Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 2

Artikel: Vom Baurecht zum Unrecht

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105354

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Vom Baurecht zum Unrecht

Je knapper das verfügbare Bauland wird, desto mehr steigt nicht nur sein Preis, sondern auch die Zurückhaltung der Eigentümer, überhaupt noch Land zu verkaufen. Manche Gemeinden geben ihre Grundstücke vorwiegend im Baurecht ab, und immer mehr private Grundeigentümer tun es ihnen gleich. Sie räumen einem Baurechtnehmer das Recht ein, «auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten», wie es im Zivilgesetzbuch wörtlich heisst. Die Bauparzelle an sich bleibt in ihrem Eigentum; nur das Recht, ein Gebäude zu errichten und zu bewirtschaften, wird weitergegeben. Wirtschaftlich gesehen ist das Baurecht mithin eine Art Pacht oder langfristige Miete.

Baurechtsverträge für Wohnüberbauungen wurden in der Vergangenheit hauptsächlich von Baugenossenschaften eingegangen. Sie kamen so zu Grundstücken, die sie sonst vergeblich gesucht hätten. Zudem brauchten sie keinen Kaufpreis zu finanzieren, was angesichts ihres notorischen Kapitalmangels ein Vorteil war. Baurechtgeber waren meistens Gemeinden. Sie überliessen den Genossenschaften die bauliche Nutzung zwar nicht gratis. Aber die Entschädigung dafür, ausgedrückt im Baurechtszins, wurde niedrig angesetzt. Meistens wurden die Genossenschaften anderseits dazu verpflichtet, diese und weitere möglichen Einsparungen ungeschmälert an die Mieter weiterzugeben. Eine indirekte Subvention also, die die Gemeinden nichts kostete. Heute allerdings fragen sich mehr und mehr Baugenossenschaften, ob die ursprüngliche Subvention nicht ein Lockvogel war. Denn viele Baurechtsverträge enthalten verhängnisvolle Teuerungsklauseln.

Für den Gesetzgeber waren die Baurechtszinsen noch bei der Revision der einschlägigen Bestimmungen im Zivilgesetzbuch vom Jahre 1965 eine Nebensache. Die Vertragsparteien waren und sind frei, Baurechtsentschädigungen zu vereinbaren, welche sich für den Baurechtsnehmer auf die Dauer ruinös auswirken. Dies ist in den gar nicht seltenen Verträgen der Fall, worin die Teuerung der Grundstückpreise und der Anstieg der Hypothekarzinssätze kumuliert werden. Im Baurechtsvertrag heisst es dann etwa: «Der Baurechtszins wird berechnet auf Grund eines Quadratmeterpreises von Fr. 20.– und des jeweiligen Zinsfusses für Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Der Quadratmeterpreis wird alle 10 Jahre entsprechend den dannzumaligen Bodenwertverhältnissen neu festgelegt.»

Was nun in Zeiten chronischer Teuerung passiert, kann man sich ausrechnen. Die Landpreise steigen wegen der Flucht in die Sachwerte überproportional. Das gleiche gilt für die Hypothekarzinssätze, mit denen die erwartete Teuerung vorweggenommen wird. Im Baurechtszins kumulieren die beiden Resultate inflationären Wachstums und treiben ihn gewaltig in die Höhe. Dieser Ausdruck ist nicht übertrieben, wie ein tatsächliches Beispiel zeigt: Landwert 1956 Fr. 40000.–, Zinssatz 3¼ Prozent, das ergibt einen Baurechtszins von Fr. 1300.–. Landwert 1985 (angeblich) Fr. 250000.–, Zinssatz 5¼ Prozent; der Baurechtszins ist angestiegen auf Fr. 13150.–. Die Zunahme beträgt 1011 Prozent oder pro Jahr 35 Prozent! – Wohl besagen Prozentwerte an sich wenig. Wenn der ursprüngliche Baurechtszins minimal war und die Zunahme der Einkommen berücksichtigt wird, führt vielleicht selbst ein verzehnfachter Betrag noch nicht zu einer unerträglichen Belastung der Mieten. Aber das Unrecht kumulierter Teuerungsklauseln liegt anderswo.

Die Teuerungsklauseln bezwecken, die Kaufkraft des Baurechtszinses zu sichern. Der Baurechtgeber soll mit dem Baurechtszins nach dreissig oder fünfzig Jahren gleichviel kaufen können wie im ersten Jahr. Welcher Obligationenbesitzer würde nicht von einer solchen Sicherung träumen? Nun wird aber der Baurechtgeber zudem nach Jahr und Tag nicht ein entwertetes Kapital zurückerhalten, sondern ein stark aufgewertetes Grundstück. Er ist also doppelt besser gestellt als ein normaler Kapitalanleger. Was will er da noch mehr?

Dennoch gibt es Gemeinden, die nicht zufrieden sind. Sie verlangen als Baurechtszins ein Mehrfaches dessen, was ihnen zum Ausgleich der Teuerung zustünde. Der Vertragstext erlaubt angeblich solche Forderungen aufgrund eines gestiegenen fiktiven Landwertes. Die Baugenossenschaften, als Baurechtsnehmer alleweil am kürzeren Hebelarm, sind bisher fast immer auf diese Forderungen eingeschwenkt. Oder sie haben mit der Faust im Sack einen faulen Kompromiss akzeptiert. Wo bleibt aber da die Gerechtigkeit, wenn eine Gemeindebehörde um ihres Vorteils willen den Bodenwert des überbauten Grundstückes mit jenem unüberbauten Baulandes gleichsetzt? Das sind zwei ganz verschiedene Dinge. Selbst wenn eine Gemeinde den mit diesem Vergleich von Äpfeln und Birnen ermittelten fiktiven Bodenwert der Baurechtsparzelle nur zu zwei Dritteln oder zur Hälfte einsetzt: Auch Willkür mit Rabatt bleibt Willkür.

Den Baugenossenschaften wird bei der Neuansetzung des Baurechtszinses oft vorgehalten, ihre Mieter hätten heute höhere Einkommen und könnten folglich höhere Mieten bezahlen.

In den älteren im Baurecht errichteten Liegenschaften wohnen aber oftmals ältere Mieter, Witwen und Rentner. Ihre Einkommen halten mit der Teuerung durchaus nicht immer Schritt. Deshalb sah sich schon mehr als eine Baugenossenschaft gezwungen, aus sozialen Gründen den Aufschlag des Baurechtszinses anderen, nicht im Baurecht erstellten Wohnungen mit zu belasten.

Trotz aller Vorbehalte möchte ich das Baurecht nicht einfach schlechtmachen. Ich halte es im Gegensatz für ein nützliches Mittel der Landpolitik der öffentlichen Hand. Im privaten Bereich wird es ohnehin automatisch an Verbreitung zunehmen, je mehr Grundeigentum bei Anlageinstitutionen konzentriert wird. Entscheidend ist vielmehr, wie das Baurecht gehandhabt wird. Die ausgesprochen soziale Praxis der Stadt Zürich beweist dies. Begründet wurde sie übrigens vom ehemaligen SVW-Präsidenten Emil Klöti. Sie stellt aber leider mehr und mehr eine Ausnahme dar.

Die Tendenz geht dahin, aus dem Baurechtsnehmer beziehungsweise dessen Mietern möglichst viel herauszupressen. Voll mit dem Konsumentenpreisindex gekoppelte Bodenwerte bei gleitenden Zinssätzen werden nachgerade zur Selbstverständlichkeit. Auf dem sogenannten Bodenmarkt diktiert eben der Anbieter. Wenn er den Fünfer (den teuerungserhöhten Baurechtszins) und das Weggli (den im Land gespeicherten Kapitalgewinn) verlangt, erhält er ihn auch. Der Bauberechtigte trägt das Risiko, der Grundeigentümer erhält den Gewinn oder doch dessen grössten Teil. So feiert am Ende des 20. Jahrhunderts der Feudalismus fröhliche Urständ.

Fritz Nigg