Häusermann+Partner
Notare | Rechtsanwälte

www.haeusermann.ch

BAURECHTSAUFLÖSUNG - HEIMFALL

BAURECHTSAUFLÖSUNG

–

HEIMFALL

INHALTSÜBERSICHT

1. Wesen und Inhalt von Baurechten
2. Der Heimfall und seine Folgen
3. Sicherung der Heimfallsentschädigung
4. Weitergeltung von Verträgen
5. Stolperstein Stockwerkeigentum

1. WESEN UND INHALT VON BAURECHTEN (1/2)

:: Baurecht als Dienstbarkeit

- Recht, auf oder unter dem Boden ein Bauwerk zu errichten bzw. beizubehalten (Art. 779 Abs. 1 ZGB)

:: Baurechtsnehmer zahlt dafür Baurechtszins

:: Form des Baurechtsvertrags

- öffentliche Beurkundung (Art. 779a Abs. 1 ZGB)

:: Durchbrechung «Akzessionsprinzip»

- Separater Eigentümer von Baute und Boden
- Maximal für 100 Jahre (Art. 779l ZGB)

:: Bei Ablauf Wiedervereinigung («Heimfall»)

1. WESEN UND INHALT VON BAURECHTEN (2/2)

:: Baurecht als **selbständiges und dauerndes Recht** («SDR»)

- Voraussetzungen: übertragbar ausgestaltet und mind. 30 Jahre (Art. 655 Abs. 3 ZGB)
- Eigenes Grundstück mit separatem Grundbuchblatt möglich
  - Separat handelbar (Stammgrundstück / Baurechtsgrundstück)
  - Errichtung Schuldbriefe (Hypothek) möglich
  - Einräumung von Unterbaurechten möglich
- Übertragung an Dritte möglich
  - Form: i.d.R. öffentliche Beurkundung
  - Vorkaufsrecht des Grundeigentümers (Art. 682 Abs. 2 ZGB)
  - Beschränkte Zustimmungserfordernisse des Grundeigentümers möglich

2. DER HEIMFALL UND SEINE FOLGEN (1/2)

:: Baurecht geht nach Ablauf der Dauer ohne weiteres unter

- Bauwerke werden zu Bestandteilen der Stammparzelle (Art. 779c ZGB)
- Akzessionsprinzip lebt automatisch wieder auf («ordentlicher Heimfall»)

:: Exkurs: Abgrenzung zum «vorzeitigen Heimfall» (Art. 779f ff. ZGB)

- Auslöser: grobe Pflichtverletzungen des Baurechtsnehmers
- Folge: «Eigentümerdienstbarkeit»
- Heimfallsentschädigung ist zwingend
- Heimfallsentschädigung wird herabgesetzt (Verschulden)

:: Beim Grundeigentümer tritt durch den Heimfall ein Mehrwert ein

- Baurechtnehmer erhält **Heimfallsentschädigung** (Art. 779d Abs. 1 ZGB)
- Jedoch: Vorrang der Gläubiger, denen Baurecht verpfändet war!

:: Höhe der **«angemessenen»** Heimfallsentschädigung?

2. DER HEIMFALL UND SEINE FOLGEN (2/2)

:: Heimfallsentschädigung ist **dispositiv**

- Freiheit in der vertraglichen Ausgestaltung / Wegbedingung denkbar (sehr selten)

:: Kriterien zur Festsetzung der Heimfallsentschädigung

- Interessenlagen der Parteien sind unterschiedlich
- Ausgleich zwischen Höhe Baurechtszins und Heimfallsentschädigung
- Fixbetrag kann zu mangelndem Unterhalt führen
- Substanzwert kann zu Sanierungen führen
- Bei geplantem Abriss ist der Verkehrswert subjektiv irrelevant
  - Renovierte Wohnungen sind nutzlos bei Abriss für Attika oder Kino
- Bei Umnutzung ist der Substanzwert subjektiv irrelevant
  - Dampfzentrale ist nutzlos heutzutage
- Rückbauproblematik

3. SICHERUNG DER HEIMFALLSENTSCHÄDIGUNG

- Mittelbares gesetzliches Pfandrecht (Art. 779d Abs. 2 und 3 ZGB)
  - Antragsrecht auf Pfandrechtserrichtung auf dem Stammgrundstück
  - Eintragung spätestens drei Monate nach Untergang SDR Baurecht (Verwirkungsfrist!)
  - Setzt Nichtbezahlung / fehlende Sicherstellung der Heimfallsentschädigung voraus
- Merkmale des Pfandrechts
  - Berechtigt: bisheriger Baurechtsnehmer
  - Berechtigt: Gläubiger, dem Baurecht verpfändet war
  - Belastet wird die Stammparzelle des Grundeigentümers
  - Pfandrecht mit demselben Rang wie das untergegangene SDR Baurecht

4. WEITERGELTUNG VON VERTRÄGEN? (1/3)

:: Schicksal vertraglicher Verhältnisse beim Eintritt des Heimfalls?

- Variante 1: Verträge gehen ebenfalls unter
- Variante 2: Verträge werden auf Grundeigentümer überbunden

:: Bei: Mietverträgen, Hauswartungsverträgen u. dgl.

:: Beispiel Mietvertrag

- Grundsatz «Kauf bricht Miete nicht»
- Verträge gehen auf Käufer über
- Aber: Heimfall ≠ Kauf

4. WEITERGELTUNG VON VERTRÄGEN? (2/3)

:: Beispiel Mietvertrag: relevante Normen

- **Art. 261 Abs. 1 OR**

  Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags oder wird sie ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über.

- **Art. 261a OR**

  Die Bestimmungen über die Veräusserung der Sache [=Art. 261 OR] sind sinngemäss anwendbar, wenn der Vermieter einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht **einräumt** und dies einem Eigentümerwechsel gleichkommt.

4. WEITERGELTUNG VON VERTRÄGEN? (3/3)

:: **Für** die Anwendbarkeit von Art. 261/261a OR sprechen:

- Umfassender Kündigungsschutz für Mieter bei Eigentümerwechsel
- BGE betreffend Weitergeltung Mietvertrag bei Tod Nutzniesser

:: **Gegen** die Anwendbarkeit von Art. 261/261a OR sprechen:

- Fehlen einer «Veräusserung» bzw. eines «Einräumens»
  - Heimfall beruht auf blossem Ablauf Baurecht, kein Rechtsgeschäft
- Heimfall = Untergang sämtlicher Rechte am Baurecht
- Publizitätsprinzip (Fiktion): Ablauf des Baurechts ist aus Grundbuch ersichtlich
- Zeitpunkt des Todes des Nutzniessers unbekannt, BGE nicht relevant

:: **Fazit**: Rechtsunsicherheit / Frage der Vertragsredaktion

5. STOLPERSTEIN STOCKWERKEIGENTUM (1/2)

:: Ausgangslage:

Begründung von Stockwerkeigentum an einem SDR Baurecht

:: Bei Ablauf SDR Baurecht: STOWE geht ebenfalls unter

- Auch Schuldbriefe fallen weg
- einzige Sicherheit, die bleibt: Heimfallsentschädigung

:: Anteilmässiger Anspruch auf Heimfallentschädigung (Wertquote = Anteil)

- Höhere Wertquote = höherer Anteil an Entschädigung
- Umgekehrte Interessenlage bei Unterhaltskosten
- Tiefere Wertquote = weniger hoher Anteil an Unterhalt

:: Problem: Einstimmigkeit für Neubegründung STOWE an Stammparzelle

- Führt regelmässig zu Problemen, wenn schon nur einer sich querstellt
- Heikel v.a. bei Erbengemeinschaften und Personen, deren Aufenthalt unbekannt ist
- Die zustimmende Mehrheit ist ohnmächtig

5. STOLPERSTEIN STOCKWERKEIGENTUM (2/2)

:: Ausgangslage:

- Stammparzelle im Privatvermögen
- SDR Baurecht im Geschäftsvermögen bzw. bei Immo-AG
- Bestehendes Miteigentum an Stammparzelle / STOWE am SDR Baurecht
- Steueroptimierung des Verkäufers

:: Auswege beim Ablauf

- Variante 1: Verlängerung des SDR Baurechts
- Variante 2: Nach Ablauf SDR Baurecht wiederum STOWE begründen
- Problem bei beiden Varianten: Einstimmigkeit der Miteigentümer nötig

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

KONTAKTANGABEN

Häusermann + Partner
Notare | Rechtsanwälte
Schwanengasse 5/7
Postfach 6519
3001 Bern
www.haeusermann.ch

Referent

Bernhard Blum
Rechtsanwalt und Notar
bernhard.blum@haeusermann.ch
Tel. 031 326 51 83