

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Mustervertrag für Baurecht  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106208>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# MUSTERVERTRAG FÜR BAURECHT

Keine anderen Bauträger gehen derart häufig Baurechtsverträge ein wie die Wohnbaugenossenschaften. Das Baurecht erlaubt ihnen, auf Boden zu bauen, der weiterhin jemand anderem gehört. Baurecht kann mit der landwirtschaftlichen Pacht verglichen werden. Für die Baugenossenschaften mit ihrem chronischen Mangel an eigenen Mitteln ist wichtig, dass sie Baurechtsgrundstücke nicht zu finanzieren brauchen. Baurecht ist aber auch oft der einzige Weg, überhaupt geeignete Baugrundstücke zu erhalten. Dies besonders, weil es oftmals Gemeinden sind, die den Genossenschaften Land zur Verfügung stellen. Anstelle eines Verkaufes ziehen sie in der Regel die Abgabe im Baurecht vor, um der Gemeinde für die ferne Zukunft Landreserven zu sichern.

**KATZE IM SACK** Leider ist es ausserordentlich kompliziert, die wirtschaftliche Seite eines Baurechtsvertrages zu beurteilen. Fehlgegangene Spekulationen zeigen, dass es schon schwer genug ist, den Kaufpreis von Bauland richtig einzuschätzen. Bei Baurechtsverträgen tritt an Stelle des Kaufpreises die sogenannte Baurechtsentschädigung, und diese ist noch schwerer zu beurteilen. Meistens hat der Baurechtsnehmer dem Landeigentümer alljährlich bestimmte Zahlungen zu leisten. Diese nehmen mit den Jahren zu, und zwar in einem Ausmass, das selten ein für allemal festgelegt ist. Sodann erstrecken sich Baurechtsverträge über eine ungewöhnlich lange Dauer. Da kann sich nicht nur manches, sondern sogar alles ändern. Bei einem Baurechtsvertrag wird somit unweigerlich die Katze im Sack verkauft.

**KRITISCHE PUNKTE** Fast jeder Baurechtsvertrag regelt vier wichtige Gegebenheiten. Das erste ist der *Landwert*, der dem Baurechtsvertrag direkt oder indirekt zu Grunde liegt. Das zweite ist die Entschädigung des Baurechtsnehmers an den Eigentümer des Bodens. Sie wird als «*Baurechtszins*» bezeichnet. Das dritte ist die *Anpassung* des Baurechtszinses im Laufe der Zeit. Nach welchen Gesichtspunkten wird sie vorgenommen? Und schliesslich ist entscheidend, wie die *Heimfallentschädigung* bemessen wird. Es ist dies die Zahlung, die der Bodeneigentümer dem Baurechtsnehmer leisten muss, wenn der Baurechtsvertrag abläuft. Dann wird der Bodeneigentümer nämlich auch Eigentümer der im Baurecht erstellten Bauten, und dafür, für den sogenannten Heimfall, hat er den Baurechtsnehmer zu entschädigen.

**WILDWUCHS** Im einschlägigen Gesetz, dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch, gibt es zu den kritischen Punkten der Baurechtsverträge nur wenige Vorschriften. Die Vertragsfreiheit hat dazu geführt, dass ein Wildwuchs entstanden ist. Einzelne Bestimmungen aus verschiedensten Baurechtsverträgen wurden zu einem Ganzen zusammengestückelt. Entsprechend verwirrt schauen die Erzeugnisse aus.

**MUSTERBAURECHTSVERTRAG** Der SVW legt jetzt einen Musterbaurechtsvertrag vor. Speziell daran ist, dass er Varianten enthält und ausführlich kommentiert wird. Verfasserin ist lic. iur. Barbara Truog, die vormalig im Rechtsdienst des SVW tätig war. Der Vertrag wurde speziell auf die Bedürfnisse gemeinnütziger Wohnbauträger zugeschnitten. In diesem Sinne enthält er Empfehlungen, die von der Wohnbaukommission des Kantons Zürich ausdrücklich zur Kenntnis genommen worden sind. Die Wohnbaukommission begrüsst die Herausgabe der Broschüre. Massgeblich am ganzen mitgewirkt hat lic. iur. Christian Caduff, Chef des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

**FAIRE BEDINGUNGEN** Mit dem Mustervertrag will der SVW zweierlei erreichen. Erstens soll das Instrument des Baurechtsvertrages verbessert und besser bekanntgemacht werden. Heute, da es in der hohen Politik mit dem Bodenrecht nicht mehr weiterzugehen scheint, ist vielleicht über private Baurechtsverträge ein gewisser Durchbruch zu schaffen. Zum zweiten sollen sowohl für Baurechtsnehmer als auch für Baurechtsgeber langfristig faire Bedingungen geschaffen werden. Diese sind an zwei Voraussetzungen oder Einsichten geknüpft. Der Baurechtsgeber muss sich bewusst sein, dass er letzten Endes den Boden behält und sich erst noch weitgehend von Risiken befreit hat. Wird dies fairerweise berücksichtigt, ist die Folge, dass sein Erlös geringer ausfällt, als er ihn bei einem Verkauf des Bodens oder bei einem Bau auf eigene Rechnung erzielt hätte. Der Baurechtsnehmer wiederum muss einsehen, dass die Dauer eines Baurechtsvertrages den in der Wirtschaft üblichen – und zweckmässigen – Zeithorizont weit übersteigt. Dafür ist dem Baurechtsgeber eine Prämie zuzubilligen. Sie besteht normalerweise darin, dass die Baurechtsentschädigung mit der Zeit angehoben wird, während beispielsweise die Verzinsung einer Obligation während deren Laufzeit unverändert bleibt.

**EFFEKTIV KLEINER SPIELRAUM** Was auf die Dauer für den Baurechtsgeber wünschbar und für den Baurechtsnehmer tragbar ist, dieser Spielraum ist bei langfristiger Betrachtung nicht gross. Mit den Empfehlungen im Musterbaurechtsvertrag wurde versucht, sowohl die nach oben als auch die nach unten gesetzten Grenzen einer fairen Baurechtsentschädigung anzugeben. Es sind Empfehlungen: den Genossenschaften und ihren Baurechtsgebern steht es frei, andere Lösungen zu wählen. Auch sollen die Empfehlungen von Zeit zu Zeit angepasst werden. Denn sehr wahrscheinlich ist es gar nicht möglich, Vertragswerke wie einen Baurechtsvertrag zu schaffen, die eine bis zu 100 Jahren unveränderte Gültigkeit haben. Am wichtigsten beim Bauen im Baurecht erscheint deshalb ein partnerschaftliches Einvernehmen zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer.

Die Broschüre «Musterrechtsvertrag» kann zum Preis von 35 Franken beim SVW bestellt werden.

Fritz Nigg