

Alte Baurechtsverträge in verändertem Umfeld – wie anpassen?

Dr. Sibylle Schnyder, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, CMS
von Erlach Poncet AG

Wesen des selbständigen & dauernden Baurechts

- Dienstbarkeit – dingliche Wirkung
- Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt
- Wesentliche Bestimmungen (z.B. Baurechtszins) sind (real-) obligatorischer Art

Auslegung von Baurechten

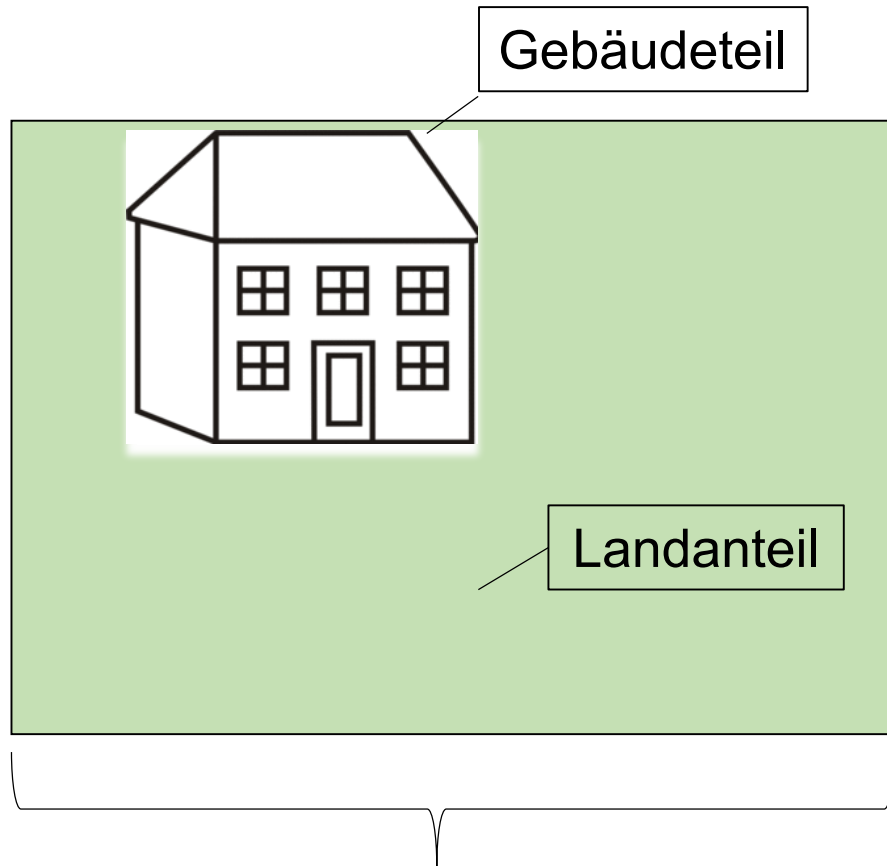
- Baurechtsverträge: allgemeine Regeln der Vertragsauslegung
- Inhalt der Dienstbarkeit (Art. 738 ZGB):
 - Grundbucheintrag
 - Subsidiär: Erwerbsgrund und Art der Ausübung

1. Fallbeispiel (5A_838/2019, Bger vom 15.10.2020)

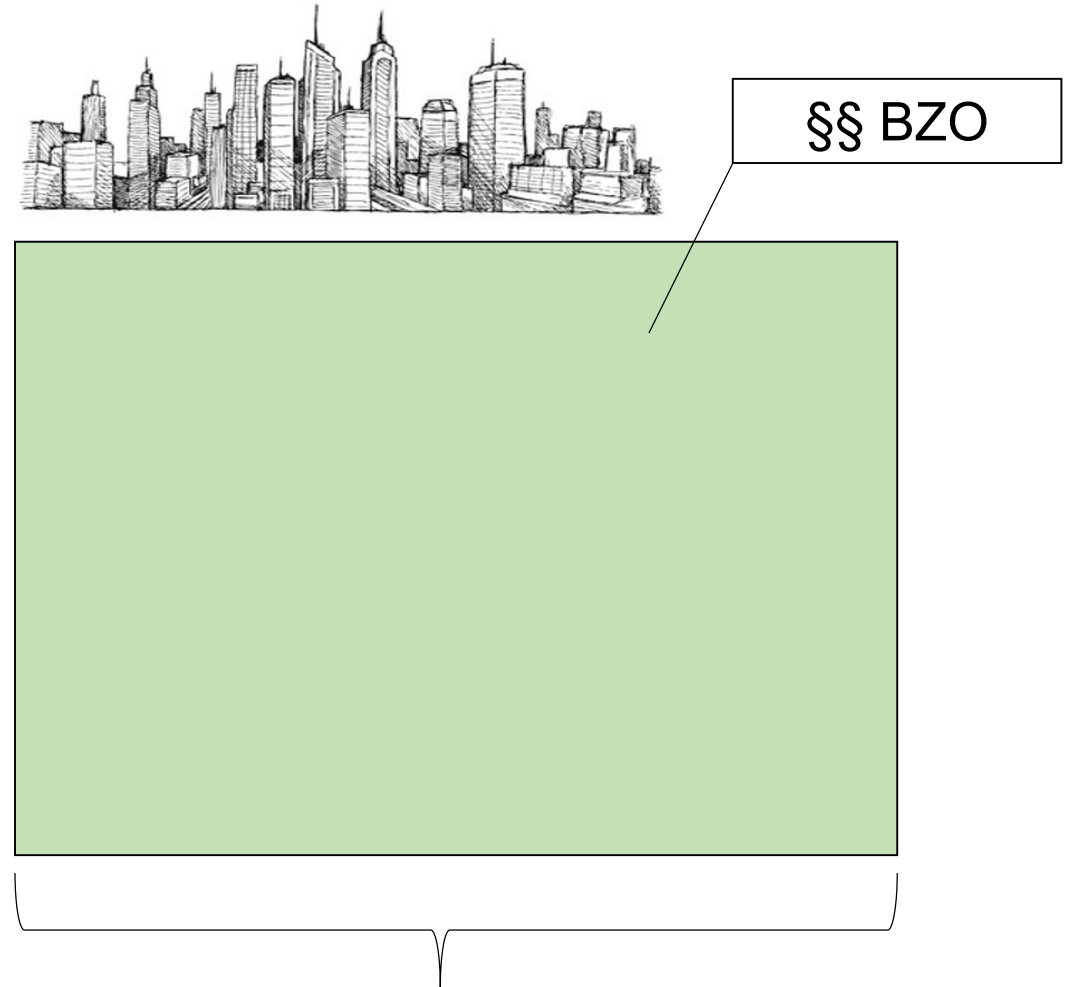
Der Baurechtszins bestimmt sich wie folgt:

- Verzinsung des Basislandwertes zum jeweiligen Zinssatz der Bank C. für neue 1. Hypotheken auf Wohnbauten
- Anpassung des Basislandwertes alle 10 Jahre an den jeweiligen Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

1. Fallbeispiel (5A_838/2019, Bger vom 15.10.2020)



Verkehrswertschätzung



Verkehrswertschätzung

2. Fallbeispiel (BGE 127 III 300)

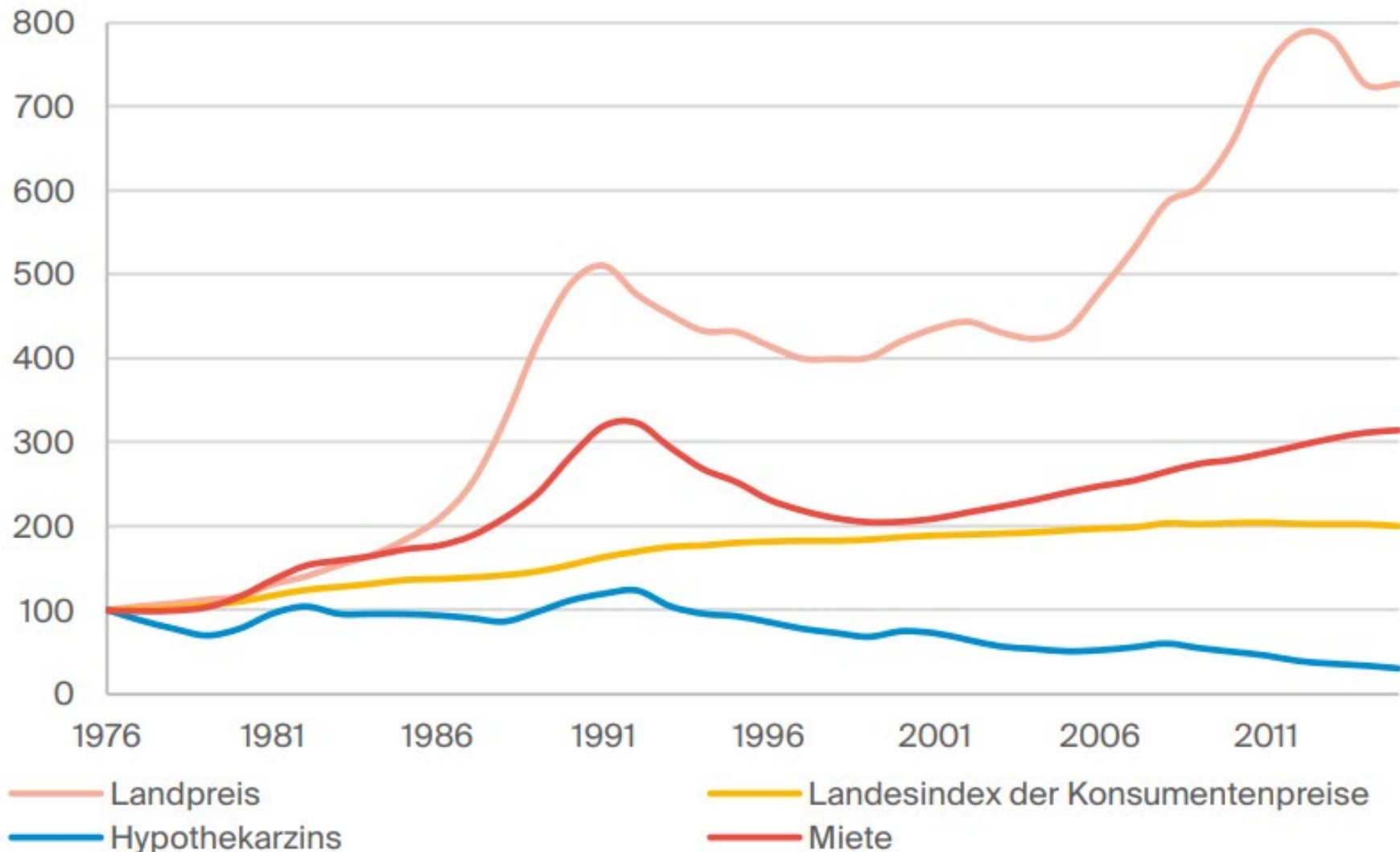


2. Fallbeispiel (BGE 127 III 300)

Richterliche Vertragsanpassung von Baurechtsverträgen

- Möglich in Bezug auf Nebenverpflichtungen und obligatorische Vereinbarungen
 - Bezüglich der Dienstbarkeit an und für sich:
 - Verzicht durch Berechtigten (Art. 734 / 964 ZGB)
 - Anspruch auf Löschung durch den Belasteten (Art. 736 ZGB)
- Hier kein Raum für *clausula rebus sic stantibus*

Crux bei der Auswahl der Anpassungsparameter



Historische Entwicklung (Inde-
xiert)
Quellen: BfS, SNB, Kanton Zü-
rich, Wüest Partner

Sind 100jährige Baurechtsverträge noch zeitgemäss?

- Alternativen zum Baurechtsvertrag?
- Kürzere Vertragslaufzeiten mit Optionen?
- Flexible Anpassungsklauseln, z.B. "Review Board"?
- Streitbeilegungsmechanismus?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!