

VSLI-Fachtagung in Mels

2. September 2021

Abgabe im Baurecht – Fluch oder Segen ?



immo-riedo.ch

Referat Bruno Riedo

«Wo steht das Baurecht in der Schweiz»
Erfahrungen aus Schweizer Grossstädten

Bruno Riedo
immo-riedo / VSLI Expertengruppe Baurechte



immo-riedo.ch

Einleitung ins Thema

«Verkaufe kein Land, es gibt kein neues.»

«Leihe mir dein Land zum Beplanen, Bebauen und Bewirtschaften von Gebäuden mit wirtschaftlichem, kulturellem oder sozialem Nutzen und es soll zu unser beiden Vorteil sein.»



[immo-riedo.ch](https://www.immo-riedo.ch)

Anwendung von Baurechtsverträgen

Die Langfristigkeit der Baurechtsverträge erfordert ein gewissenhaftes und weitsichtiges Denken und Handeln.

Die nachfolgenden Beispiele von Baurechtsverträgen aus dem Raum Bern aus dem Baurechtsbestand der Burgergemeinde Bern sollen uns den vielfältigen Einsatz von Baurechtsverträgen aufzeigen.



Wohnüberbauung, Wittigkofen, Bern



Wohnüberbauung, Schönberg-Ost, Bern



Pflegeheim, Wohnen im Alter, Schönberg-Ost, Bern



Ausbildungsstätten, Mobilcity, Bern



Gewerbe-Bauten, Sihl AG, Bern



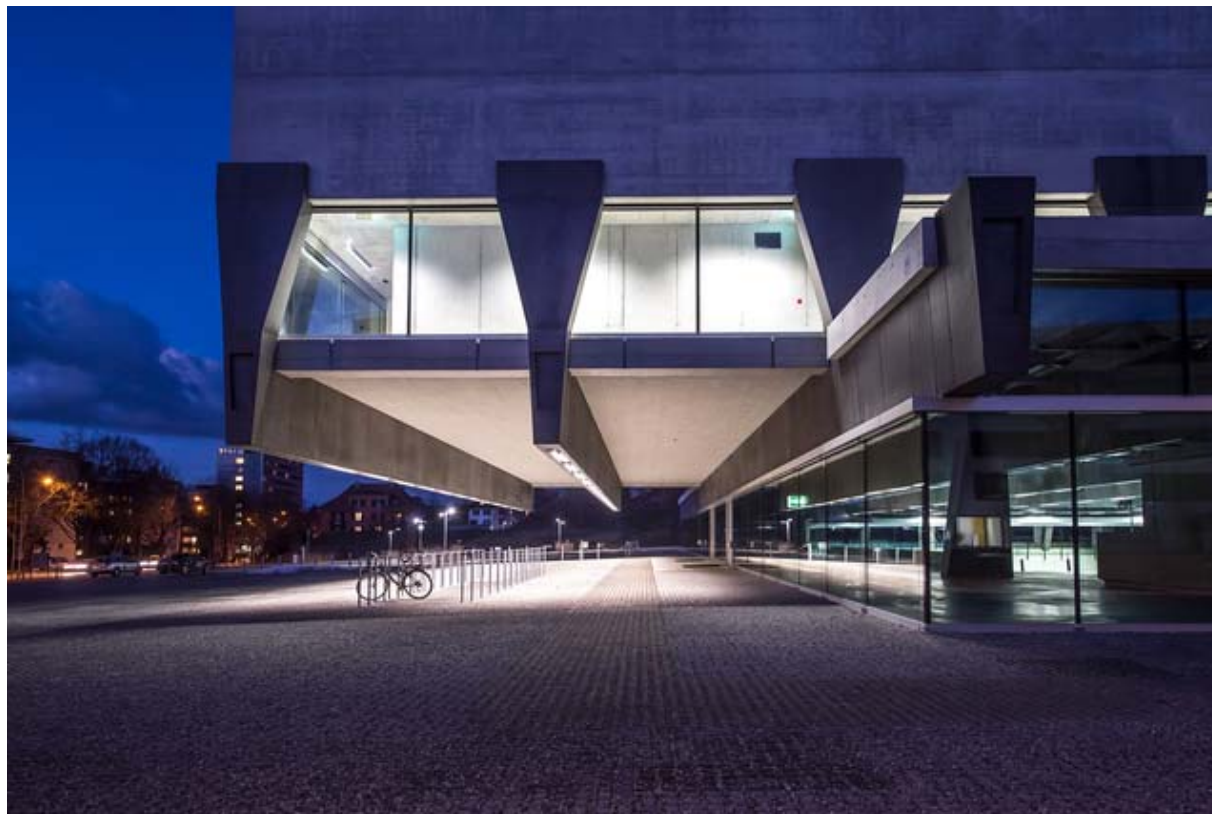
Autohaus Volvo, Muri-Gümligen



Entsorgungshof, Schermen, Stadt Bern



Sportstätten, Turnhalle Weissenstein, Bern



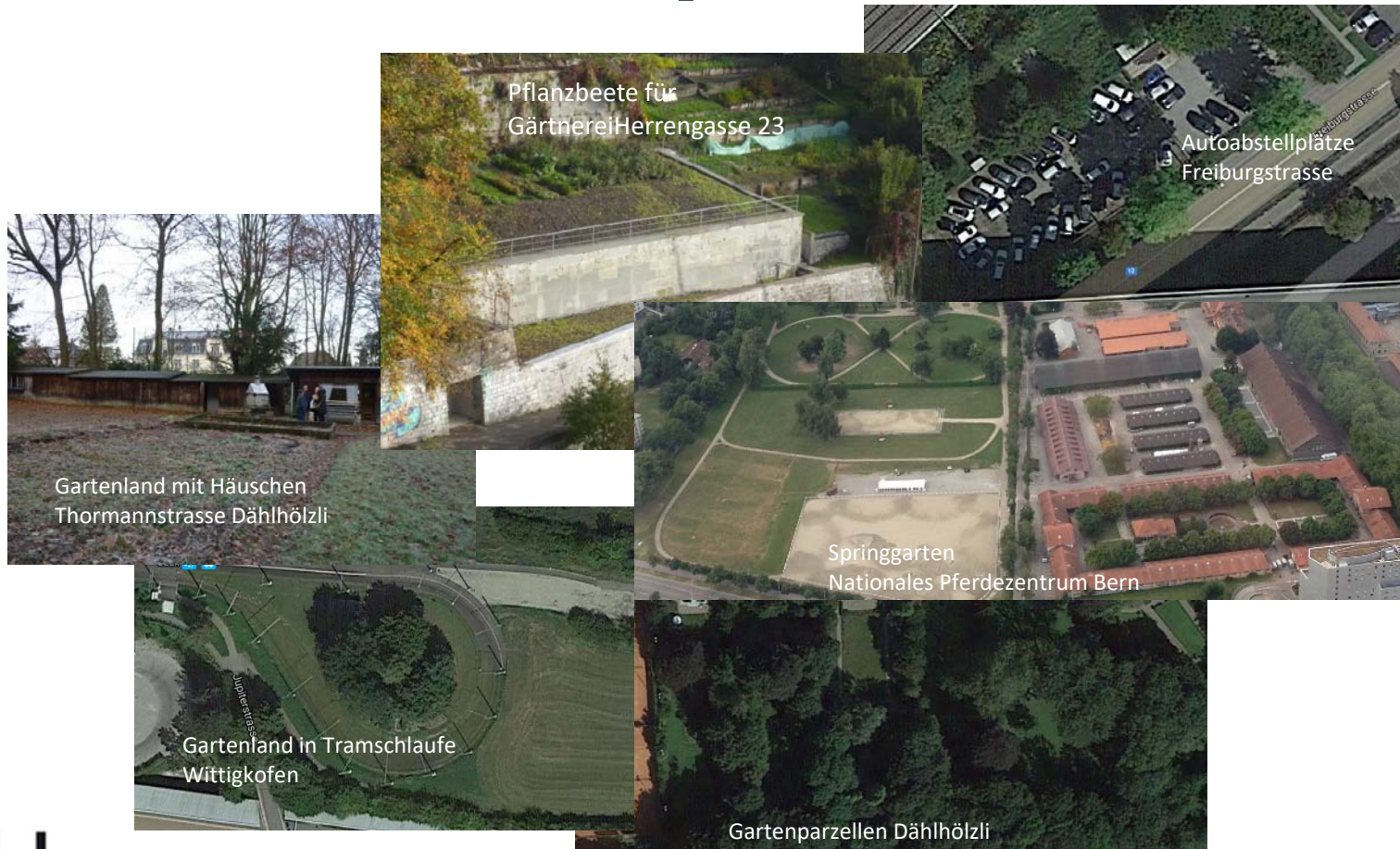
Mehrfach-Nutzungen, Stade de Suisse, Bern



Energiezentrale ewb, Forsthaus Bern



Nicht landwirtschaftliche Einzelparzellen



Rahmenbedingungen für Baurechtsverträge

- Beide Partner legen ihre langfristige Objekt-Strategie offen
- Die Nutzungsabsichten sind klar (Volumenstudie / Vorprojekt)
- Die Berechnungsgrundlagen für die Nutzungsmasse liegen vor
- Erste Phase: Vereinbarung der Eckdaten unter den Parteien
- Zweite Phase: Notarielle Verurkundung des Baurechtsvertrages



Vorteile für den Bauberechtigten

- Es sind keine Investitionen in den Landkauf nötig. Die Finanzmittel des Bauberechtigten fließen in die Gebäude und seinen Betrieb.
- Die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der Baurechtsparzelle wird durch den Bauberechtigten umgesetzt und/oder weiterentwickelt.
- Der Bauberechtigte hat das Recht, den vertraglich geregelten Heimfall zu den bereits bestimmten Rücknahmewerten der Gebäude zu vollziehen.



Nachteile für den Bauberechtigten

- Eine Landwertsteigerung erfolgt oft nicht zugunsten des Bauberechtigten.
- Investitionen in die Gebäude müssen vor dem letzten Lebenszyklus der Gebäude sinnvollerweise zeitlich abgestimmt erfolgen.
- Die mögliche Entwicklung des Baurechtszinses über die Vertragsdauer muss gut beurteilt werden.



Vorteile für den Baurechtsgeber

- Grund und Boden bleibt im Eigentum des Baurechtsgebers. Insbesondere bei öffentlichen Einrichtungen (Bund, Kanton, Städte, Gemeinden, BG) ist dies eine sinnvolle Möglichkeit, strategisch wichtige Lagen nicht zu veräussern.
- Standortsicherung bei historischen Gebäuden (Burgen, Schlösser, Residenzen etc.), welche nicht für alle Zeiten an nicht-öffentliche Institutionen verkauft werden sollen.
- Baurechtszinseinnahmen lösen längere geregelte Erträge aus.



Nachteile für den Baurechtsgeber

- Das Land kann über die im Baurechtsvertrag vereinbarte Dauer nicht selber genutzt werden.
- Auf den Heimfalls-Zeitpunkt müssen die finanziellen Mittel für den Kauf der Gebäude zur Verfügung stehen.
- Insbesondere bei Grossüberbauungen erfordert ein gleichzeitiger Heimfall von mehreren Baurechtsverträgen eine organisatorische und finanzielle Vorausplanung.



Die wichtigsten Eckdaten im Baurechtsvertrag

- Baurechtspartner
- Baurechtsstandort und Baurechtsnutzung
- Baurechtsdauer
- Baurechtszins-Berechnungs-Methode
- Baurechtszins-Anpassung bei Nutzungserweiterung oder -änderung
- Baurechtszins-Anpassung infolge Landwerterhöhung- oder -senkung
- Baurechtszins-Anpassung infolge Teuerungsentwicklungen
- Heimfallregelung (Verhandlungsaufnahme, Wertberechnung etc.)
- Bodenverschmutzungen oder Archäologische Funde
- Lösung bei Streitigkeiten



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

- Mit der Unterzeichnung eines Baurechtsvertrages gehen die Parteien eine Partnerschaft ein, welche sie in Bezug auf den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg in einem gewissem Mass zusammenbindet.
- Ein ausgewogener Baurechtsvertrag, welcher sowohl den Bauberechtigten wie auch den Baurechtsgeber wirtschaftlich teilhaben lässt, dient der Sache.
- Der Baurechtsvertrag ist eine Möglichkeit, durch einen partnerschaftlichen Vertrag beide Parteien am Erfolg einer Investition (wirtschaftlich, kulturell oder sozial) teilhaben zu lassen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit