

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 4

Artikel: Gerechteres Modell : "Der partnerschaftliche Baurechtszins" als neuer Lösungsansatz

Autor: Rüst, Paul

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107669>

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: 27.12.2025

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

«Der partnerschaftliche Baurechtszins» als neuer Lösungsansatz

Gerechteres Modell

Auslöser des vorliegenden Artikels ist der in *wohnen* 11/07 erschienene Beitrag über Baurechtsverträge im gemeinnützigen Wohnungsbau. Nachfolgend soll ein neuer Lösungsansatz für die Fragen des Baurechtszinses, insbesondere auch der Baurechtszins-Anpassung, sowie für die Heimfallentschädigung dargelegt werden.

Von Paul Rüst*

Baurechtsverträge haben in der Tat zahlreiche positive Aspekte: Der Kapitaleinsatz eines Bauherrn wird geringer, es will die öffentliche Hand Land nicht verkaufen, sondern – etwa mit der Zweckbestimmung Wohnungsbau – nur im Baurecht abgeben. Unbestritten ist aber, dass bei einem langfristigen Baurechtsverhältnis aufgrund schlechter Vertragsbedingungen Schwierigkeiten entstehen können.

Problem Landwertsteigerung

In der Nordwestschweiz sind ab den 50er-Jahren zahlreiche Baurechte geschaffen worden, bei denen häufig erst nach 25 Jahren erste Anpassungen des Baurechtszinses vorgenommen wurden. Dabei zeigte sich, dass die seinerzeitige Formel für die Anpassung des Baurechtszinses – neuer Verkehrswert des Landes x Hypothekarzinssatz – in den allermeisten Fällen zu Baurechtszinsen führte, welche für die Baurechtsnehmer kaum mehr tragbar waren.

Die langen Anpassungsintervalle, insbesondere aber die starken Landwertsteigerungen, waren Grund für das Malaise. Ähnliche Schwierigkeiten können entstehen bei einer Baurechtszinsanpassung aufgrund des Indexes, wenn die Teuerung stark nach oben zeigt, auf dem Markt für die Landwerte und ebenso bei der Vermietung Flause herrscht. Aufgrund dieser Entwicklungen wurde das Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinses entwickelt, das eine Lösung bietet für den Baurechtszins wie für die Heimfallentschädigung.

Die Ermittlung des partnerschaftlichen Baurechtszinses

Bei der Herleitung des partnerschaftlichen Baurechtszinses geht man davon aus, welches die Kapitaleinsätze der beiden Parteien, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer, sind. Konkret geht es einerseits um

den absoluten Bodenwert, anderseits den Substanzwert der Baute. Der zweite Anknüpfungspunkt ist der Ertrag aus der Liegenschaft. Zur Ermittlung des Baurechtszinses stellt man ab auf die Frage, welches der Anteil des Baurechtsgebers beziehungsweise der Anteil des absoluten Bodenwertes an den Gesamtanlagekosten (bestehend aus Bodenwert und Gebäudewert) ist und weist dem Baurechtsgeber vom Ertrag der Liegenschaft einen gleichen Anteil als Baurechtszins zu. Anders ausgedrückt: Der Baurechtsgeber erhält vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend seinem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (bestehend aus Bodenwert und Gebäudewert). Dies führt zu folgender Formel:

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

Dabei wird unter BRZ der Baurechtszins verstanden. NE bezeichnet den Nettoertrag, das heißt den um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen geminderten Jahresertrag, der nach Kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird. ABW bezeichnet den absoluten Bodenwert, das heißt den Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand zahlen würde. SWB gibt schliesslich den Substanzwert der Baute wieder, das heißt den um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung geminderten Preis, der für die Erstellung/Wiederherstellung der Bauten und Anlagen zu zahlen wäre. Diese Formel kann auch angewendet werden im Zeitpunkt der Neuerrichtung eines Baurechts, wobei der Nettoertrag den erwarteten Ertrag darstellt und unter

SWB (Substanzwert der Baute) die Gestaltungskosten in die Formel einzusetzen sind.

Praktikable Formel

Ein Einwand gegen die Formel geht dahin, dass sie in der Handhabung aufwändig sei. Naturgemäß ist eine Anpassung nach einem Index einfacher zu bewerkstelligen, eventuell auch eine Anpassung aufgrund des nachgeführten Landwerts und des Hypothekarzinssatzes. Dabei wurde bereits hievor dargelegt, dass mit diesen anderen Methoden erhebliche Schwierigkeiten und Risiken verbunden sein können. Erfahrungen haben – nach einer gewissen Gewöhnungsfrist – gezeigt, dass die Formel praktikabel ist und gute Resultate liefert.

Die angemessenen Resultate beziehungsweise der für alle Parteien korrekt ermittelte Baurechtszins dürfte der eigentliche Vorteil des Modells «Der partnerschaftliche Baurechtszins» sein. Abgestellt wird nicht auf einzelne, zum Teil externe Faktoren, sondern auf die zentralen Elemente des Baurechtsverhältnisses, das heißt den effektiven Ertrag (eventuell auch den Soll-Ertrag) sowie auf die Kapitaleinsätze der beiden Parteien. Ein gestiegener Landwert kommt damit – in relativierter Form – zum Zug ebenso wie der Zustand des Gebäudes. Bei letzterem etwa wird berücksichtigt, wenn der Baurechtsnehmer seine Liegenschaft auf einem hohen Stand hält – und damit weniger Baurechtszins zahlt.

Analog die Heimfallentschädigung

Die gängigen Regelungen für die Heimfallentschädigung (HFE) gehen vom Gebäudewert aus, lassen aber weitere Elemente ausser Acht. Häufig wird auch nur eine anteilmässige Entschädigung vorgesehen, gelegentlich überhaupt ausgeschlossen. Insbesondere letzteres führt dazu, dass

Liegenschaften mit der Zeit schlecht unterhalten werden. Der Ansatz bei der partnerschaftlichen HFE-Regelung geht dahin, dass der Baurechtsnehmer für den Heimfall seines Gebäudes einen Anteil am Marktwert der Liegenschaft erhält, der wiederum seinem Kapitalanteil am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Dies führt zur Formel:

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

Auszugehen ist somit vom MWL, dem Marktwert der Liegenschaft im Heimfallzeitpunkt. Mit dem Bruch wird ermittelt, welches der Anteil des Gebäudes (SWB = Substanzwert der Baute) an den Gesamtanlagekosten ist. Die Heimfallentschädigung bildet schliesslich einen Anteil am Marktwert der Liegenschaft, der dem Anteil des Gebäudes am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Auch hier kommt der partnerschaftliche Gedanke zum Zug, indem etwa bei einer Liegenschaft an schlechter Lage und mit einer wenig wirtschaftlichen Bebauung der Marktwert der Liegenschaft

tiefer ist und der Baurechtsgeber eine entsprechend niedrigere HFE zu bezahlen hat. Andererseits kann ein Baurechtsnehmer für seine Baute nicht nur eine HFE gemäss dem Gebäudewert erhalten, sondern bei einer Liegenschaft mit hohem Marktwert eine höhere Entschädigung. Beide Parteien partizipieren an der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie.

Unterlagen zum Einsatz

Eingehendere Ausführungen zum Baurecht, zur Herleitung und zur Handhabung der obigen Formel finden sich in einer Broschüre «Der partnerschaftliche Baurechtszins». Sie wurde verfasst von den Professoren Tobias Studer (Betriebswirtschaft) und René L. Frey (Volkswirtschaft) der Universität Basel sowie vom Verfasser dieses Berichts (abrufbar unter www.bkb.ch unter dem Suchbegriff «Der partnerschaftliche Baurechtszins»). Auf der Basis der vorigen Ausführungen ist – vom Verfasser des vorliegenden Berichts als Baselstädtischem Advokat und Notar – ein Muster-Baurechtsvertrag verfasst worden. Ebenso bestehen Varianten für Nachträge zum Baurechtsvertrag, etwa im Zusammenhang mit einer Anpas-

sung des Baurechtszinses, für Unter-Baurechtsverträge wie für die Errichtung von Baurechten bei Liegenschaften, auf denen bereits ein Gebäude besteht (abrufbar unter www.swisslegal.ch → Team → Dr. iur. Paul Rüst → Musterbaurechtsverträge).

Schliesslich möchte ich verweisen auf die Erfahrungen im Raum Nordwestschweiz. Der partnerschaftliche Baurechtszins ist hier seit bald 20 Jahren im Einsatz. Gezeigt hat sich, dass das Verfahren praktikabel ist, auch wenn am Anfang ein etwas erhöhter Aufwand unverkennbar ist. Es zeigt sich weiter, dass die Parteien in den allermeisten Fällen in der Lage sind, in den Verhandlungen zur Anpassung des Baurechtszinses befriedigende Ergebnisse zu erzielen. Herausgekristallisiert haben sich auch Erfahrungswerte, etwa bei den vom Jahresertrag abziehbaren Kosten und Abschreibungen. Das Baurecht ist – richtig eingesetzt – eine rechtlich und wirtschaftlich äusserst sinnvolle Einrichtung, gerade auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

*Dr. Paul Rüst
ist Advokat und Notar in Basel.

Anzeigen

WANGALINE

S Schneider
Your Daily Mirror

www.wschneider.com

Profitgier?

Haben Sie und wir nicht nötig.

Die Alternative Bank ABS ist Ihre transparente, ganzheitliche Alternative. Sinnvoll und sicher für Ihre Anlage, Ihren Kredit, Ihren Alltag.

Der Weg zur echten Alternative:

062 206 16 16, contact@abs.ch,
www.abs.ch

Büros in Olten, Lausanne,
Zürich, Genf, Bellinzona



www.abs.ch

Alternative Bank ABS
Leberngasse 17
Postfach
4601 Olten