

«Das Baurecht ist für junge Familien attraktiv.»

Für Grundeigentümer ist das Abgeben von Land im Baurecht attraktiv. Aber wie sieht es auf der Baurechtnehmerseite aus? Was muss ich beachten, wenn ich eine Liegenschaft im Baurecht bauen oder kaufen will? Baurechtsexperte Thomas Schlepfer beantwortet die wichtigsten Fragen.

INTERVIEW MIT THOMAS SCHLEPFER



Thomas Schlepfer,
Departementssekretär
Finanzdepartement
Stadt Zürich

Ist das Baurecht für mich als privaten Käufer attraktiv?

Thomas Schlepfer: Der Vorteil ist, dass Sie weniger Kapital brauchen, um ein Haus zu kaufen. Das ist gerade für junge Familien attraktiv. Sonst kann man sich das Haus häufig erst leisten, wenn die Kinder schon fast flügge sind.

Worauf muss ich achten, wenn ich ein Grundstück im Baurecht übernehme?

Den Baurechtsvertrag müssen Sie sicher genau studieren: Wie wird der Zins festgelegt, wie viel erhalte ich beim Heimfall, also wenn das Land samt

Haus an den Grundeigentümer zurückgeht? Wichtig sind auch allfällige Nutzungsaufgaben oder Nutzungseinschränkungen. Besonders gut hinschauen muss man bei privaten Baurechtgebern. Mir sind schon «Lockvogelangebote» begegnet.

Welche Vertragslaufzeiten sind üblich?

Bei Wohnbauten sind 60 bis 100 Jahre üblich, wobei Letzteres das gesetzliche Maximum ist.

Wie wird der Baurechtszins berechnet?

Der Baurechtszins orientiert sich normalerweise am Landwert und am Referenzzinssatz. Der festgelegte Landwert wird vertragsgemäss verzinst. Baurechtszins und Heimfallentschädigung müssen aber zusammen betrachtet werden.

Kann ich das Haus an meine Kinder vererben?

Ja, bei laufendem Baurechtsvertrag können Sie das Haus normal vererben.

Kann ich meine Liegenschaft verkaufen?

Ja, das geht problemlos. Allerdings hat der Grundeigentümer ein Vorkaufsrecht. Ebenso haben Sie ein Vorkaufsrecht auf das Grundstück, wenn der Grundeigentümer dieses veräussern will. Der Vorkaufspreis muss im Vertrag geregelt sein.

Der Baurechtsvertrag läuft nur noch 10 Jahre. Kann ich trotzdem verkaufen?

Gegen Ende der Laufzeit kann der Verkauf schwierig werden. Die kurze Restlaufzeit kann den Verkaufspreis drücken. Es kommt aber sehr auf den

Download

**Checkliste
Baurechtsvertrag:**
www.hausverein.ch
> Bauen und
Sanieren

Zustand der Liegenschaft und auf die vertraglich fixierte Heimfallentschädigung an.

Was geschieht, wenn das Land verkauft wird?

Der Vertrag bleibt gültig und geht mit Rechten und Pflichten an den neuen Eigentümer über, egal ob durch Verkauf, Erbschaft oder eine Gemeindefusion. Bei einem Verkauf haben Sie das Vorkaufsrecht.

Was geschieht, wenn der Baurechtsvertrag ausläuft?

Wenn der Vertrag ausläuft, Sie aber das Land weiter nutzen möchten, wird in den meisten Fällen ein neuer Vertrag erstellt. Wollen Liegenschaftseigentümer oder Grundeigentümer den Vertrag nicht verlängern, kommt es zum sogenannten Heimfall, bei dem Sie die vertraglich bestimmte Heimfallentschädigung für Ihr Haus erhalten.

Ist der Grundeigentümer bei Ablauf des Vertrags verpflichtet, Boden und Haus zu übernehmen, wenn der Baurechtnehmer kein Interesse an einer Verlängerung hat?

Ja, er muss das Haus gegen die vereinbarte Heimfallentschädigung übernehmen. Dagegen kann sich der Grundeigentümer nur «wehren», wenn er einen neuen Vertragspartner findet.

Kann der Grundeigentümer den laufenden Vertrag ändern?

Einseitige, im Vertrag nicht vorgesehene Änderungen sind nicht möglich. Er ist von beiden Seiten einzuhalten.

Gibt es beim Baurecht so etwas wie Eigenbedarf im Mietwesen?

Nein. Der Grundeigentümer kann das Land und das Gebäude nur übernehmen, wenn der Vertrag ausläuft oder wenn der Baurechtnehmer den Vertrag grob verletzt.

Mein Grundstück ist im Baurecht, das meines Nachbarn gekauft. Was ist bei mir anders?

Abgesehen von dem, was der Baurechtsvertrag regelt, nichts. Sie sind die Ansprechperson für das Grundstück und haben alle normalen Rechte und Pflichten.

Was sagt die Bank zu einem Haus im Baurecht?

Banken sind bei Liegenschaften im Baurecht eher zurückhaltend, und die Prüfung ist anspruchsvoller als bei einem Grundstückskauf. Die genaue Prüfung hat aber auch Vorteile: Die Bank kann Ihnen sagen, ob der Vertrag langfristig ausgewogen ist.

Ich habe selber ein Grundstück. Kann ich dieses auch im Baurecht abgeben?

Das können Sie. Für den Baurechtnehmer ist ein öffentlicher oder gemeinnütziger Baurechtgeber aber sicherer. Diese haben meist standardisierte Verträge und gewährleisten damit die gleichen Bedingungen für alle...

Interview_Corinne Roth