Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 84 (2009)

Heft: 5

Artikel: Baurecht ohne Fallstricke : ein neues Bewertungsmodell

Autor: Erismann, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107785

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: 01.08.2025

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

Ein neues Bewertungsmodell

Baurecht ohne Fallstricke

Baurechtsverträge sind eine komplexe Angelegenheit, weil sie praktisch dauernd an eine Reihe von Wirtschaftsfaktoren angepasst werden müssen: Landwerte, Hypothekarzinsen, Inflation. Die Ausgestaltung dieser Anpassungsklauseln birgt so viel Spielraum, dass sich die Vertragspartner oft nicht einigen können. Ein neues Bewertungsmodell soll dieses Konfliktrisiko aus der Welt schaffen.

Von Jürg Erismann*

Das schweizerische Baurecht ist ein umständliches Vehikel, dem viel Skepsis entgegengebracht wird. Kaum jemand kann die finanziellen Folgen eines Vertragsabschlusses genau berechnen. Klar ist: Das Baurecht ist ein Recht, ein Grundstück gegen die Bezahlung eines Zinses für eine bestimmte Dauer zu nutzen. Das Baurecht wird meistens selbständig und dauernd ausgestaltet. Das heisst, es ist übertragbar und wird für mindestens dreissig, höchstens aber für hundert Jahre vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Das Baurecht kann in dieser Ausgestaltung mit einem Grundpfandrecht (zum Beispiel einer Hypothek) belastet werden.

Der Vertragsinhalt ist innerhalb der gesetzlichen Schranken frei wählbar, ebenso die Berechnung des Baurechtszinses. Die Grundlage dieses Zinses hängt aber von verschiedenen Faktoren ab: der Landwertentwicklung, meistens dem Zins für eine erste Hypothek der ansässigen Kantonalbank oder dem Zins für zehnjährige Bundesobligationen sowie dem Index der Konsumentenpreise. Gemäss gängiger Praxis wird der Baurechtszins wie eine Miete jährlich bezahlt und alle fünf bis zehn Jahre an die Entwicklung der zugrunde liegenden Faktoren angepasst. Allerdings ist die längerfristige Entwicklung dieser Grundlagen praktisch nicht vorhersehbar. Dies birgt Konfliktpotenzial. Eine mögliche Lösung ist der sogenannte Baurechtszinsbarwert, hier auch Zürcher Modell genannt, entwickelt von Otto Wipfli und Jürg Erismann, ehemals Abteilung Landerwerb der Baudirektion des Kantons Zürich.

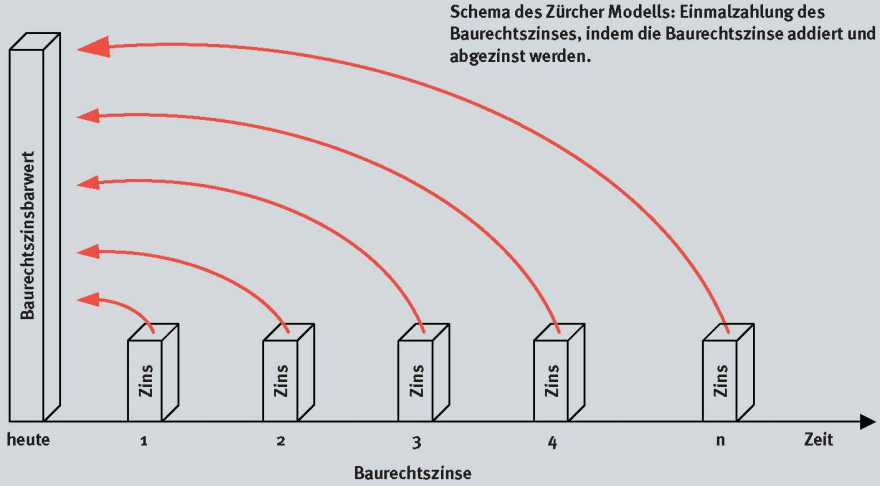
Das Zürcher Modell

Das Zürcher Modell schaltet fast alle Faktoren aus, die einen Baurechtsvertrag zum unabwägbaren Risiko machen – so dass der Baurechtsnehmer nicht mehr die berühmte Katze im Sack kauft, wie es bisher unter Umständen der Fall war. Gerade aufgrund der Baulandentwicklung der vergangenen Jahre sahen sich wieder viele Baurechtsnehmer mit einer massiven Baurechtszinserhöhung konfrontiert. Steigende Hypothekarzinsen und die anziehende Inflation sorgen für zusätzliche Kosten.

Das Zürcher Modell arbeitet mit dem Barwert, also dem heutigen Wert einer zukünftigen Zahlung oder mehrerer Zahlungen (siehe Grafik). Die einzelnen Beträge werden mit einem bestimmten Zinssatz abdiskontiert. Dieser Berechnungsansatz, auch Discounted Cashflow- und Barwertmethode genannt, ist in der Bewertungslehre für Liegenschaften weit verbreitet. Die Bewertungslehre geht von einem bestimmten Bewertungsstichtag aus und bemisst den Nutzen in der Zukunft. Dabei wird immer auf die aktuellen Verhältnisse abgestellt, sei dies der Landwert oder der Diskontsatz. Der Zinssatz variiert je nach Investor und Bewertungsobjekt. Bei der reinen Landbewertung kann auf Vergleichspreise oder ebenfalls auf den Nutzen abgestellt werden.

Grössere Berechenbarkeit

Das Zürcher Modell geht davon aus, dass ein Baurecht anhand dieser Methode berechnet werden kann. Der in der Bewertung oder anhand von Vergleichswerten ermittelte Landwert reduziert sich mit einem verhandelbaren Baurechtsabschlag. Dieser liegt je nach Lage und Objekt zwischen null und zwanzig Prozent. Der Basiszinssatz er-



Schema des Zürcher Modells: Einmalzahlung des Baurechtszinses, indem die Baurechtszinse addiert und abgezinst werden.

Baurechtszinsberechnung (vorschüssig)

Basislandwert Baurecht CHF 1 600 000

BR-Dauer	Zinssatz in Prozent	Fixer Baurechtszins pro Jahr in CHF	Baurechtszins für ganze Dauer in CHF	Baurechtszins-barwert in CHF	BR-Zins bei Ablauf; Wert heute	in Prozent
20	5	80 000	1 600 000	1 046 826	30 151	37,69
40	5	80 000	3 200 000	1 441 363	11 364	14,20
60	5	80 000	4 800 000	1 590 060	4 283	5,35
80	5	80 000	6 400 000	1 646 103	1 614	2,02

Das Rechenbeispiel zeigt: Das Zürcher Modell eignet sich nur für Baurechtsverträge von kurzer Dauer. Eine Zahlung von 80 000 Franken in achtzig Jahren bei einem angenommenen Zinssatz von fünf Prozent hätte nach diesem Modell heute einen Wert von rund 1600 Franken.

rechnet sich anhand von langjährigen festverzinslichen Anlagen mit einem Immobilitäts- und Risikozuschlag. Ebenfalls berücksichtigt wird die Art des geplanten Bauvorhabens. Letztlich ist der Zinssatz aber auch hier Verhandlungssache.

Die so errechneten zukünftigen Baurechtszinszahlungen werden mittels einer Rentenbarwertberechnung auf den Tag des Vertragsabschlusses abgezinst. Der Basiszinssatz bleibt derselbe. Mit dem Eintrag des Baurechtes im Grundbuch schuldet der Baurechtsnehmer eine Einmalzahlung. Gleichzeitig erfolgt meist auch die Baufreigabe für das Bauvorhaben. Baurechtsnehmer und Grundeigentümer können sich über ihr Handeln im Klaren sein. Die Konsequenzen können besser abgeschätzt werden beziehungsweise sind klar umschrieben.

Einfacher als «Basler Modell»

In der Praxis gibt es vielfach Baurechte, bei denen der Boden die Baute dominiert oder umgekehrt. 1987 veröffentlichten die Autoren Tobias Studer, René L. Frey und Paul Rüst ihre Studie über den partnerschaftlichen Baurechtszins. Neu war der Ansatz, dass Grundeigentümer und Baurechtnehmer gleichwertige Partner sein sollten. Diese Idee nannte man auch «Basler Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinses» (vgl. auch *wohnen* 4/2008). Etwas vereinfacht bedeutet es, dass der Baurechtsvertrag beiden Partnern die gleiche Nettorendite auf ihren Kapitaleinsätzen gewährleistet.

Das funktioniert aber nur, wenn ein Dauerschuldverhältnis eingegangen wird, und damit liegt auch hier die Krux in der Anpassungsklausel des Vertragswerkes. Eine kontinuierliche Anpassung des Vertrages ist für beide Parteien aufwändig. Also ist auch das Basler Modell nicht vor Rechtsstreitigkeiten gefeit. Allein dies spricht schon für die Anwendung des Zürcher Modells, zumal es auch einfacher ist

Man baut nicht mehr für 100 Jahre

Das produzierende Gewerbe und auch der Detailhandel müssen heute flexibel sein. Darum bauen sie nicht mehr für hundert Jahre. Denn der technologische Wandel und die damit verbundenen Anforderungen an Gewerbebauten ändern rasant. Mit einem Baurecht für vierzig bis fünfzig Jahre können zwei Renovationszyklen abgedeckt werden. Meistens gilt ein Gebäude danach als veraltet, da es nicht mehr den Anforderungen der potenziellen Nutzer entspricht. Dies ist auch für Wohnbauten gültig, die nach vierzig Jahren nicht mehr den Bedürfnissen der Nutzer entsprechen.

Kommt das Zürcher Modell eines Baurechtsvertrages zur Anwendung, schreibt der Baurechtsträger die Baute und die Einmalzahlung über die Baurechtsdauer ab. Da er keine Anpassungen befürchten muss, kann er diese Ausgaben bereits bei Abschluss des Vertrages kalkulieren. Im Gegenzug hat der Grundeigentümer bereits das Geld in den Händen und muss sich nicht mehr um einen allfälligen Zahlungsverzug kümmern. Dadurch haben beide Parteien wesentlich weniger Verwaltungsaufwand während der Baurechtsdauer als bisher. Vor Ablauf des Baurechts können sich die Parteien über eine allfällige Verlängerung unterhalten, die sie am besten wiederum mittels einer Einmalzahlung abwickeln. Wird das Baurecht nicht verlängert, tritt der ordentliche Heimfall ein: Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstückes. Es wird mit oder ohne Entschädigung Eigentum des Grundeigentümers. >

Anzeige

Rostwasser?
Wasserleitungen
sanieren statt ersetzen
Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser
- umweltfreundlich
- ISO-Zertifiziert
- über 25 Jahre
- Lebensdauer

PRB
LSE SYSTEM™
...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!
Lining Tech Die Nr. 1 für Rohr-Innensanierung
Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51
Basel: Tel. 061 723 86 38 Bern: Tel. 031 972 02 32
Wallis: Tel. 027 948 44 00 Tessin: Tel. 091 859 26 64
www.liningtech.ch

Heimfall individuell regeln

Auch beim Zürcher Modell eines Baurechtsvertrages hängt es von den Parteien ab, wie der Heimfall geregelt wird. In der Praxis wird meistens ein Anteil am Verkehrswert der heimfallenden Bauten entschädigt. Bei kurzen Baurechten (bis zu fünfzig Jahren) lohnt sich dies jedoch nicht. Die Baute kann auch ohne Entschädigung ins Eigentum des Grundeigentümers übergehen oder muss abgebrochen werden. Allfällige Abbruchkosten können bereits bei Abschluss des Baurechtsvertrages kalkuliert werden. Diese geschätzten Kosten werden auf die Baurechtsdauer abgezinst und vom Basislandwert abgezogen.

Ohnehin sind es die Grundstücke, die langfristig an Wert gewinnen, selten die Gebäude. Zum Beispiel beträgt die teuerungsbereinigte langfristige Wertsteigerung des Bodens im Kanton Zürich nach einer Studie von Wüest & Partner rund 1,2 Prozent pro Jahr. Der Grundeigentümer kann nach Ablauf der Baurechtsdauer ein weiteres Baurecht auf einem höheren Landpreis gewähren. Der Werttreiber ist also das Grundstück und nicht das darauf erstellte Gebäude. Der Baurechtsnehmer seinerseits profitiert von den höheren Mietzinseinnahmen und somit ebenfalls von der Wertsteigerung des Landes. Dies, ohne dass er diese Mehrerträge in irgendeiner Form an den Grundeigentümer weitergeben muss.

Angemessener Zeithorizont nötig

Das Zürcher Modell ist allerdings nicht für alle Baurechtsverträge geeignet. Bei Baurechten von über sechzig Jahren ergibt sich kein wesentlicher Nutzen für den Grundeigentümer mehr. Der Grund: Die Baurechtszinszahlungen liegen in zu ferner Zukunft und weisen bei Vertragsabschluss praktisch keinen Wert auf. Ein Rechenbeispiel: Eine Zahlung von 80 000 Franken in achtzig Jahren bei einem angenommenen Zinssatz von fünf Prozent hat heute einen Wert von ungefähr 1600 Franken. Dies entspricht nur zwei Prozent (siehe Tabelle). Das Zürcher Modell trägt zudem dem Umstand des knappen Eigenkapitals keine Rechnung. Da aber Bauland an bevorzugter Lage ein begehrtes Gut ist, ist diese Tatsache vernachlässigbar.

Bei «kurzen» Baurechten nach Zürcher Modell ist jedoch der Nutzen sowohl für den Baurechtsnehmer als auch für den Grundeigentümer gegeben. Voraussetzung ist ein unbelastetes Grundstück an einer guten Lage sowie ein Investor oder Gewerbetreibender mit einem angemessenen Zeithorizont von bis zu fünfzig Jahren. Dies belegen die abgeschlossenen Baurechtsverträge der Abteilung Landerwerb des Kantons Zürich über grosse Parzellen (zwischen 8000 und 15 000 Quadratmeter) mit zum Teil namhaften Investoren und Firmen. Bei längerfristigen Baurechten für Wohnbauten könnte mit einem kapitalkräftigen Investor auch eine zweite Einmalzahlung nach vierzig oder fünfzig Jahren vereinbart werden. Anpassungen des Baurechtszinses könnten somit schon bald Geschichte sein.

**Jürg Erismann ist eidg. dipl. Immobilientreuhänder, E-Mail: erixgmbh@gmx.ch*

Anzeige

FEHLT NUR NOCH EINE PRINZESSIN UND DAS MÄRCHEN WIRD WAHR

Es war einmal eine Wohngenossenschaft in Basel. Und die hiess „WG Im Langen Loh". Ihr Vorstand zeichnete sich durch Klugheit und Weitsicht aus. Die WG mit ihren 200 Wohnungen war in die Jahre gekommen. Die Kupferverkabelung für TV, Internet und Telefonie musste ersetzt werden. Da wagten die Mitglieder der WG, auf Rat ihres Vorstandes, einen Quantensprung. Sie liessen die Kupferverkabelung durch ein FTTH* Glasfasernetz ersetzen. Jede Wohnung wurde mit Glasfasern erschlossen. Und alles was sich die wagemutigen Bewohner gewünscht hatten, wurde wahr. Sie erhielten beim Fernsehen die beste Bildqualität, die es überhaupt gibt, sie bekamen symmetrisches Internet, das schneller ist als alles was es bisher gab und sie knackten die berühmte letzte Meile bei der Telefonie – und sparen seither bei viel besserer Leistung jeden Monat einen hübschen Batzen Geld.

Wenn das Märchen mit der Glasfaser bis in die Wohnung auch für Sie wahr werden soll, fragen Sie die Spezialisten von CATV.

*FTTH = Fibre to the home oder Glasfaser bis in die Wohnung

swissfibertech
FTTH by swissfibertech.ch

CATV Satellitentechnik AG | Margarethenstrasse 60 - 62 | Postfach | CH - 4002 Basel
Tel 061 306 60 60 | Fax 061 306 60 69 | info@catv.ag | www.catv.ag