

Der

Heimfall

beim

Baurecht

Ausgangslage

Die Baurechtsverträge haben meistens eine Dauer von 80-100 Jahre. Somit ist es eine Tatsache, dass bei vielen Wohngenossenschaften die laufenden Verträge in den nächsten 20 – 30 Jahre ablaufen werden.

Was ist das Baurecht? Was ist der Heimfall? Was muss beachtet werden?

Ich versuche mit dieser Praxisarbeit eine Zusammenfassung über das Thema “Heimfall“ zusammenzustellen und gehe auf diverse Details ein.

Was ist das Baurecht

Baurecht ist das Recht, ein Grundstück gegen die Bezahlung eines Zinses für eine bestimmte Dauer zu nutzen. Das Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er – anders als bei einem Verkauf – Eigentümer des Bodens bleibt. Bei Abschluss eines Baurechtsvertrages verzichtet der Baurechtsgeber für die festgelegte Dauer auf eine eigene Nutzung. Der Baurechtsnehmer kann darauf ein Bauwerk errichten, welches sein Eigentum wird. Die Vorteile für den Baurechtsnehmer sind die verminderten Anlagekosten für den Bau und muss weniger Eigenmittel einbringen. Wenn die Bebauung einmal abgeschlossen ist, ist die Bewirtschaftung ausschliesslich Sache des Baurechtsnehmers. Der Baurechtszins ist in der Regel jährlich zu entrichten; er wird in bestimmten Intervallen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Eine wichtige Grösse zur Berechnung des Baurechtszinses ist die Bestimmung des Landwertes.

Der Inhalt eines Baurechtsvertrages kann frei festgelegt werden. Darin kann der Baurechtsgeber auf die Art der Bebauung Einfluss nehmen. Zum Beispiel kann die öffentliche Hand als Baurechtsgeber verlangen, dass auf Boden, der im Baurecht abgegeben wird, familiengerechte Wohnungen zu günstigen Preisen oder gemeinnütziges Bauen entstehen müssen.

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Ist es einmal öffentlich beurkundet, kann es auch im Grundbuch eingetragen und somit verkauft, verschenkt oder mit Grundpfandrechten, etwa einer Hypothek, und Dienstbarkeiten belastet werden. Änderungen des Baurechtsvertrages während der Vertragslaufzeit können nur bei gegenseitigem Einverständnis getätigt werden.

Was ist der Heimfall

Der ordentliche Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Sind Gebäude und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist der Baurechtsgeber verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung in bar zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber.

Falls die Entschädigung nicht ausbezahlt oder sichergestellt wird, kann der bisherige Bauberechtigte verlangen, dass an Stelle des gelöschten Baurechts ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherung der Entschädigung eingetragen wird. (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 779d Abs.2). Die Eintragung muss spätestens drei Monate nach dem Untergang des Baurechts erfolgen.

Meist ist diese im Voraus beziffert oder anderweitig geregelt. Die Heimfallentschädigung orientiert sich oft am Gebäudewert. Durch den Heimfall behält der Baurechtsgeber langfristig die Gestaltungshoheit über das im Baurecht abgegebene Areal.

Der vorzeitige Heimfall

Der Baurechtsgeber ist im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen der Artikel 779 f + g des ZGB berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber vorzeitig zu verlangen (Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrages und allfälligen Nachträgen stark verletzt, insbesondere wenn sie zum Beispiel:

- **unzulässige Gebäude erstellt**
- **die Gebäude oder das Areal rechts- oder vertragswidrig benützt oder verwendet**
- **die Gebäude ihrem wiederhergestellten Zweck entfremdet**
- **beschädigte oder zerstörte Gebäude nicht rechtzeitig wiederherstellt**
- **mit der Bezahlung des Baurechtszinses wiederholt in Verzug ist**

Beim vorzeitigem Heimfall hat der Baurechtsnehmer für die heimgefallenen Gebäude Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, bei deren Bemessung jedoch das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist. Auch hier gilt der Artikel 779d Abs.2 vom ZGB

Die Ermittlung der Heimfallentschädigung

Die partnerschaftliche Regelung

Der Ansatz bei der partnerschaftlichen Regelung geht dahin, dass der Baurechtsnehmer für den Heimfall seines Gebäudes einen Anteil am Marktwert der Liegenschaft erhält, der wiederum seinem Kapitalanteil am gesamten Liegenschaftswert entspricht. Dies führt zur Formel:

$$\begin{array}{rcl} \text{MWL x} & \frac{\text{SWG}}{\text{SWG} + \text{ABW}} & - \text{SUB} = \text{Heimfallentschädigung} \\ \\ 10'000'000.00 \text{ x} & \frac{4'200'000.00^*}{4'200'000.00^* + 3'000'000.00} & - 0.00 = 5'833'333.33 \end{array}$$

*(Ich gehe von einem Alter des Gebäudes von 40 Jahren aus. Pro Jahr wird 1% Altersabzug gerechnet)

MWL = Marktwert der Liegenschaft: Der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (d. h. Boden und Gebäude) unter normalen Verhältnissen **im Heimfallzeitpunkt** erzielt würde.

SWG = Substanzwert des Gebäudes: Der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwicklung und Abnutzung (Abschreibung) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung des Gebäudes unter normalen Verhältnissen **im Heimfallzeitpunkt** zu zahlen wäre.

ABW = Absoluter Bodenwert: Der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstückes in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen **im Heimfallzeitpunkt** zahlen würde.

SUB = Subventionen: Der Betrag aller vom Kanton bis zum Heimfallzeitpunkt an den Baurechtsnehmer direkt oder indirekt geleisteten Subventionen.

Zudem kommt der partnerschaftliche Gedanke zum Tragen, wenn beispielsweise der Marktwert einer Liegenschaft an schlechter Lage mit einer wirtschaftlich ungünstigen Bebauung tief ist, hat der Baurechtsgeber eine entsprechend niedrige Heimfallentschädigung zu bezahlen.

Andererseits kann ein Baurechtsnehmer für seine Bauten nicht nur eine Heimfallentschädigung gemäss dem Gebäudewert erhalten, sondern bei einer Liegenschaft mit hohem Marktwert eine höhere Entschädigung. Beide Parteien partizipieren an der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie.

Weitere Arten der Heimfallentschädigung

- **60 % des dannzumaligen Verkehrswertes (ordentlicher Heimfall)**
- **55 % des dannzumaligen Verkehrswertes (ordentlicher Heimfall)**
- **80 % des Verkehrswertes im 1. Jahr und vermindert sich jedes weitere Jahr um ein halbes Prozent auf den jeweiligen Verkehrswertes (vorzeitiger Heimfall)**

Fazit aus Sicht der Bank

Die Bank empfiehlt, bereits 10 - 15 Jahren vor Ablauf des Baurechtes mit dem Baurechtsgeber eine Verlängerung des Baurechtes zu vereinbaren. Es sind immer wieder grössere Renovationen / Investitionen zu tätigen, welche bei der Bank auch amortisiert werden müssen. Bei Baurechtsvertragsende sollte im Idealfall keine Belastung mehr auf den Liegenschaften sein, da eine allfällige Berechnung des Heimfalles je nach Bauchrechtsvertrag schwierig sein könnte. Somit ist zu empfehlen, die Amortisationen wie folgt zu berechnen:

Hypothekenhöhe

----- = Amortisationsbetrag im Jahr

Dauer bis zum Baurechtsende

Zudem lohnt es sich für den Baurechtsnehmer besorgt zu sein, die Liegenschaft auf einem soliden Unterhaltszustand zu halten, da dies die zu erwartende Heimfallentschädigung erhöht.

Fragen?