

## Teil 7: Baurecht



Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit, bei der das Land und die Baute unterteilt, notariell beurkundet und so im Grundbuch eingetragen werden. Das bedeutet:

**Eigentümer A** besitzt das Land. Er ist Baurechtsgeber.

**Eigentümer B** darf auf dem Land eine Liegenschaft erstellen. Er ist Baurechtsnehmer.

### Weshalb geschieht eine solche Unterteilung?

Das kostbare Land bleibt im Eigentum des Baurechtsgebers. Der Baurechtsnehmer kann darauf bauen und bezahlt dafür jährlich einen Baurechtszins an den Baurechtsgeber. Dieser wird von Anfang an festgelegt und kann der Teuerung und, je nach Bedingungen, sonstigen Gegebenheiten angepasst werden. Ein Baurecht ist befristet und dauert zwischen 30 und 99 Jahren. Wichtig: Der Baurechtsvertrag soll immer genau geprüft werden.

Warum sollte jemand eine Liegenschaft im Baurecht kaufen? Es gibt Gegebenheiten, bei denen dies Sinn macht und dabei das Konstrukt Baurecht durchaus eine gute Seite hat. Zum Beispiel wurden viele Genossenschaftswohnungen im Baurecht erstellt. Was ist der Vorteil? Auch Menschen mit geringerem Budget und Einkommen können sich ein Eigenheim leisten. Der Baurechtszins wird in diesen Fällen so tief angesetzt, dass dieser finanziell nicht ins Gewicht fällt. Bei Renditeliegenschaften kommt es darauf an: Auch hier ist die Liegenschaft im Preis günstiger zu erwerben, da - vereinfacht gesagt - das Land nicht gekauft, sondern gemietet wird. Je nach Baurechtszins kann ein höherer Ertrag (Rendite) erwirtschaftet werden, als wenn eine Renditeliegenschaft zum gleichen Kaufpreis, aber inkl. Land, erworben würde.

### Wie beeinflusst diese Dienstbarkeit den Wert der Liegenschaft?

Aus Sicht des Baurechtsnehmers ist der Werteeinfluss beträchtlich, vor allem, wenn das Baurecht kurz vor Ablauf steht. In dem Fall muss nämlich neu über den Baurechtszins verhandelt werden.

Sollte ein Baurecht ablaufen, ohne dass sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer auf eine Verlängerung einigen können, so passiert Folgendes:

Der Baurechtsgeber hat dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu bezahlen. Diese entspricht meist dem Verkehrswert der Liegenschaft (oder einem %-Satz davon) bei Ablauf des Baurechts.

Haben Sie Fragen zum Baurecht? Wir helfen Ihnen gerne weiter und freuen uns auf Sie.

**Kontaktieren Sie uns.** Wir freuen uns auf Sie!

**Zollinger Immobilien**

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)