einfachheit aus, muss jedoch aus folgenden Gründen als untauglich bezeichnet werden:

- Der Hypothekarzins ist ein Entgelt für eine dem Kaufkraftschwund unterworfenen Nominalforderung, der Baurechtszins jedoch ein Entgelt für die Nutzung eines Realwertes. Baurechtszinsen müssen daher



eigentlich tiefer angesetzt werden, da sie das Inflationsrisiko auf dem zu verzinsenden Kapital nicht abzudecken brauchen.

- Bei längeren Anpassungsintervallen des Baurechtszinses ist der Hypothekarzinsatz bis zur nächsten Anpassung grösseren Schwankungen unterworfen. Der Zinssatz im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist damit in keiner Art und Weise repräsentativ für die ganze Anpassungsperiode und in wesentlichem Umfang zufallsbedingt.
- Der Hypothekarzinsatz ist seit Anfang der Neunzigerjahre kein Einheitstarif mehr, sondern wird für jedes individuelle Finanzierungsverhältnis nach Massgabe des Risikos festgelegt oder ausgehandelt. Daher gibt es den in vielen Baurechtsverträgen noch enthaltenen offiziellen Hypothekarzinsatz namentlich genannter Bankinstitute in der Praxis gar nicht mehr. Gelegentlich geht auch das im Vertrag genannte Bankinstitut während der extrem langen Laufzeit eines Baurechtsvertrags unter (z.B. Solothurner Kantonalbank). Zudem hat der als Leitgrösse verwendete variable Kostensatz für Hypotheken zu Gunsten von Festzinshypotheken an Bedeutung verloren.

In traditionellen Baurechtsverträgen wird ausschliesslich das Entgelt für den Baurechtsgeber geregelt. Wie viel der Baurechtsnehmer als Entgelt für sein finanzielles und unternehmerisches Engagement erhält, bleibt demgegenüber offen. Eine renditemässige Gleichstellung der beiden Partner ist kein Vertragsanliegen. Insbesondere berücksichtigen traditionelle Baurechtsverträge den Abschreibungsbedarf des Baurechtsnehmers nur ungenügend. Die Praxis ist früher oft stillschweigend davon ausgegangen, dass der Abschreibungsbedarf durch allfällige Wertsteigerungen auf der Baute zwar nicht aus der Welt geschafft, jedoch zumindest überdeckt wird.

Berücksichtigt man den Abschreibungsbedarf explizit, so muss dieser dem Baurechtsnehmer in Form von Abschreibungsgegenwerten als Bestandteil des Cashflow (gleich Summe von Gewinn, Abschreibungen und Rückstellungen) zufließen. Dadurch reduziert sich sein in der Baute gebundenes buchmässiges Kapital kontinuierlich, bis er im Rahmen grösserer Renovationen oder Sanierungen wieder neues Kapital einschiessen muss. Bei traditionellen Baurechtsverträgen wird stillschweigend davon ausgegangen, dass sich spätere Investitionen des Baurechtsnehmers vollständig aus dem Cashflow finanzieren lassen, was in den allermeisten Fällen nicht zutreffend



sein dürfte. Niemand kann zuverlässig vorhersagen, welche Folgeinvestitionen dem Baurechtsnehmer erwachsen werden. Dies trifft insbesondere für Investitionen zu, die auf behördlichen Auflagen basieren, wie etwa Energiesparmassnahmen oder Schallisierungen.

Der Abschreibungsbedarf des Baurechtsnehmers beschränkt sich nicht nur auf die technische Altersentwertung der Baute. In Abhängigkeit von der Heimfallregelung kann sich auch ein darüber hinausgehender vertraglicher Abschreibungsbedarf ergeben. Wird im Baurechtsvertrag eine Heimfallentschädigung wegbedungen, so muss der Baurechtsnehmer die Baute bis zum Heimfall vollständig abschreiben, und dies unabhängig von ihrem baulichen Zustand.

#### **4. Mängel der traditionellen Baurechtspraxis bei der Anpassung des Baurechtszinses**

Bei traditionellen Baurechtsverträgen erfolgt die Anpassung des Baurechtszinses in Abhängigkeit von der Entwicklung einer externen Leitgrösse. In Frage kommen dabei einerseits regelmässig publizierte Indices wie z.B. der Landesindex der Konsumentenpreise oder der Zürcher Baukostenindex. Diese Indices sind zudem gratis abrufbar. Ein allgemein anerkannter Index der Wertentwicklung schweizerischer Grundstücke existiert jedoch nicht. Soll die Anpassung des Baurechtszinses nach Massgabe der Wertentwicklung des Bodens erfolgen, so ist eine Orientierung an effektiv bezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke erforderlich. Bezahlte Preise für individuelle Grundstücke werden jedoch in der Schweiz aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht. Zudem sind Handänderungen unüberbauter Grundstücke gerade in städtischen Regionen, wo sich die meisten Baurechtsverhältnisse finden, selten. In Frage kommt daher lediglich eine Expertise eines erfahrenen Immobilienbewerbers.

Die ideale Leitgrösse für die Anpassungen des Baurechtszinses müsste nicht die Entwicklung der Bodenpreise, Baukosten oder Konsumentenpreise abbilden, sondern die langfristige Entwicklung des Nettoertrags einer individuellen Liegenschaft. Einen entsprechenden Index gibt es jedoch nicht und kann es auch nicht geben! Einerseits werden in der Schweiz weder



Brutto- noch Nettoerträge von Immobilien statistisch erfasst und andererseits kann der Nettoertrag einer individuellen Liegenschaft in Abhängigkeit von Lage, Baualter, Ausbaustandard, Unterhalt und Vornahme wertvermehrender Investitionen einen vom Durchschnitt deutlich abweichenden Verlauf nehmen.

Zu welch unbefriedigenden Resultaten Anpassungen im Rahmen traditioneller Baurechtsverträge führen können, sei anhand des folgenden Beispiels illustriert, welches auf einem konkreten Fall aus dem Jahr 1989 mit erstmaliger Anpassung im Jahr 1999 basiert:

Bodenwert bei Vertragsabschluss	1,5 Mio.
Gestehungskosten der Baute	10,0 Mio.
Dauer des Baurechtsvertrags	50 Jahre
Heimfallentschädigung	wegbedungen
Anpassungsintervall	10 Jahre
Anpassungsleitgrösse	Verkehrswert des Bodens
Geplanter Bruttoertrag	0,8 Mio.
Bruttorendite (Gewerbeliegenschaft)	7%
Abschreibung pro Jahr	0,2 Mio.
Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten (20% des Bruttoertrags)	0,16 Mio.
Baurechtzins	0,09 Mio.
Nettoertrag des Baurechtsnehmers	0,35 Mio.
Anfängliche Nettorendite des Baurechtsnehmers	3,5%
Anfängliche Nettorendite des Baurechtsgebers	6,0%

Bis zur ersten Anpassung des Baurechtzinses im Jahr 1999 war der Wert des Grundstücks wegen der allgemeinen Rezession im Immobilienbereich um einen Drittel gesunken. Der Baurechtzins blieb jedoch konstant, da der Vertrag – wie praktisch alle älteren Baurechtsverträge – ausschliesslich Anpassungen nach oben vorsah. Viele potenzielle Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer konnten sich in der Vergangenheit gar nicht vorstellen, dass Immobilienpreise und Immobilienerträge im Zeitablauf auch sinken können. Die Rendite des Baurechtsgebers auf seinem im Boden gebundenen Vermögen stieg daher nach der Anpassung im Jahr 1999 auf 9 Prozent. Der Bruttoertrag der Liegenschaft war im Vergleich zu 1989 um 20 Prozent auf 640'000 Franken gesunken, die Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten waren jedoch auf 180'000 Franken gestiegen und der Nettoertrag des Baurechtsnehmers nach Baurechtzins demzufolge auf 170'000 Franken geschrumpft. Seine Rendite auf dem investierten Kapital in Höhe von 8 Mio. Franken belief sich auf nur noch 2,1 Prozent.

Das vorstehende Beispiel illustriert die Auswirkungen und Tücken traditioneller Baurechtsverträge recht deutlich. Das anfängliche Missverhältnis hinsichtlich Rendite hat sich im Verlauf der Zeit nicht wie von den Vertragsparteien erwartet durch laufende Ertragssteigerungen zurückgebildet, sondern wurde anlässlich der ersten Anpassung sogar noch erheblich verschärft! Das kann aber nicht Sinn und Zweck von Anpassungen sein. Bei der Vertragsschliessung gingen beide Vertragspartner von Erwartungen aus, die sich nicht erfüllen sollten. Und genau das kann angesichts der Unberechenbarkeit jeder Zukunft immer wieder vorkommen. Die Gefahr der Selbsttäuschung ist daher die hauptsächlichste Schwäche aller traditionellen Baurechtsverträge.

## 5. Die langfristige Entwicklung der Liegenschaftserträge

Die wohl besten Informationen zur langfristigen Entwicklung von Liegenschaftserträgen liefern publizierte Daten zur Mietpreisentwicklung bestimmter Wohnungstypen bestimmten Baualters, da diese nicht in grösserem Umfang durch Abgänge resp. Neuzugänge verzerrt sind. Solche Daten sind etwa in Basel in Form von durchschnittlichen Mietpreisen für 3-Zim-



mer-Wohnungen mit Baualter 1940 bis 1946 resp. 1947 bis 1950 verfügbar (vgl. Abb. 1). Die daraus hergeleiteten Indices stiegen in der Periode von 1975 bis 2000 von 100 auf 292 resp. 271. Für eine Indexierung von Baurechtszinsen sind solche Zahlenreihen jedoch nur bedingt geeignet, da sie nicht auf regelmässigen Vollerhebungen basieren, nur den Bruttoertrag anstelle des gesuchten Nettoertrags abbilden und selbstverständlich wie alle Indices Durchschnittswerte von für den Einzelfall fragwürdiger Aussagekraft sind. Völlig unberücksichtigt bleiben bei derartigen Zahlenreihen die wertvermehrenden Investitionen des Vermieters, die zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit der Wohnungen erforderlich waren.

Ähnliches lässt sich sagen zum Teilindex «Miete» des Landesindex der Konsumentenpreise. Dieser Index basiert auf einer Stichprobe von Wohnungen jeglichen Baualters. Sie verändert sich jedoch im Verlauf der Zeit zu Gunsten jüngerer Wohnungen, sodass der Teilindex «Miete» des Landesindex der Konsumentenpreise keine reine Ertragsentwicklung wiedergibt, sondern in beträchtlichem Umfang auch von einem Struktureffekt beeinflusst wird. Der Anteil besser ausgestatteter Wohnungen am Gesamtbestand erhöht sich im Verlauf der Zeit auf Kosten einfacher ausgestatteter Wohnungen, was zu einem höheren durchschnittlichen Mietpreisniveau führen sollte. Im Zeitraum von 1975 bis 2000 stieg dieser Index jedoch nur von 100 auf 221, d.h. deutlich langsamer als die Mietpreise älterer Basler Wohnungen mit Baualter 1940 bis 1950. Dieser zunächst als Widerspruch empfundene Befund dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Mietpreise der älteren Wohnungen in der Zeit vor 1975 langsamer anstiegen als die durchschnittlichen Mietpreise, die entsprechenden Wohnungen nach 1975 dann jedoch aufgrund ihres Baualters umfassenden Renovationen oder Sanierungen unterzogen wurden, was ihre Marktgängigkeit erhöhte und zu deutlichen Mietpreisaufschlägen führte.

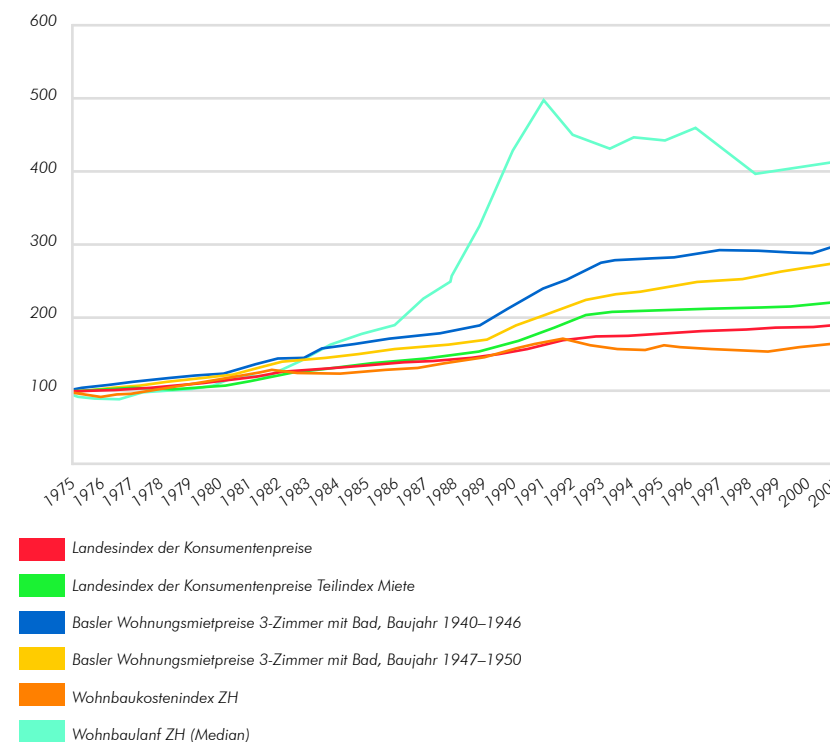
Vielfach wird unterstellt, dass auch der Landesindex der Konsumentenpreise (Gesamtindex) die langfristige Ertragsentwicklung einer gegebenen Wohnbaute einigermaßen zuverlässig abbilde. Deshalb finden sich auch Indexierungen mit Hilfe des Landesindex in der traditionellen Baurechtspraxis. Bei langfristiger Betrachtung zeigt sich jedoch, dass der Landesindex langsamer ansteigt als die Mietpreise von Wohnungen definierten Baualters. Von 1950 bis 2000 stieg der Landesindex um einen Faktor 4,52, während die Mietpreise von Basler Wohnungen mit Baualter 1940 bis 1946 um einen Faktor 6,16 und diejenigen mit Baualter 1947 bis



1950 um einen Faktor 5,26 anstiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Mietpreise auch infolge wertsteigernder Investitionen des Vermieters anstiegen. Daher eignet sich der Landesindex der Konsumentenpreise zumindest bei Wohnbauten auch nicht für eine Indexierung von Baurechtszinsen. Ob er sich langfristig für eine Indexierung bei Gewerbebauten eignet, lässt sich wegen ungenügender Datenlage weder bestätigen noch verneinen. Für beide Objekttypen gilt jedoch, dass der Landesindex bestenfalls die Entwicklung der Bruttoerträge von Liegenschaften abbilden kann. Weil die Marge zwischen Bruttoerträge und Nettoerträge im Zeitablauf nicht konstant bleibt, ist eine entsprechende Indexierung von Baurechtszinsen mit zusätzlicher Unsicherheit behaftet.

**Abbildung 1:**

Entwicklung ausgewählter Leitgrössen der Ertragsentwicklung von Immobilien im Zeitraum 1975 bis 2001

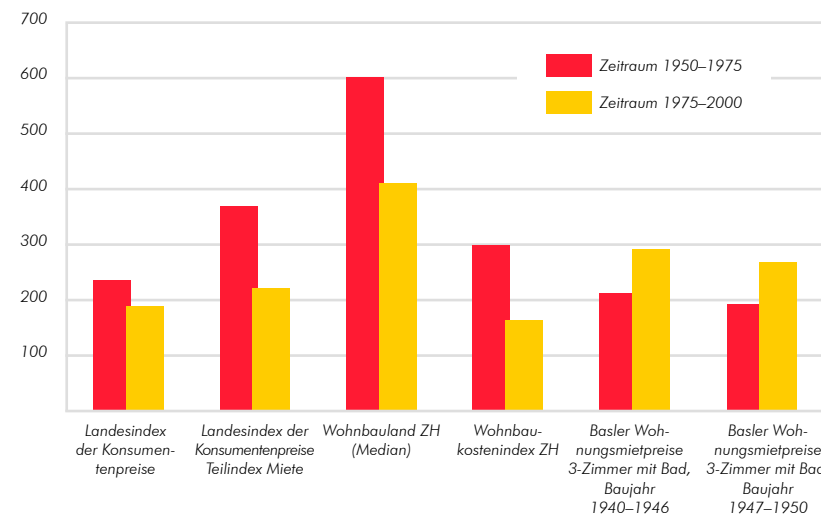


Am häufigsten findet sich in der traditionellen Baurechtspraxis die Bindung des Baurechtszinses an die Entwicklung des Bodenpreises. Diese Bindung ist auch zugleich Ursache der meisten Streitigkeiten in Zusammenhang mit der Institution des Baurechts. Wie aus Abb. 1 ersichtlich ist, lief die Entwicklung der absoluten Bodenpreise (Wohnbau land ZH) in den vergangenen 25 Jahren den effektiv zu erzielenden Liegenschaftserträgen (Basler Wohnungsmietpreise von Altwohnungen mit Baujahr 1940 bis 1950) weit voraus. Dies galt in noch stärkerem Mass auch schon für die Periode von 1950 bis 1975. Bei Baurechtsverträgen mit regelmässiger Anpassung des Baurechtszinses an die Entwicklung des absoluten Bodenpreises führte dies regelmässig zu einer deutlichen Schlechterstellung des Baurechtsnehmers zu Gunsten des Baurechtsgebers und verschaffte dem Baurecht einen entsprechend schlechten Ruf.

Auch Baukostenindices werden in der Praxis gelegentlich für die Indexierung von Baurechtsverträgen eingesetzt. Obwohl solche Indices ausschliesslich den Wert von Bauleistungen, nicht jedoch auch den Wert des Bodens abbilden, können sie, sofern eine Liegenschaft wertmässig vor allem aus Bauleistung und nur zum kleineren Teil aus Boden besteht, die Wertentwicklung der ganzen Liegenschaft und damit auch (konstante Immobilienrenditen vorausgesetzt) die Entwicklung des Liegenschaftsertrages in erster Näherung beschreiben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Baukostenindices stets nur den Wiederbeschaffungswert (Neuwert) einer Baute repräsentieren. Sie sind daher nur dann zur Indexierung geeignet, wenn die Liegenschaft so gut unterhalten wird, dass sie stets als neuwertig zu betrachten ist. Dies ist aber praktisch kaum realisierbar, da eine solche Unterhaltsstrategie sehr teuer ist. In der Periode von 1975 bis 2000 stieg allerdings der in der ganzen Schweiz als Leitgrösse dienende Zürcher Baukostenindex lediglich um einen Faktor 1,66 und blieb damit sogar noch hinter dem Landesindex der Konsumentenpreise zurück. Damit dürfte er die effektive Ertragsentwicklung von Wohnliegenschaften nur ungenügend abgebildet haben. Erklären lässt sich dieser Sachverhalt allenfalls damit, dass die Baukosten in den Jahrzehnten vor 1975 in erheblichem Umfang angestiegen sind und anschliessend eine Periode der Konsolidierung erlebten.

**Abbildung 2:**

Entwicklung massgebender Leitgrössen des Immobilienertrags im Vergleich der Perioden 1950 bis 1975 und 1975 bis 2000



Wenn sich einzelne Leitgrössen des Immobilienertrags im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts im Vergleich zu den Immobilienerträgen einerseits unterdurchschnittlich, andererseits jedoch auch überdurchschnittlich entwickelt haben, so ist stets zu beachten, dass sich die Situation im Rahmen der langfristigen Entwicklung auch anders präsentieren kann. Die verfügbaren Daten erlauben einen Vergleich der Entwicklung im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts mit derjenigen im dritten Viertel (vgl. Abb. 2). In beiden Perioden stiegen die Bodenpreise mit grossem Abstand am stärksten an. Sonst lässt sich jedoch kaum eine Gesetzmässigkeit ausmachen, was darauf hindeutet, dass die langfristige Entwicklung immer wieder neue Überraschungen bringen kann. Bindet man einen Baurechtsvertrag über volle 100 Jahre starr an irgendeine der vorgestellten Leitgrössen, dann können Baurechtszins und effektiver Liegenschaftsertrag weit auseinander driften und vor allem für den Baurechtsnehmer zu untragbaren Belastungen führen. Der partnerschaftliche Ansatz löst dieses Problem auf einfache Weise.



## 6. Der partnerschaftliche Ansatz als Alternative zu traditionellen Baurechtsverträgen

### 6.1 Das Konzept

Boden allein kann keinen Liegenschaftsertrag abwerfen. Andererseits kann es eine Baute ohne Boden nicht geben. Nur durch das gleichzeitige Zusammenwirken beider Komponenten kann ein Ertrag realisiert werden. Daraus folgt, dass Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nur gemeinsam zum Ziel gelangen können und demzufolge als grundsätzlich gleichberechtigte Partner zu sehen sind, auch wenn sie im Einzelfall ungleiche Werte in das gemeinsame Vorhaben einbringen. Gleichberechtigung bedeutet, dass sich keiner der beiden Partner auf Kosten des andern besser stellen soll. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Ausgestaltung eines Baurechtsvertrags:

- **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 Baute denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Besitzer des Bodens erzielen würde.**

Diese Grundregel basiert auf folgenden Voraussetzungen:

1. Der Liegenschaftsertrag kann für den Fall des hypothetischen Volleigentums eindeutig ermittelt und auf den Baurechtsfall übertragen werden.
2. Die beiden Vertragsparteien anerkennen sich gegenseitig als gleichwertige und gleichberechtigte Partner. Dies wird in Zeiten ausgeprägter Marktungleichgewichte nur dann der Fall sein, wenn beide Parteien einsehen, dass kein aktuelles Marktungleichgewicht während der vollen Vertragsdauer von bis zu 100 Jahren bestehen bleiben wird.
3. Das Baurecht wird nicht in den Dienst anderer Anliegen, zum Beispiel verteilungs-, stadt- oder raumpolitischer Ziele gestellt.



### 6.2 Die erstmalige Baurechtszinsfestlegung im Partnerschaftsmodell

Grundprinzip eines Baurechtsvertrags nach dem Partnerschaftsmodell ist die Forderung, dass die beiden Partner auf ihren Kapitaleinsätzen zumindest bei Inbetriebnahme der Liegenschaft sowie zu Beginn jeder Anpassungsperiode dieselbe Nettoendite erzielen sollen. Damit wird erstens verhindert, dass der Baurechtszins im Verlauf der Zeit aus einer wirtschaftlich vertretbaren Bandbreite ausbricht, und zweitens sichergestellt, dass die beiden Partner während der vollen Dauer des Baurechtsvertrags eine ähnliche Nettoendite erzielen.

Für die Berechnung des erstmaligen Baurechtszinses sind zunächst die Kapitaleinsätze der beiden Partner sowie der Nettoertrag zu bestimmen. Die Vorgehensweise sei für den Fall der Begründung eines Baurechts auf einem unbebauten Grundstück beschrieben. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden, je nachdem, ob der Baurechtsvertrag zu marktüblichen Bedingungen oder nichtmarktüblichen Bedingungen abgeschlossen wird. Bei Begründung eines Baurechts an einer bereits bebauten Liegenschaft ist gleich vorzugehen wie im Fall der späteren Anpassung gemäss Kapitel 6.3.

#### Fall 1: Begründung des Baurechts zu marktüblichen Bedingungen

Der Kapitaleinsatz des Baurechtsgebers entspricht in diesem Fall dem absoluten Bodenwert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, der Kapitaleinsatz des Baurechtsnehmers den geplanten Gestehungskosten der Baute. Dabei erfordert das Postulat der Gleichstellung der beiden Partner, dass sowohl die Bauzinsen als auch die Baurechtszinsen bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme der Baute den Gestehungskosten der Baute und somit dem Kapitaleinsatz des Baurechtsnehmers zuzurechnen sind. Für die Abschätzung des im ersten Anpassungsintervall anfallenden Nettoertrags ist vom geplanten Bruttoertrag (Mieteinnahmen, bei Eigennutzung marktkonforme Eigenmiete) auszugehen. Von diesem sind sämtliche laufenden Kosten der Bewirtschaftung und des Unterhalts abzuziehen. Da letztere unregelmässig anfallen (z.B. Fassadenrenovation), sind auch angemessene Rückstellungen für grössere aperiodische Arbeiten vorzunehmen. Schliesslich sind auch die der mutmasslichen Altersentwertung entsprechenden technischen Abschreibungen resp. bei individueller Heimfallregelung die den Konditio-



nen des Vertrags entsprechenden vertraglichen Abschreibungen abzuziehen. Nach Vornahme all dieser Abzüge resultiert ein geplanter Nettoertrag, der nun im Verhältnis der Kapitaleinsätze der beiden Partner aufzuteilen ist. Der Baurechtsgeber erhält als Baurechtszins den Anteil:

**Formel 1**

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

Dabei bedeuten:

- BZ<sub>0</sub> Baurechtszins für das erste Anpassungsintervall
- NE<sub>0</sub> geplanter jährlicher Nettoertrag der Liegenschaft ab Inbetriebnahme der Baute
- ABW<sub>0</sub> absoluter Bodenwert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
- GKB geplante Gestehungskosten der Baute inkl. aufgelaufene Bau- und Baurechtszinsen.

Die Wirkungsweise des Partnerschaftsmodells wird in Abbildung 3 an einem fiktiven Zahlenbeispiel illustriert.

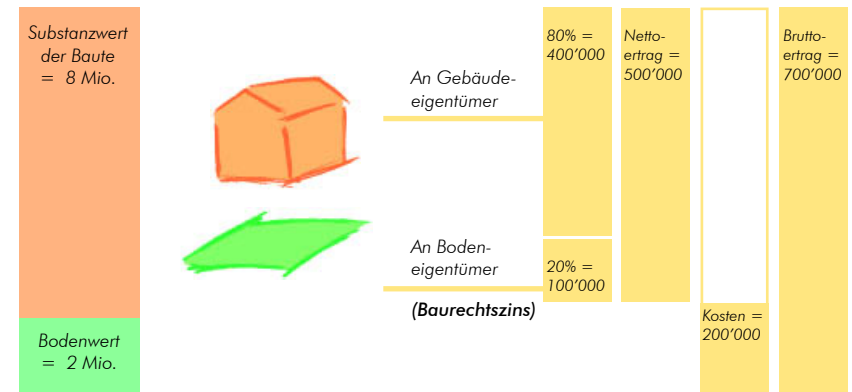
Bei der Festlegung der Kapitaleinsätze der beiden Partner ist zu beachten, dass der Einsatz des Baurechtsgebers für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (t<sub>0</sub>) bestimmt wird und dass daher dem Postulat der Gleichstellung der beiden Partner entsprechend die Gestehungskosten der Baute ebenfalls zu Preisen von t<sub>0</sub> zu kalkulieren sind. Würde man der Bemessung des Kapitaleinsatzes des Baurechtsnehmers die effektiv zu erwartenden Gestehungskosten gemäss späterer Bauabrechnung zugrundelegen, müsste man konsequenterweise die zwischen Vertragsabschluss und Fertigstellung der Baute zu erwartende Bodenpreissteigerung dem Kapitaleinsatz des Baurechtsgebers zuschlagen. Werden beide Kapitaleinsätze auf den Zeitpunkt t<sub>0</sub> bezogen, so sind auch sämtliche Ertrags- und Kostenschätzungen zur Ermittlung des Nettoertrags auf den Zeitpunkt t<sub>0</sub> zu beziehen, wie dies analog auch bei jeder späteren Anpassung selbstverständlich ist.

Kapitaleinsätze und Nettoertrag sind unter der Hypothese vollständiger Eigenfinanzierung zu ermitteln. Letztlich sind beide Partner für die Aufbrin-



**Abbildung 3:**

Grundprinzip der Aufteilung des Nettoertrags einer Liegenschaft auf Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nach dem Partnerschaftsmodell. Es gilt sowohl für den Fall der Begründung eines Baurechts als auch für den Fall der späteren Anpassung des Baurechtszinses.



gung ihres Kapitaleinsatzes selbst verantwortlich und haben demnach allfällige Vor- und Nachteile einer teilweisen Fremdfinanzierung allein zu tragen.

**Fall 2: Begründung des Baurechts zu nichtmarktüblichen Bedingungen**

Gelegentlich werden Baurechtsverträge bewusst zu nichtmarktüblichen Bedingungen abgeschlossen, so etwa im Fall der Subventionierung des Baurechtsnehmers durch den Baurechtsgeber aus ideellen oder politischen Gründen. Auch unter Privaten werden unter Umständen Baurechtszinsen vereinbart, welche die marktübliche Höhe unterschreiten, so etwa im Fall gewerblicher Nutzungen, bei denen die Nutzungsmöglichkeiten einer Parzelle betriebsbedingt nicht voll ausgeschöpft werden. In all diesen Fällen empfiehlt es sich, die Formel zur Berechnung des erstmaligen Baurechtszinses wie folgt zu modifizieren:



**Formel 2**

$$BZ_0 = \alpha \cdot NE_0 \cdot \frac{ABW_0}{ABW_0 + GKB}$$

Die Grösse  $\alpha$  ist dabei kleiner als eins und gibt den Umfang der Ermässigung im Sinne eines Rabattes auf den marktkonformen Baurechtszins wieder. Ein  $\alpha$ -Wert von z.B. 0,8 entspricht einem Rabatt von 20%. Bei solchen Verträgen sollte in jedem Fall präzisiert werden, ob die Ermässigung als Dauerhilfe oder lediglich als Starthilfe zu verstehen ist. Im Fall der Dauerhilfe bleibt  $\alpha$  über die ganze Dauer eines Baurechtsverhältnisses konstant. Im Fall der Starthilfe kann z.B. vereinbart werden, dass der  $\alpha$ -Wert während der ersten zehn Jahre 0,8 beträgt, vom 11. bis zum 20. Jahr 0,9 und für den Rest der Baurechtsdauer den marktkonformen Wert von 1,0 annimmt.

**6.3 Die spätere Anpassung des Baurechtszinses**

Im Verlauf eines Anpassungsintervalls werden sich die anfänglich identischen Nettorenditen von Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer infolge verschiedener Einflüsse auseinander bewegen:

- Der Kapitaleinsatz des Baurechtsgebers steigt (oder fällt) infolge von Bodenpreisänderungen.
- Der Kapitaleinsatz des Baurechtsnehmers verändert sich durch Baukostenteuerung, Altersentwertung und ggf. durch wertvermehrende Investitionen.
- Der Nettoertrag verändert sich einerseits durch Mietpreissteigerungen (seltener Mietpreissenkungen oder Ausfälle), andererseits durch Veränderungen bei den Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten.

Soll die renditemässige Gleichstellung der beiden Partner bei jeder Anpassung wiederhergestellt werden, so ist der Baurechtszins nach der «Partnerformel» anzupassen:

**Formel 3**

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

Dabei bedeuten:

- $BZ_t$  im Zeitpunkt  $t$  für das nächste 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 Gestehungskosten, fortgeschrieben mit Hilfe eines Baukostenindex und wertberichtigt um die Altersentwertung sowie allfällige wertvermehrende Investitionen

Bei der Festlegung des absoluten Bodenpreises ist nicht auf erzielte oder offerierte Spitzenpreise abzustellen, sondern auf den Mittelwert der am Markt beobachteten Preisspanne. Es ist auch keine Reduktion im Sinne eines relativen Landwertes zulässig, da dem Postulat der Partnerschaft entsprechend die Kapitaleinsätze der beiden Partner auf beiden Seiten entweder mit Hilfe eines absoluten oder eines relativen Bewertungskriteriums zu ermitteln sind. Da der Substanzwert der Baute eine absolute Grösse ist (und demzufolge in der Regel auch deutlich über deren Ertragswert liegt), ist auch der Boden im Sinne eines absoluten Bodenwertes zu bewerten. Bodenwert und Substanzwert der Baute dienen in der Partnerformel ausschliesslich der Ermittlung des Aufteilungsschlüssels, während sich die absolute Höhe des Baurechtszinses am erzielbaren Nettoertrag orientiert. Es ist daher unerheblich, wenn die Summe von Bodenwert und Substanzwert der Baute den Verkehrswert der (ungeteilten) Liegenschaft mehr oder weniger deutlich übersteigt.

Der Soll-Nettoertrag ist im Zeitpunkt der Baurechtszinsanpassung leichter zu ermitteln als im Zeitpunkt der erstmaligen Baurechtszinsfestlegung. In der Regel ist die Liegenschaft voll vermietet, sodass zumindest hinsichtlich



der Ist-Bruttoerträge keinerlei Unsicherheit besteht. Hat der Baurechtsnehmer in der Vergangenheit auf marktkonforme Mietpreiserhöhungen verzichtet oder ist in absehbarer Zeit eine Anpassung fällig, so haben sich die beiden Partner auf einen neuen Soll-Bruttoertrag zu einigen. Dieser ist

- weder identisch mit der beobachtbaren Höchstmiete
- noch mit einer Kostenmiete, sondern
- ein marktkonformes Entgelt für einen bestimmten Wohnwert.

Die neu festgelegten Soll-Bruttoerträge müssen in jedem Fall auch durchsetzbar sein, d.h. sie haben allfälligen behördlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Die Ermittlung eines Soll-Bruttoertrags als Ausgangspunkt für die Anpassung des Baurechtszinses ist auch dann erforderlich, wenn der Baurechtsnehmer die marktmässigen und gesetzlichen Möglichkeiten zur Anhebung der Mietzinse zwar ausschöpft, die Anpassungen jedoch nur in grösseren Intervallen vornimmt. Sonst würde wohl jeder Baurechtsnehmer an und für sich fällige Mietzinserhöhungen jeweils auf den Zeitpunkt nach erfolgter Neufestlegung des Baurechtszinses verschieben und sich damit auf Kosten des Baurechtsgebers besser stellen.

Für die Festlegung des Soll-Nettoertrags liegen meist brauchbare Erfahrungswerte für die Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten der betreffenden Liegenschaft vor. Die Schätzung der Abschreibungen und Rückstellungen überlässt man zweckmässigerweise dem Experten.

#### 6.4 Die Ermittlung der Heimfallentschädigung

Mit Hilfe der Partnerformel lassen sich jederzeit die zu aktuellen Marktpreisen bewerteten Anteile sowohl des Baurechtsgebers als auch des Baurechtsnehmers am Wert der ungeteilten Liegenschaft ermitteln. Der Wertanteil des Baurechtsnehmers ist bei Fehlen abweichender Vertragsbestimmungen identisch mit der angemessenen Heimfallentschädigung HFE sowohl bei regulärem als auch vorzeitigem Vertragsende:



#### Formel 4

$$HFE_t = MWL_t \cdot \frac{SWB_t}{ABW_t + SWB_t}$$

Dabei bedeuten:

- $HFE_t$  Heimfallentschädigung in einem beliebigen Zeitpunkt  $t$  bei Fehlen von abweichenden Vertragsbestimmungen. Dabei ist zu beachten, dass jede abweichende Heimfallregelung das Grundpostulat des Partnerschaftsmodells nach renditemässiger Gleichstellung von Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer verletzt.
- $MWL_t$  aktueller Marktwert der Liegenschaft im Zeitpunkt  $t$ : Preis, welcher bei einem gleichzeitigen Verkauf von Boden und Baute (in einer Hand vereinigt) zu erzielen wäre.

Bei neu überbauten Grundstücken ist der Marktwert (Verkehrswert) in der Regel identisch mit der Summe von absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute. Bei Liegenschaften mittleren Baualters sinkt jedoch der Marktwert mehr oder weniger deutlich unter die Summe von absolutem Bodenwert und fortgeschriebenem Substanzwert der Baute. Von dieser Wertminderung sind beim Partnerschaftsmodell Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer im selben relativen Umfang betroffen, indem sie sich in den entsprechend tieferen Nettoertrag teilen.

Zusammenfassend lassen sich folgende Vorteile einer Anpassung des Baurechtszinses mit Hilfe der Partnerformel festhalten:

1. Die Partnerformel nimmt in optimaler Weise auf die individuelle Entwicklung einer Liegenschaft Rücksicht, da sie nicht mit externen Leitgrössen arbeitet, sondern ausschliesslich mit Kenngrössen der betreffenden Liegenschaft. Die Partnerformel kann gleichermaßen auf alte und neue Baurechtsverhältnisse angewandt werden.
2. Bei jeder Anpassung wird vom aktuellen Ertragspotenzial der Liegenschaft ausgegangen. Der Baurechtsnehmer ist damit in weit höherem Mass als bei traditionellen Baurechtsverträgen motiviert,



diejenigen Investitionen vorzunehmen, welche die wirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten der Parzelle auszuschöpfen erlauben.

3. Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer teilen sich nach Massgabe des objektiven Kriteriums des aktuellen Kapitaleinsatzes den Ertrag. Die Partnerformel nimmt im Unterschied zu allen sonstigen Anpassungsmechanismen explizit auf die Interessen beider Parteien sowie auf die Veränderungen ihres Kapitaleinsatzes Rücksicht.

4. Die Partnerformel trägt allen denkbaren langfristigen Entwicklungen wie Hochkonjunktur oder Rezession, Inflation oder Deflation, Marktungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt, Umzonungen, Arealstrukturwertänderungen usw. Rechnung.

5. Bei Anwendung der Partnerformel entfällt das Problem der Festlegung eines für die ganze Dauer des Baurechtsvertrags massgebenden Basiszinssatzes.

6. Die Partnerformel löst die Frage nach der richtigen Bemessung des Heimfallwerts der im Baurecht erstellten Baute und ermöglicht eine Festlegung der relativen Kapitaleinsätze bei der Begründung eines Baurechts an einer bereits überbauten Liegenschaft.

### 6.5 Die Wahl des Anpassungsintervalls

Ein optimales Anpassungsintervall existiert nicht. Bei der Festlegung der Anpassungsintervalle sind vielmehr die jeweiligen Vor- und Nachteile allzu kurzer resp. allzu langer Anpassungsintervalle gegeneinander abzuwägen. Gegen zu lange Anpassungsintervalle sprechen folgende Argumente:

1. Die Praxis hat gezeigt, dass lange Anpassungsintervalle von 20 oder mehr Jahren wegen der daraus resultierenden hohen Anpassungsstufen konfliktfördernd sind.
2. Je länger das Anpassungsintervall ist, desto besser stellt sich der Baurechtsnehmer im Falle von Inflation auf Kosten des Baurechtsgebers.



3. Das wirtschaftliche, gesellschaftliche und geografische Umfeld einer Liegenschaft kann sich im Verlauf von 20 oder mehr Jahren dramatisch verändern.

Gegen zu kurze Anpassungsintervalle sprechen folgende Argumente:

1. Eine partnerschaftliche Anpassung von Baurechtszinsen erfordert die Inanspruchnahme von Expertenwissen und verursacht damit Kosten.
2. Teuerungsbedingte Anpassungen der Mieterträge erfolgen in der Praxis meist auch nur in Intervallen, die sich nach Jahren bemessen.
3. Eine wesentliche Determinante des Liegenschaftsertrags ist die wertvermehrende Investition. Sie erfolgt naturgemäss nur in grösseren zeitlichen Abständen.

In gegenseitiger Abwägung all dieser Argumente kommen die Autoren zum Schluss, dass ein Anpassungsintervall von zehn Jahren empfehlenswert ist.

## 7. Bisherige Erfahrungen mit dem Partnerschaftsmodell

Seit der erstmaligen Vorstellung des Partnerschaftsmodells im Herbst 1987 sind vor allem in der Nordwestschweiz Hunderte von Baurechtsverträgen entweder neu nach dem Partnerschaftsmodell abgeschlossen oder im Rahmen einer fällig werdenden Baurechtszinsanpassung durch Ersatz einer traditionellen Anpassungsklausel auf das Partnerschaftsmodell umgestellt worden. Die Umstellungen wurden in allen den Autoren bekannten Fällen dadurch erleichtert, dass die Baurechtsnehmer mit der Partnerformel besser fahren als mit der alten Anpassungsklausel, die in den allermeisten Fällen auf dem Verkehrswert des Bodens basierte. Als wesentlichster Erfolgsausweis des Partnerschaftsmodells mag die Feststellung dienen, dass es bisher bei Anpassungen nie zur Anrufung eines Schiedsgerichts gekommen ist. Das Hauptanliegen der Autoren, die konfliktträchtige Konstruktion traditioneller Baurechtsverträge zu entschärfen und damit das volkswirtschaftlich sinnvolle Rechtsinstitut des Baurechts aufzuwerten, kann



aus Sicht des Jahres 2002 als weitestgehend erfüllt bezeichnet werden. Auch das Problem der Ausformulierung entsprechender Verträge ist seit langem gelöst (vgl. Mustervertrag im Anhang).

Baurechtszinsanpassungen nach oben sind allerdings bei Baurechtsnehmern nie ein Grund zur Freude. Geäusserte Kritik am Partnerschaftsmodell erwies sich denn auch bisher vorwiegend als Kritik an der Forderung nach Baurechtszinserhöhungen im Allgemeinen und nicht als spezielle Kritik an der Partnerformel. Akzeptanzprobleme tauchten gelegentlich in solchen Fällen von Baurechtszinsanpassungen auf, wo gleichzeitig mehrere Baurechtsnehmer mit unterschiedlichen Landanteilen beteiligt waren. Dies führte gemäss Partnerformel zwangsläufig dazu, dass die einzelnen Baurechtsnehmer mit prozentual unterschiedlich hohen Aufschlägen konfrontiert wurden. Als wesentlichste Voraussetzung für eine konfliktfreie Handhabung eines Baurechtsvertrags nach dem Partnerschaftsmodell erwies sich daher die Kernfrage, ob die beiden Vertragspartner tatsächlich vom Grundgedanken der Partnerschaft getragen sind und die Partnerformel mit ihren wirtschaftlichen Auswirkungen verstanden haben und sich mit ihr identifizieren können.

Die Bereitschaft zu echter Partnerschaft im Sinne einer fairen Aufteilung von Ertrag ist Voraussetzung für das Zustandekommen eines partnerschaftlichen Baurechtsvertrags. Dies betrifft insbesondere den Baurechtsgeber, welcher in Zeiten ausgetrockneter Immobilienmärkte mit dem Abschluss eines für ihn vorteilhaften traditionellen Baurechtsvertrags besser fahren würde.

Das Partnerschaftsmodell muss vollständig und ohne jeden Abstrich akzeptiert werden. Wird etwa eine Heimfallentschädigung wegbedungen, ohne dass dem Baurechtsnehmer die damit verbundenen Abschreibungen zugestanden werden, oder soll die spätere Anpassung – was auch schon vorgekommen ist – nach einer willkürlich abgeänderten Partnerformel erfolgen, dann sind wesentliche Grundprinzipien des Partnerschaftsmodells verletzt, sodass eine nach objektiven Kriterien vorgenommene faire Aufteilung des Ertrags nicht mehr möglich ist.

Der Kerngedanke der Partnerschaft setzt eine vollständige Transparenz des Baurechtsvertrags voraus. Die in der Praxis gelegentlich beobachtete Zurückhaltung hinsichtlich Anwendung des  $\alpha$ -Faktors ist mit dieser Forde-



rung nicht vereinbar. Jede Form von Subvention von Baurechtsnehmern durch die öffentlichen Hände als Baurechtsgeber ist mit Hilfe des  $\alpha$ -Faktors auszuweisen. Sie darf nicht über einen zu niedrig angenommenen Bodenwert in den Baurechtsvertrag einfließen, da dies fast zwangsläufig zu späteren Interpretationsproblemen mit entsprechendem Konfliktpotenzial führt.

Das Partnerschaftsmodell fordert von den beteiligten Parteien wesentlich mehr als nur die Einigung auf eine neue Formel. Sie müssen auch in partnerschaftlichem Geist langfristig zusammenarbeiten können. Mit einer Formel allein lassen sich die Probleme der Praxis noch nicht lösen, da diese zu ihrer Zweckerfüllung angemessener und von beiden Seiten akzeptierter Schätzwerte betreffend

- Bodenwert,
- Substanzwert der Baute und
- Soll-Nettoertrag

bedürfen. Am wenigsten zu Diskussionen Anlass gibt dabei jeweils die Schätzung des Substanzwertes. Dies allein schon, weil ein höherer Substanzwert den Baurechtszins reduziert. Auch die Ermittlung des Bodenwertes hat eigentlich bisher kaum zu besonderen Schwierigkeiten geführt, da insbesondere die von der Basler Bodenbewertungsstelle des Justizdepartements stammenden Richtwerte sowohl von Baurechtsgebern als auch Baurechtsnehmern in der Regel als fair und angemessen akzeptiert werden.

Zu Diskussionen Anlass gibt jedoch gelegentlich die Ermittlung des Soll-Nettoertrags. Baurechtsgeber orientieren sich dabei an durchschnittlichen Erfahrungswerten, Baurechtsnehmer an den vorliegenden Abrechnungen über die Unterhaltsarbeiten der vergangenen Jahre oder auch an Zusammenstellungen zukünftiger Unterhaltsarbeiten und Investitionen, die möglicherweise auf Maximalprogrammen basieren. Zentraler Diskussionspunkt ist dann meistens die Auffrennung der Unterhaltsarbeiten in werterhaltende und wertvermehrnde. Da es sich um eine rein technische Frage handelt, empfiehlt sich die Anhörung eines neutralen Fachmanns.

Die Partnerformel wurde ursprünglich in erster Linie für Mehrfamilienhäuser oder marktkonforme gewerbliche Liegenschaften erarbeitet. Inzwischen wurde sie jedoch gelegentlich auch für Einfamilienhäuser und Eigentums-



wohnungen eingesetzt. Problematisch ist bei solchen Objekten vielfach die Festlegung eines angemessenen Soll-Nettoertrags, da es wegen Fehlens eines Mietverhältnisses keinen vertraglich dokumentierten Bruttoertrag als Ausgangswert gibt. Der Ertrag, der sich bei marktkonformer Vermietung eines Einfamilienhauses erzielen lässt, führt sehr oft zu einer tiefen Bruttorendite auf dem Verkehrswert und – wegen des vergleichsweise hohen Unterhalts- und Abschreibungsbedarfs – zu einer noch tieferen Nettoerrendite. Daher ist das Halten eines Einfamilienhauses zum Zweck der Vermietung keine empfehlenswerte Kapitalanlage. Baurechtsverträge für Einfamilienhäuser sind demzufolge auch nur solchen Grundbesitzern zu empfehlen, die damit übergeordnete Ziele verfolgen.

Bei gewerblich genutzten Liegenschaften ist die Partnerformel dann problemlos anwendbar, wenn die baulichen Möglichkeiten der Parzelle voll ausgeschöpft sind und die Nutzungsart jederzeit eine Weitervermietung zu marktüblichen Konditionen zulässt. Dies ist etwa der Fall bei Bürogebäuden, Lagerhäusern oder Ladenlokalen an guten Passantenlagen. Probleme können in eher seltenen Fällen auftreten, wenn die Bebauung einer hoch spezialisierten Nutzung dient (z.B. Karosseriespritzwerk), wenn die baulichen Möglichkeiten der Parzelle betriebsbedingt nicht voll ausgeschöpft sind (z.B. Reitsportzentrum) oder wenn quantitative Ausnutzungsvorschriften fehlen (z.B. Industriezone).

Insgesamt sind die Autoren mit den bisherigen Erfahrungen aus partnerschaftlichen Baurechtsverhältnissen sehr zufrieden. Sie hoffen, dass dieses Modell in Zukunft in der ganzen Schweiz vermehrt Fuss fassen wird. Möge die vorliegende dritte Auflage dazu einen Beitrag leisten!



## Anhang

Nachfolgend wird der Text eines Baurechtsvertrags wiedergegeben, wie er von der «Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr» in Basel angewendet wird. Dieses Amt betreut für die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die Pensionskasse des Kantons Basel-Stadt ca. 560 Baurechtsverhältnisse. Nachdem der frühere Text nicht mehr befriedigte, wurde eine umfassende Überarbeitung vorgenommen.

Den neuen Vertragstext verfasste Dr. Paul Rüst, Advokat und Notar in Basel. Mitgewirkt haben lic. iur. R. Koch und lic. iur. R. Lutz von der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr sowie lic. iur. Chr. Heim und H. Aegerter vom Grundbuch- und Vermessungsamt.

Im Weiteren wurden folgende Varianten vollständig ausgearbeitet (allerdings aus Platzgründen hier nicht abgedruckt): «Unter-Baurechtsvertrag», «Baurechtsvertrag für Liegenschaftsparzelle mit bestehendem Gebäude» und «Nachtrag zu einem Baurechtsvertrag». Alle vier Vertragstexte können elektronisch abgerufen werden bei der Basler Kantonalbank ([www.bkb.ch](http://www.bkb.ch)), bei der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr ([www.zlv.bs.ch](http://www.zlv.bs.ch)) und beim Verfasser ([www.dvp.ch](http://www.dvp.ch)). Beim Verfasser kann ausserdem ein Bericht mit Erläuterungen und Fussnoten/Diskette bezogen werden (Dürr Vögele Partner, Dr. P. Rüst, Postfach, 4010 Basel).



## Baurechtsvertrag

- Bestellung eines Baurechts
- 3 Vormerkungen:
  1. Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers
  2. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers
  3. Vereinbarung betreffend Höhe der Heimfallentschädigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung beim ordentlichen Heimfall
- Bestellung eines gesetzlichen Baurechtszinspfandrechts

Vor mir, dem unterzeichnenden öffentlichen Basler Notar, ist zwischen

1. **Einwohnergemeinde der Stadt Basel**, vertreten durch das Finanzdepartement, dieses vertreten gemäss der beim Grundbuch- und Vermessungsamt hinterlegten Vollmacht Nr. 84 durch den Leiter der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV),

Herrn Dr. Werner Strösslin, von Basel und Ettingen BL, in Basel, mir, dem Notar, persönlich bekannt, handelnd unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

**Baurechtsgeberin**

und

2. **AGW AG für Wohnungsbau**, Basel, vertreten durch

Herrn ...  
Frau ...

die Erschienenen ausgewiesen durch amtliche Ausweispapiere, handelnd der Erstgenannte als Präsident, die Zweitgenannte als Vizepräsidentin des Verwaltungsrates, beide mit Kollektivzeichnungsbezeichnung zu zweien

**Baurechtsnehmerin**

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen worden:

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Eckdaten

- 1.1 Parteien
- 1.2 Recht
- 1.3 Baurechtszins

### 2. Das Baurecht

- 2.1 Gegenstand des Baurechts
  - 2.1.1 Bestellung
  - 2.1.2 Inhalt des Baurechts
  - 2.1.3 Verfügungen
- 2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts
  - 2.2.1 Dauer
  - 2.2.2 Ordentlicher Heimfall
  - 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall
- 2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht
  - 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins
  - 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses
  - 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

### 3. Weitere Bestimmungen

- 3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts
  - 3.1.1 Haftung
  - 3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten
  - 3.1.3 Amortisation
- 3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag
  - 3.2.1 Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel
  - 3.2.2 Schiedsgericht
  - 3.2.3 Kosten
- 3.3 Formelles
  - 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt
  - 3.3.2 Rangfolge
  - 3.3.3 Ermächtigungen



## 1. Eckdaten

### 1.1 Parteien

- belastete Parzelle Grundbuch Basel **Sektion 2** (zwei) **Parzelle 180** (hundertachtzig), Julia Gauss-Strasse, haltend 500 m<sup>2</sup> (fünfhundert Quadratmeter)
- Eigentümerin/  
Baurechtsgeberin Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch das Finanzdepartement
- Berechtig/  
Baurechtsnehmerin AGW AG für Wohnungsbau

### 1.2 Recht

- Recht Baurecht selbstständig und dauernd, mit eigenem Grundbuchblatt, Grundbuch Basel **Sektion 2** (zwei) **Baurechtsparzelle 812** (achthundertzweölf), Julia Gauss-Strasse 27 (siebenundzwanzig), haltend 500 m<sup>2</sup> (fünfhundert Quadratmeter)
- Inhalt Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf der belasteten Parzelle
- Beginn und Dauer  
Obligatorisch Ab 1. (ersten) Juli 2001 (zweitausendeins) für 50 (fünfzig) Jahre, das heisst bis 30. (dreissigsten) Juni 2051 (zweitausendundeinundfünfzig)
- Dinglich Mit Grundbucheintrag, bis 30. (dreissigsten) Juni 2051 (zweitausendundeinundfünfzig)
- Verlängerungs-  
optionen 1x (ein Mal) um 30 (dreissig) Jahre, danach 1x (ein Mal) um 20 (zwanzig) Jahre



### 1.3 Baurechtszins

- Baurechtszins CHF 15'000 (Franken fünfzehntausend) pro Jahr
- Zahlungsmodus Jeweils ½ (ein Zweitel) des Jahresbaurechtszinses per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember, nachschüssig
- Baurechtszins-  
pfandrecht CHF 45'000 (Franken fünfundvierzigtausend) im 1. (ersten) Rang

## 2. Das Baurecht

### 2.1 Gegenstand des Baurechts

#### 2.1.1 Bestellung

Die Baurechtsgeberin bestellt hiermit zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht an dem ihr gehörenden Grundstück, Grundbuch Basel Sektion 2 (zwei), Liegenschaftsparzelle 180 (hundertachtzig), Julia Gauss-Strasse 27 (siebenundzwanzig), haltend 500 m<sup>2</sup> (fünfhundert Quadratmeter).

Auf der Liegenschaftsparzelle bestehen folgende, das Baurecht berührende und diesem vorgehende Eintragungen:

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

- als Last: ...  
Wörtliche Fassung: ...

Vormerkungen:

- als Last: ...  
Pfandrechte: ...



Ferner bestehen auf der Liegenschaftsparzelle folgende, das Baurecht berührende Eintragungen:

Anmerkungen: ...

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

- als Recht: ...

Vormerkungen:

- als Recht: ...

Die Baurechtsnehmerin ist darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Bau-, Strassen- und Fussweglinien aus den Plänen des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt nicht ersichtlich sind. Von weiteren Eintragungen ist die Liegenschaftsparzelle, soweit das Baurecht berührend und diesem vorgehend, laut Grundbuch frei.

Das Baurecht ist selbstständig und dauernd im Sinne von Artikel 779 (siebenhundertneunundsiebzig) Absatz 3 (drei) Zivilgesetzbuch und ist gemäss Artikel 943 (neunhundertdreiundvierzig) Abs. 1 (eins) Ziff. 2 (zwei) des gleichen Gesetzes und Artikel 7 (sieben) der Grundbuchverordnung als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt in das Grundbuch Basel aufzunehmen. Das Baurecht ist im Grundbuch Basel einzutragen in Sektion 2 (zwei) als Baurechtspartzelle 812 (achthundertzwoölf).

### 2.1.2 Inhalt des Baurechts

Dinglich:

Die jeweilige Eigentümerschaft duldet, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtspartzelle ein Mehrfamilienhaus mit 8 (acht) Wohnungen gemäss den baugesetzlichen Möglichkeiten erstellt, beibehält und ändert.

Obligatorisch:

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnte Baute zu erstellen. Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Anmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sofern mit den Bauarbeiten nicht innert dreier Monate nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält

diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin genehmigt werden, ebenso unterliegen allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Überbauungsvorschriften zulässig sind, wiederum der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die vom Architekten vorzulegenden, von den Parteien zu unterzeichnenden und beim Bauinspektorat zu hinterlegenden Pläne für das ursprüngliche Bauprojekt wie für allfällige Änderungen sind verbindlich.

Für die Erstellung der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Für die Baute im Baurecht gemäss diesem Baurechtsvertrag darf nur eine Radio-TV-Empfangsanlage eingerichtet werden. Der Empfang hat vorzugsweise über ein Kabelnetz zu erfolgen.
- Kommunikationsanlagen (für Senden oder für Empfang) dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Baurechtsgeberin eingerichtet werden.
- An der Baute dürfen nur Reklameschriften und -tafeln zu Gunsten von Geschäftsbetrieben mit Domizil in der Baute selber angebracht werden.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem zu Baurecht übergebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.
- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Für die Tauglichkeit der Baurechtspartzelle als Baugrund leistet die Baurechtsgeberin keine Gewähr. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies u.a. auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann, oder dass aufgrund von Altlasten grosse zusätzliche Aufwendungen zulasten der Baurechtsnehmerin entstehen können.



### 2.1.3 Verfügungen

#### Dinglich:

Verfügungen über das Baurecht (Veräusserung sowie Schaffung von Unterbaurechten und Stockwerkeigentum, Belastung mit Grundpfandrechten etc.) sind zulässig. Sie bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

#### Obligatorisch:

Die Veräusserung des Baurechts ist vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig.

#### Gesetzlich/Vormerkungen:

Der Baurechtsgeberin steht von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu, der Baurechtsnehmerin ein solches an der Liegenschaftsparzelle. Diese Rechte werden wie folgt abgeändert, beziehungsweise aufgehoben:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der Liegenschaftsparzelle, welche mit dem Baurecht belastet ist, wird wegbedungen. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 6 Monaten. Dies ist im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken.
- Bei natürlichen Personen stellen entgeltliche Übertragungen an Ehegatten und/oder Nachkommen keine Vorkaufsfälle dar.

## 2.2 Beginn und Beendigung des Baurechts

### 2.2.1 Dauer

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche am 1. (ersten) Juli 2001 (zweitausendeins) erfolgen soll, und endet am 30. (dreissigsten) Juni 2051 (zweitausendundeinundfünfzig).

Obligatorisch beginnt das Baurecht auf jeden Fall am 1. (ersten) Juli 2001 (zweitausendeins), dauert 50 (fünfzig) Jahre und endet somit obligatorisch wie das dingliche Recht am 30. (dreissigsten) Juni 2051 (zweitausendundeinundfünfzig).



Die Baurechtsnehmerin hat Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechts um zunächst 30 (dreissig) Jahre, dies unter Vorbehalt der Neufestlegung des Baurechtszinses aufgrund dannzumaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen (gemäss Ziffer 2.3.2 (zwei Punkt drei Punkt zwei) hienach) abzustellen ist. Ist auch diese zweite Zeitperiode abgelaufen, hat die Baurechtsnehmerin Anspruch auf eine weitere Verlängerung des Baurechtsvertrags um 20 (zwanzig) Jahre, dies mit den gleichen Randbedingungen wie hievor beschrieben. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, sofern die Parteien nicht vor Ablauf der oben vereinbarten Dauer die Verlängerung beim Grundbuchamt angemeldet haben und diese eingetragen worden ist. Die Baurechtsnehmerin hat Begehren um solche Verlängerungen des Vertrags jeweils spätestens ein Jahr vor Vertragsablauf der Baurechtsgeberin schriftlich mitzuteilen. Können sich die Parteien bis zum Ablauf der Vertragsdauer über die Anpassung des Baurechtszinses nicht einigen, ist die verlangte Baurechtsvertragsverlängerung gleichwohl zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt einzureichen. Über die Höhe des neuen Baurechtszinses entscheidet danach gegebenenfalls das in Ziff. 3.2 Abs. 2 vorgesehene Schiedsgericht.

### 2.2.2 Ordentlicher Heimfall

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

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in bar zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Bodenwert. Die Heim-



fallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

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

Dabei ist verstanden unter

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

Die Ermittlung von Marktwert der Liegenschaft, Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Zivilgerichtspräsident des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 3.2 (drei Punkt zwei) Absatz 2 (zwei) hiernach (Schiedsgericht) beschreitet.



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

### 2.2.3 Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses). Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779 g (siebenhundertneunundsiebzig) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 2.2.2, Absatz zwei hievore), welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt keine Vormerkung im Grundbuch.

## 2.3 Baurechtszins und Baurechtszinspfandrecht

### 2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten 10 (zehn) Jahre, gerechnet ab 1. (ersten) Juli 2001 (zweitausendeins) beträgt der Baurechtszins CHF 15'000 (Franken fünfzehntausend) für jedes volle, zinspflichtige Jahr. Bei geringfügiger Verringerung der Baurechtsparzelle infolge Abtretung zur All-



ment bleibt der Baurechtszins unverändert. Der Baurechtszins ist halbjährlich nachschüssig per 30. (dreissigsten) Juni und 31. (einunddreissigsten) Dezember jeden Jahres zu bezahlen.

### 2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre, gerechnet ab 1. (ersten) Juli 2001 (zweitausendeins) anzupassen. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen festen Vertragsdauer wie während der allfälligen Verlängerungsperioden des Baurechts.

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des absoluten Bodenwertes an der Wertsumme von absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{BRZ neu} = \text{NE}_t \times \frac{\text{ABW}_t}{\text{ABW}_t + \text{SWB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

- BRZ Baurechtszins
- NE<sub>t</sub> Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.
- ABW<sub>t</sub> Absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zahlen würde.

- SWB<sub>t</sub> Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zu zahlen wäre.

Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen. Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die allenfalls notwendigen Bewertungen durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt der Zivilgerichtspräsident des Kantons Basel-Stadt auf Antrag einer Partei die Bestimmung des Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 3.2 (drei Punkt zwei) Absatz 2 (zwei) hiernach (Schiedsgericht) beschreitet. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Bewertungsverfahrens (Experte, allenfalls Gericht) je zur Hälfte.

### 2.3.3 Baurechtszinspfandrecht

Die Baurechtsnehmerin bewilligt die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (Baurechtszinspfandrecht) als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses, also im Betrage von CHF 45'000 (Franken fünfundvierzigtausend).

Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.



### 3. Weitere Bestimmungen

#### 3.1 Weitere Bestimmungen zum Gegenstand des Baurechts

##### 3.1.1 Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung des Gebäudes entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Regress zu leisten.

##### 3.1.2 Öffentliche Abgaben und Lasten

Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, welche mit den Bauten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin, so insbesondere die Beiträge an die staatliche Gebäudeversicherung, die Beleuchtungs- und die Strassenreinigungssteuer, die Kanalisationsgebühren etc., die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs, Dolen- und Kanalisationsanlagen sowie andere Erschliessungskosten.

##### 3.1.3 Amortisation

Die Baurechtsnehmerin hat die Schulden aus den auf der Baurechtsparcelle lastenden Grundpfandrechten jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffer 2.2.2 (zwei Punkt zwei Punkt zwei) oder 2.2.3 (zwei Punkt zwei Punkt drei) zu erwartende Heimfallentschädigung.

#### 3.2 Weitere Bestimmungen zum Vertrag

##### 3.2.1 Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779 b [siebenhundertneunundsiebzig] ZGB



[Zivilgesetzbuch]) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten. Hervorzuheben ist schliesslich die Überbindung der Schiedsgerichtsklausel gemäss Ziffer 3.2.2 (drei Punkt zwei Punkt zwei) hienach.

##### 3.2.2 Schiedsgericht

Über allfällige Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses soll ein Schiedsgericht mit Sitz in Basel endgültig entscheiden. Jede Partei kann einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin bestellen. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung innert 20 (zwanzig) Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei nicht nach, so ist diese/r durch den vorsitzenden Präsidenten des Zivilgerichts Basel-Stadt zu bestimmen. Wenn sich die zwei Schiedsrichter/-innen nicht auf eine dritte Person als Präsident/-in einigen, wird diese/r durch den vorsitzenden Präsidenten des Appellationsgerichts bezeichnet. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt das Bundesgesetz über den Bundeszivilprozess. Zur Anwendung kommen schliesslich die zwingenden Bestimmungen des Konkordats über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. (siebenundzwanzigsten) März / 27. (siebenundzwanzigsten) August 1969 (neunzehnhundertneunundsechzig). Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des zwölften Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. (achtzehnten) Dezember 1987 (neunzehnhundertsiebenundachtzig) (IPRG).

##### 3.2.3 Kosten

Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten für Baurechtsplan, Notariat und Grundbuch, ebenso allfällige Handänderungssteuern tragen die Parteien je zur Hälfte. Für die Gebührenrechnung des Grundbuch- und Vermessungsamtes ist auf einen Wert des belasteten Landes von CHF... (...) abzustellen. Die Kosten einer allfälligen Aufhebung bestehender Grundpfandrechte trägt die Baurechtsgeberin, die Kosten für Anpassungen oder Neuerrichtungen trägt die Baurechtsnehmerin.



### 3.3 Formelles

#### 3.3.1 Genehmigungsvorbehalt

Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.

#### 3.3.2 Rangfolge

Zwischen den Eintragungen auf der Baurechtsparzelle besteht folgende Rangfolge:

- die Vormerkungen zum Baurecht
- gesetzliches Pfandrecht
- vertragliche Pfandrechte, eventuell mit Nachrücken.

#### 3.3.3 Ermächtigungen

Die Parteien beauftragen den Notar mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrags beim Grundbuch- und Vermessungsamt und ermächtigen einen seiner Bürokollegen zur Vornahme von rein redaktionellen, von diesem Amt allenfalls verlangten Änderungen am Vertrag. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird zu allen erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Beide Parteien erhalten je eine beglaubigte, vom Grundbuchamt visitierte Kopie dieser Urkunde.

Diese Urkunde ist nach Lesung und Genehmigung durch die Parteien von diesen unterzeichnet, sowie danach von mir, dem Notar, unter Beisetzung meines Amtssiegels ebenfalls unterzeichnet worden.

Basel, 30. (dreissigster) Juni 2001 (zweitausendeins).

