

Grundstücke im Baurecht – Bedeutung für die Immobilienentwicklung in der Schweiz

Das Baurecht als Dienstbarkeit spielt in der Schweiz eine bedeutende Rolle bei der Nutzung und Übertragung von Grundstücken. Es ermöglicht es einer Person oder Institution, ein Bauwerk auf einem fremden Grundstück zu errichten und dieses für eine festgelegte Dauer zu nutzen. Dabei bleibt das Eigentum des Grundstücks unverändert in den Händen des Eigentümers, während der Baurechtsberechtigte ein umfassendes Nutzungsrecht genießt. Die Einräumung eines Baurechts mittels einer Dienstbarkeit bringt verschiedene Vorteile mit sich und stellt eine wichtige rechtliche Grundlage für die Immobilienentwicklung in der Schweiz dar.

Vorteile des Baurechts als Dienstbarkeit:

Der Baurechtsberechtigte kann ein Bauwerk auf dem Grundstück errichten und nutzen, ohne das Grundstück selbst erwerben zu müssen. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung von Grundstücken, ohne den vollen Kaufpreis zahlen zu müssen. Das Baurecht wird zudem für eine feste Dauer vereinbart, in der Regel zwischen 30 und 100 Jahren. Dadurch kann der Baurechtsberechtigte das Grundstück und das darauf errichtete Bauwerk über einen festen Zeitraum nutzen, ohne dauerhaft an das Grundstück gebunden zu sein. Die Eintragung des Baurechts als Dienstbarkeit ins Grundbuch schafft überdies eine klare Grundlage für die Beziehung zwischen dem Baurechtsberechtigten und dem Grundstückseigentümer. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit für beide Parteien. Schliesslich ermöglicht es das Baurecht Grundstückseigentümern, ihre Grundstücke für attraktive, unter Umständen kostenintensive, Bauprojekte zur Verfügung zu stellen, ohne das Grundstück veräussern zu müssen. Dies fördert die Immobilienentwicklung in der Schweiz.

Grenzen des Baurechts:

- **Zeitliche Beschränkung:** Das Baurecht ist zeitlich begrenzt, was für manche Investoren oder Entwickler möglicherweise ein Nachteil sein kann, wenn sie eine dauerhafte Nutzung anstreben. Nach Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer werden die vom Baurechtsberechtigten erstellten Gebäude wieder zu Bestandteilen der Bodenparzelle (sog. Heimfall) und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Bauten.
- **Vertragsbedingungen:** Die Bedingungen des Baurechtsvertrags, wie zum Beispiel die Höhe der jährlichen Baurechtszinsen oder die Dauer des Baurechts, müssen sorgfältig ausgehandelt und im Vertrag festgehalten werden, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Zentral ist zudem die Festsetzung der Entschädigung, welche der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke zu leisten hat (sog. Heimfallentschädigung). Die Festsetzung der **Heimfallentschädigung** stellt vor dem Hintergrund der in der Regel mehrere Jahrzehnte umfassenden Zeitdauer zwischen vertraglicher Vereinbarung und Eintritt des Heimfalls in der Praxis oftmals eine Herausforderung dar.
- **Abhängigkeit von Grundstückseigentümer:** Der Baurechtsberechtigte ist von der Kooperationsbereitschaft des Grundstückseigentümers abhängig, insbesondere bei der Verlängerung oder Änderung des Baurechtsvertrags.

- **Regulatorische Rahmenbedingungen:** Baurechtsverträge unterliegen bestimmten gesetzlichen Vorschriften, die sowohl für den Bauberechtigten als auch für den Grundstückseigentümer von Bedeutung sind.

Das Baurecht als Dienstbarkeit bietet in der Schweiz eine attraktive Möglichkeit zur Nutzung und Entwicklung von Grundstücken. Es ermöglicht Investoren und Entwicklern die Realisierung von Bauprojekten, ohne ein Grundstück erwerben zu müssen. Allerdings ist die sorgfältige Ausgestaltung der Vertragsbedingungen essentiell, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Insgesamt trägt das Baurecht als Dienstbarkeit zur Förderung der Immobilienentwicklung in der Schweiz bei.

Text Redaktionsteam Baurechtspartner AG