

# Das Baurecht der Art. 675 und 779 ZGB. als Institut der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik

Autor(en): **Frei, Karl**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **17 (1942)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101466>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# DIE BAULANDBESCHAFFUNG MIT HILFE DES BAURECHTES

## Das Baurecht der Art. 675 und 779 ZGB. als Institut der kommunalen Boden- und Wohnungspolitik

Von Karl Frei, Sekretär des Bauamtes Winterthur

(Nach einem Vortrag, gehalten an der außerordentlichen Generalversammlung der Sektion Winterthur des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen vom 25. September 1942)

### I. Vorbemerkungen

Bei der baulichen Auswertung des Grundbesitzes von Staat, Gemeinden und Stiftungen hat sich das Bedürfnis gezeigt, eine Trennung zwischen dem Eigentum an Land und am Bauwerk vorzunehmen, damit der öffentliche oder korporative Grundbesitz trotz Überbauung durch Private oder Genossenschaften nicht veräußert werden muß. Nur das künstliche Bauwerk soll ins Eigentum des Erstellers übergehen. Diese Lösung wird dann angestrebt, wenn der Eigenbau des Liegenschaftsbesitzers, das heißt der öffentlichen Hand, nicht in Frage kommt. Die Trennung von Land und Bauwerk hängt, wie wir sehen werden, meistens mit Bestrebungen der Boden- oder Wohnbaupolitik zusammen. So ist neuestens sowohl in Schaffhausen als auch in Chur bei der Genehmigung von Krediten für die Wohnbauförderung die Anwendung des Baurechtes bei der bezüglichen Verwertung des städtischen Landes vorgesehen worden.

### II. Zwecke

Was verspricht man sich von einer solchen, dem auf römischen Prinzipien beruhenden modernen Privatrecht widersprechenden Trennung des Eigentums an Land und Baute?

Die boden- und wohnungspolitischen Zwecke des Institutes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Wiederverwertung des Bodens nach Ablauf einer bestimmten Zeit. Möglichkeit der baulichen Neugestaltung unter Anpassung an die Erfordernisse der Stadterweiterung, zum Beispiel im Sinne einer organischen Erneuerung der Städte nach Vorschlag von Professor Bernoulli.
- b) Genuß der erhöhten Grundrente. Eine solche erhöhte Grundrente wird für die Zukunft erwartet als direkte Folge der Stadterweiterung. Sie wird in vielen Zeiten verstärkt durch die Geldentwertung. Die Realisierung erfolgt durch eine entsprechende Gestaltung des Bodenzinses, sei es durch Staffelung oder durch Erhöhung bei Neuverwertung nach Ablauf der Baurechtsdauer. Dieser Gedanke geht zurück auf das Grundprinzip der englischen Gartenstädte, deren Bodenfläche als unerschlossenes Kulturland von der Stadtgemeinde erworben wird, wobei die Steigerung des Landpreises durch Umwandlung der landwirtschaftlichen zur baulichen Nutzung sämtliche Einkünfte bringen soll, deren die Stadtgemeinde für ihre verschiedenen Zwecke bedarf.
- c) Verhinderung der Grundstückspekulation, welche durch den privaten Monopolbesitz an Bauland und den Genuß der steigenden Grundrente möglich ist.
- d) Wohnbaupolitische Maßnahmen durch Aufnahme entsprechender Auflagen im Baurechtsvertrag. Dies geschieht an Stelle von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen oder öffentlichen Beteiligungen an Baugenossenschaften.

- e) Förderung der Amortisationshypothek und damit der hypothekarischen Entschuldung.
- f) Verminderung der vom Baulustigen benötigten Barmittel, da er kein Kapital für den Landerwerb aufbringen muß.
- g) Verminderung der Zinsbelastung des Mieters oder des Bauherrn zufolge niedrigen Bodenzinses oder doch Vermeidung der Erhöhung der Zinsbelastung, welche als Folge der Spekulation durch Steigerung von Land- und Bauwertpreisen zu erwarten ist. Zinserleichterung als Folge der obligatorischen Amortisation.

### III. Verwendung des Institutes des Baurechtes im ZGB. für die genannten Zwecke

Das Baurecht durchbricht den römisch-rechtlichen Grundsatz *superficies solo cedit*, wonach alle Bauten ohne weiteres als Bestandteile der Bodenfläche, das heißt der Liegenschaft behandelt werden. Dieses in Art. 675 und 779 ZGB. vorgesehene Institut ist nicht für wohnungspolitische Zwecke geschaffen worden, ebenso wenig wie seinerzeit das Erbbaurecht im deutschen BGB. Dagegen wurde in Deutschland und Österreich durch Verordnungen eine besondere Ausgestaltung des Baurechtes für die von uns erwähnten Zwecke vorgenommen. Eine solche fehlt in der Schweiz, trotzdem schon im Jahre 1925 in der Bundesversammlung von Nationalrat Affolter eine bezügliche Anfrage gestellt worden ist.

Die praktische Durchführung des Baurechtes ist erfolgt in Ulm a. D., Frankfurt a. M., in verschiedenen preußischen Städten, in Wien durch die «Gesiba», in England in ganz besonderer Form (Pachtsystem), in der Schweiz insbesondere in Basel und Bern. In Winterthur wird das Baurecht für Schrebergartenhäuschen, jedoch ohne Beschränkung der Baurechtsdauer, verwendet.

### IV. Praktische Ausgestaltung des Baurechtes zur Verwendung für die kommunale Wohnbau- und Bodenpolitik

#### Voraussetzung

Die Anwendung des Baurecht-Institutes hat einen ausgedehnten Landbesitz der öffentlichen Körperschaft, das heißt insbesondere der Gemeinde, zur Voraussetzung. Der vorsorgliche Landerwerb — möglichst zum Kulturlandpreis — durch die Stadtgemeinde ist deshalb für die Durchführung des Institutes von größter Bedeutung. Zu beachten ist dabei, daß durch den vorsorglichen Landerwerb der Gemeinde, welcher allfällige Monopolrechte privater Grundbesitzer aufhebt und Mitspracherechte bei der Gesamterschließung von Quartieren gewährt, allein schon der Spekulation der Boden in erheblichem Umfange entzogen wird.

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Servitutsrecht im Sinne von Art. 779/3 ZGB. und Art. 7 der eidgenössischen Grundbuch-VO. als eigenes Grundstück im Grundbuch aufzunehmen und wird alsdann im Rechtsverkehr wie eine Liegenschaft behandelt.

### 1. Dauer des Rechtes

Diese beträgt nach schweizerischem Recht mindestens 30 Jahre. In Deutschland wird das Baurecht gewöhnlich auf 70 bis 100 Jahre bestellt, in der Schweiz in der Regel für kürzere Zeit, da nach unserem Recht nach Ablauf von 30 Jahren die Möglichkeit zur Ablösung der Grundlast für den Bodenzins besteht. Die Erneuerung ist möglich und wird häufig zum voraus vorgesehen. Bei einer Neuordnung ist eine Neueintragung der Grundlast für den Bodenzins vorzunehmen.

Während der Zeit der Baurechtsdauer hat der Berechtigte die Stellung eines Grundeigentümers. Zur Verpfändung und zum Verkauf des Baurechtes wird jedoch im Baurechtsvertrag die Zustimmung des Landeigentümers vorbehalten.

### 2. Rechtsverhältnis nach Beendigung des Baurechtes

Wenn es nicht anders geordnet ist, geht das Recht ohne Entschädigung unter. In der Praxis wird jedoch diese Regelung selten sein, da in diesem Fall die Gefahr der Vernachlässigung des Unterhaltes der Baute besteht. Das deutsche Recht verlangt bei Heimfall eine Mindestentschädigung von zwei Dritteln des dannzumaligen Bauwertes. Andererseits wird dem Grundeigentümer das Recht zur Verlängerung der Baurechtsdauer eingeräumt, wenn er diese Leistung nicht aufbringen will. Die Entschädigung wird ausnahmsweise bis auf drei Viertel des Bauwertes erhöht. Die Basler Baurechtsverträge kennen die volle Vergütung des dannzumaligen Bauwertes.

### 3. Pflichten des Baurechtsberechtigten

Die Sicherstellung der Pflichten des Baurechtsinhabers ist für den Landbesitzer und den Hypothekargläubiger von allergrößter Bedeutung. Leider lassen sich verschiedene Verpflichtungen im schweizerischen Recht nicht dinglich festlegen. Alle Rechte und Pflichten basieren auf dem Baurechtsvertrag, der in der Schweiz in der Regel öffentlich beurkundet wird.

- a) *Bodenzinspflicht.* Diese ist zum vornherein zur rechtlichen Klarheit genau zu umschreiben. Eine Staffelung ist erlaubt, soll aber nicht unbestimmt sein. Bei Ablauf der Dauer ist eine Neuordnung möglich. Die Höhe des Zinses schwankt in der Regel zwischen 2 und  $3\frac{1}{2}\%$  des Baulandwertes. Unterschiede sind vorhanden, je nach dem mit der Gewährung des Baurechtes wohnbaupolitische Zwecke oder Unterstützungen verbunden sind. Die Sicherstellung erfolgt durch Eintragung einer Grundlast gemäß Art. 782 ff. ZGB.
- b) *Die Tragung der öffentlichen Lasten,* die an sich den Grundeigentümer treffen würden, ist dem Baurechtsinhaber zu überbinden (Anliegerbeiträge, Steuern usw.). In Basel ist diese Pflicht bereits im Gesetze enthalten.
- c) *Unterhaltungspflicht.* Diese ist wichtig. Sie läßt sich nur durch Konventionalstrafe oder Kündigung des obligatorischen

Vertrages erzwingen. Ihre Durchführung wird erleichtert bei Zusicherung einer angemessenen Entschädigung nach Ablauf der Baurechtsdauer und bei Garantierung der Verlängerung derselben.

- d) *Wohnungspolitische Pflichten* werden dem Baurechtsinhaber je nach den besonderen Umständen auferlegt. Als Beispiele können die Winterthurer Auflagen betreffend den maximalen Mietzins, die Pflicht zur Vermietung an bedürftige Familien usw. dienen.

### Möglichkeiten der Sicherstellung obiger Verpflichtungen

Der Bodenzins wird, wie schon erwähnt, durch Grundlast dinglich gesichert. Für das Kontrollrecht ist eine Servitut eintragbar. Ein Vorkaufsrecht läßt sich durch Vormerkung verdinglichen, jedoch nur auf beschränkte Zeit. Im übrigen können die Bestimmungen des Baurechtsvertrages eine Konventionalstrafe für den Fall ihrer Verletzung vorsehen. Ihre dingliche Sicherung ist durch Grundpfandverschreibung (Sicherungsmaximalhypothek) möglich. Praktisch wird das nicht leicht durchführbar sein, da die Kreditbeschaffung nicht zu sehr erschwert werden darf.

### 4. Grundpfändliche Beleihung des Baurechtes

- a) Die *grundpfändliche Belastung* des Baurechtes ist ohne weiteres möglich, da das Baurecht grundstücksgleichen Charakter besitzt, sobald es im Sinne von Art. 7 der Eidg. Grundbuch-VO. ins Grundbuch aufgenommen worden ist.
- b) Das Pfandrecht muß als *Amortisationshypothek* eingetragen werden, damit es abbezahlt ist, wenn das Baurecht untergeht.
- c) *Rangfolge.* Wichtig ist, daß keine vorgängige Belastung auf dem Bauland selber vorhanden ist, da auch das Baurecht, das ja auf einer Personalservitut beruht, in einem Rangverhältnis zu den übrigen dinglichen Rechten am Baugrundstück steht. Die für den Bodenzins einzutragende Grundlast muß zu ihrer vollständigen Sicherung allen übrigen Hypotheken auf dem Baurecht vorangehen. Sie erschwert aber damit die Beschaffung weiterer Hypotheken.
- d) *Bewertung* des Baurechtes zur Belehnung. Es wird der Mittelwert zwischen Bauwert und Ertragswert genommen, wie es bei den schweizerischen Hypothekarbanken üblich ist. Die Rendite ist aber niedriger anzunehmen als bei der Beleihung von Grund und Boden, da das Baurecht befristet ist (vergl. den Berechnungsmodus bei Dr. Mohr, Baugenossenschaften und Baurecht in der Zeitschrift für Schweiz. Recht, Bd. 48, S. 247).
- e) Wichtig ist die Festlegung der Pflicht zur Übernahme der restlichen Hypotheken bei Ablauf des Baurechtes durch den Grundeigentümer.  
(Schluß folgt.)

## WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

### Die Wohnungsmarktlage im Kanton Zürich

Der beste Gradmesser für die Wohnungsmarktlage ist der *Leerwohnungsvorrat*. Eine gewisse Reserve an Wohnungen ist nötig, damit die Umzüge reibungslos vor sich gehen, der Neubedarf durch Zuzug oder Haushaltungsgründung rasch gedeckt wird und Renovationen vorgenommen werden können; in

Zeiten ohne Mietpreiskontrolle wirkt sie auch als Regulator der Mietzinse.

Für Zürich und Winterthur liegen monatliche Angaben der städtischen Wohnungsnachweise vor. Danach stehen im Oktober 1942 in der *Stadt Zürich* von 99 417 Wohnungen nur