

Partnerschaft bei Baurechtsverträgen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 11

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105580>

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.

Diskussionen um das Baurecht

Nach dem geltenden Recht erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden auf alle Bauten, Pflanzen und Quellen, die sich darauf befinden. Der Grundeigentümer kann aber eine Baurechtsdienstbarkeit (kurz Baurecht genannt) bestellen; der Bauberechtigte wird dann Eigentümer des Gebäudes, das er erstellt oder das schon auf dem Grundstück vorhanden ist.

Nach dem Ersten Weltkrieg wurde das Baurecht vor allem in den Städten immer mehr zu einem Mittel der Boden- und Wohnbaupolitik der öffentlichen Hand. Nach wie vor lesenswert ist die Schrift, die der in der Mitte der sechziger Jahre verstorbene frühere Stadtpräsident von Zürich und Ständerat Dr. Emil Klöti 1943 verfasst hatte (Das Baurecht des ZGB im Dienste kommunaler Boden- und Wohnungspolitik, Statistisches Amt der Stadt Zürich). Nach dem Zweiten Weltkrieg fasste das Baurecht auch ausserhalb der Städte Fuss. Als die Teuerung besonders stark anstieg, wurden mancherorts die Baurechtszinse mit der Klausel versehen, dieser Zins erhöhe sich automatisch alle fünf Jahre um die Steigerung der Lebenskosten. Baurechtsverträge wurden dennoch abgeschlossen, aber als sich dann der Baurechtszins alle fünf Jahre mehr oder weniger saftig erhöhte, taten sich Bauberechtigte zusammen und reklamierten bei der Einwohner- oder Ortsbürgergemeinde, sie seien nicht in der Lage, ständig höhere Baurechtszinse zu leisten. Sie stellten die Frage, welche Gegenleistung der Grundeigentümer dafür erbringe, dass er einfach alle paar Jahre mehr einkassieren könne.

Diese unerfreuliche, schon fast feudalistisch anmutende Praxis hat das Baurecht da und dort in Verruf gebracht. Das Baurecht an sich ist vor allem im Verhältnis zwischen öffentlicher Hand und Privaten nach wie vor zweckmässig, kann aber durch Baurechtsverträge, die einseitig nur den Interessen der Grundeigentümer entsprechen, in Verruf kommen. Einwohner- und Bürgergemeinden tun gut daran, für die Abgabe von Boden im Baurecht ein auf Interessenausgleich bedachtes Reglement zu schaffen; das Baurecht bleibt dann attraktiv. Das hat z. B. kürzlich die Bürgergemeinde Wangen bei Olten erfahren, die reglementarisch einen Teil der gesamten Einnahmen aus Baurechtszinse dafür verwenden kann, Schwierigkeiten zu überbrücken, die ein Bauberechtigter erleiden kann. VLP

Partnerschaft bei Baurechtsverträgen

Zum hoch aktuellen Thema «Baurechtszinse» führte auch der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften im September in Basel einen Informationsabend durch. Prof. Tobias Studer gab als Hauptreferent zuerst eine vernichtende Lagebeurteilung ab. Die bestehenden Baurechtsverträge seien unbefriedigend und konfliktfördernd. Es brauche eine völlig neue Basis, und dies könne nur die Partnerschaft von Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer sein. Was man im einzelnen darunter zu verstehen hat, ist in einem Gutachten zu Händen der Kantonsbehörden festgelegt, welches Prof. Studer zusammen mit Prof. René Frey und Dr. Paul Rüst verfasst hat (Der partnerschaftliche Baurechtszins, hgg. von der Basler Kantonalbank).

Das Ergebnis ist eine Formel zur – nach der Meinung der Autoren – fairen Aufteilung des Nettoertrages aus einer Liegenschaft auf Baurechtsgeber und Bauberechtigten, und zwar im Sinne einer Kostenträgerrechnung. Der Aufteilungsschlüssel muss nach T. Studer unabhängig sein von irgendwelchen langfristigen Annahmen über die Entwicklung wirtschaftlicher Gegebenheiten. Denn dafür ist die Dauer der meisten Baurechtsverträge, die zwischen sechzig und hundert Jahren liegt, viel zu lang. Als eine unhaltbare Annahme bezeichnete der Referent ausdrücklich, dass der Liegenschaftenertrag etwas mit dem Zinssatz für erste Hypotheken zu tun habe oder dass der Landesindex der Konsumentenpreise längerfristig vernünftige Werte für die Anpassung der Baurechtszinse ergebe.

An die Stelle irgendwelcher exogener Messgrössen tritt beim «partnerschaftlichen Baurechtszins» eine Kaskade von periodischen Schätzungen über liegenschaftsbezogene Gegebenheiten wie die «Soll-Nettorendite», den «absoluten Bodenwert» oder den «Substanzwert der Bauten». Nach der festen Überzeugung der Gutachter ermöglichen diese Schätzungen, nach anerkannten Regeln der Kunst und von verwaltungsunabhängigen Experten durchgeführt, die einzige für Baurechtsgeber wie Bauberechtigten auf die Dauer akzeptable Art der Anpassung von Baurechtszinse.

Dr. W. Strösslin, Leiter der Zentralstelle für Liegenschaftsverkehr des Kantons Basel-Stadt, stellte ein Rechenbeispiel vor, in dem die Zauberformel des partnerschaftlichen Baurechtszinse im Falle einer konkreten Liegenschaft ein-

gesetzt worden war. Ausgerechnet dieses Beispiel rief in der Diskussion SVW-Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg auf den Plan. Er betonte, die Methode des partnerschaftlichen Baurechtszinse enthalte hauptsächlich Schätzwerte, welche dem Ermessen der Schätzer viel Raum böten. Dieses Ermessen könnte vom Baurechtsgeber genutzt werden. Wer garantiere, dass er die Schätzungen nicht so anlege, wie es ihm am besten diene?

Regierungsrat Dr. Kurt Jenny, Vorsteher des Finanzdepartementes, hatte für diesen Einwand nichts übrig und versicherte, wie schon in seinem einleitenden Referat, der Regierung gehe es um nichts anderes als um eine nach allen Seiten faire Lösung. Überdies solle die endgültige Berechnungsweise in Zusammenarbeit mit den Beteiligten, namentlich den Wohngenossenschaften, erarbeitet werden.

Die Veranstaltung war von ausserordentlich vielen BNW-Mitgliedern besucht worden. In der von E. Matter geleiteten Diskussion überwog die Meinung, gegenüber der heutigen Bestimmung, die eine Anpassung des Baurechtszinse entsprechend dem Verkehrswert vorsieht, biete der Vorschlag «Partnerschaft» den Wohngenossenschaften vermutlich Vorteile. Dies insbesondere, wenn bei den schliesslich gemeinnützigen Überbauungen der Wohngenossenschaften noch ein Rabatt (der «Alpha-Faktor») gewährt werde, wie dies vom Modell her möglich wäre.

Hanspeter Bertschmann, Präsident des BNW, konnte am Ende eine Zuhörerschaft nach Hause entlassen, die dem weiteren Verlauf der Verhandlungen um die Baurechtszinse mit mehr Zuversicht entgegensah. fn

**Die Nase vorn
im Haushalt.**



**Ab Fr. 1950.-
Mehr als Prestige!**