

DEBATTE #6



Wolf im Schafspelz? – über «Kleingedrucktes im Baurechtsvertrag»

Die sechste und zweitletzte Debatte in unserem Zyklus 100 Jahre



wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

Kleingedrucktes...

Allgemeine Geschäftsbedingungen (**AGB**) sind vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Geschäftspartei der anderen bei Vertragsabschluss stellt.

Umgangssprachlich sind das **Regelungen** bei denen die schwächere Partei den kürzeren zieht

Regelungen

- die man gerne übersieht
- die man nicht richtig versteht oder deren Tragweite unterschätzt
- die (später) eine **unerwartete Bedeutung** erlangen

Entstehung

Aufnahme ins Grundbuch
Versetzung des Baurechts durch Aufnahme ins Grundbuch als eigenes Grundstück (neues Grundbuchblatt).

Rechtsgeschäft
Baurechtsvertrag mit Regelung der wesentlichen Aspekte wie Baurechtsdauer, Zinsen und Heimfall

Dienstbarkeit
Eintragung einer Baurechtsdienstbarkeit zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks.

Baurechtsnehmer

Im Baurecht erstellte
Liegenschaft

Baurechtsbelastetes Land

Baurechtsgeber

Finanzielle Folgen

Baurechtszins
Zahlung eines Baurechtszinses für das Recht, ein Bauwerk errichten, beibehalten oder auch abreißen zu können.

Heimfallentschädigung
Entschädigung des Baurechtsnehmers für die heimfallenden Bauwerke.



20 – 25 Jahre



Revisionsintervall 15 Jahre



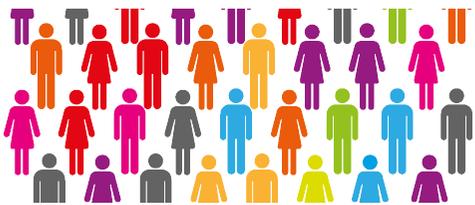
Teilrevisionen | Gesamtrevision - nach Bedarf

mindestens 30 – maximal 100 Jahre



Heimfall?

Heimfall?





Baurechtsvertrag

Periodisch aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten anpassen? – Geht das?

Begriffe

Baurecht	Der Baurechtsnehmer erhält das Recht, ein Bauwerk zu bauen und zu betreiben auf einem Grundstück, welches dem Baurechtsgeber gehört.
Baurechtsgeber	Grundstückbesitzer, welcher sein Land im Baurecht vergibt
Baurechtsnehmer	Besitzer des Bauwerks auf dem Baurecht belasteten Grundstück
Baurechtszins	Der Baurechtsnehmer zahlt dem Baurechtsgeber einen Baurechtszins. Dieser setzt sich zusammen aus dem Basiswert und dem Verzinsungssatz des Basiswertes.
Heimfall	Nach Ende der Vertragslaufzeit des Baurechts fallen die bestehenden Bauwerke dem Grundeigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen seines Grundstückes werden.

Bedeutung der Baurechte

Stadt Zürich rund 10 % von rund 39'000 Genossenschaftswohnungen

Stadt Biel rund 80% von 4'500 Genossenschaftswohnungen

Stadt Thun 2/3 der rund 2'500 Genossenschaftswohnungen

Beispiele von Auflagen

1% Sozialwohnungen
zu Gunsten Sozialdepartement

1% der Baukosten für Kunst
am Bau

Minergie P

...

Architekturwettbewerb

Belegungsvorschriften

30% Subventionierte
Wohnungen