

## Baurechtsauflösung - Heimfall

*Bernhard Blum, Rechtsanwalt und Notar*

**Baurechte werden zwar in aller Regel für längere Zeit abgeschlossen. Ist deren Dauer jedoch abgelaufen, gehen sie ohne weiteres unter und die erstellten Bauten fallen von Gesetzes wegen dem Grundeigentümer zu. Es kommt zum sogenannten "Heimfall". Dieser kann zum juristischen Stolperstein werden.**

### 1. Inhalt und Wesen des Baurechts

Ein Baurecht ist eine Dienstbarkeit, welche es dem Baurechtsnehmer erlaubt, auf fremdem Boden eine Baute zu errichten bzw. dieses beizubehalten. In aller Regel zahlt der Baurechtsnehmer dem Grundeigentümer dafür ein Entgelt, den Baurechtszins. Das Baurecht ermöglicht separates Eigentum am Boden und an der Baute. Damit wird der Grundsatz, wonach das Eigentum dem Boden folgt (sogenanntes Akzessionsprinzip), durchbrochen.

### 2. Der Heimfall

#### a) Wirkungen des Heimfalls

Läuft die Dauer des vereinbarten Baurechts ab, so geht dieses ohne weiteres unter und das Akzessionsprinzip lebt automatisch wieder auf. Die Bauten werden zu Bestandteilen der Bodenparzelle und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Bauten.

#### b) Heimfallsentschädigung

Durch die heimfallenden Bauten tritt beim Grundeigentümer ein Mehrwert ein. Als Ausgleich für den Entzug des Eigentums sieht das Gesetz zu Gunsten des Baurechtsnehmers vor, dass ihm der

Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung – die sogenannte Heimfallsentschädigung – zu bezahlen hat. Diese kann durch Errichtung eines Pfandrechts auf der Bodenparzelle im Grundbuch dinglich gesichert werden.

#### c) Festsetzung der Heimfallsentschädigung

Die Parteien sind in der Ausgestaltung der Heimfallsentschädigung weitgehend frei. Da zwischen dem Zeitpunkt der vertraglichen Regelung und dem Eintritt der Fälligkeit oft Jahrzehnte vergehen, ist das Finden einer für beide Parteien sachgerechten Lösung anspruchsvoll. Grundsätzlich ist der eingetretene Mehrwert objektiv zu berechnen. Allerdings ist im Einzelfall auch den subjektiven Interessen des Grundeigentümers Rechnung zu tragen:

Eine Anknüpfung an den objektiven Verkehrswert der Bauten kann für den Grundeigentümer subjektiv irrelevant sein. So nützt ihm etwa der Heimfall neu renovierter Wohnungen wenig, wenn er den Abriss des Gebäudes mit anschliessender Errichtung von Attikawohnungen vorgesehen hat. Umgekehrt kann auch ein Abstellen auf den Substanzwert subjektiv irrelevant sein. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn eine inzwischen nutzlos gewordene Dampfzentrale umgenutzt werden soll.

Wenig erstaunlich führt daher die Berechnung der Heimfallsentschädigung in der Praxis häufig zu rechtlichen Streitigkeiten zwischen den Parteien.

### 3. Weitergeltung von Verträgen?

#### a) Problemstellung

Ein weiterer heikler Punkt bei Eintritt des Heimfalls ist die Frage des Schicksals von Verträgen, welche die Baurechtsbaute betreffen. Zu nennen sind namentlich Mietverträge, Hauswartungsverträge u. dgl. Es bestehen zwei Möglichkeiten. Entweder gehen diese Verträge ebenfalls unter oder aber sie werden auf den Grundeigentümer überbunden.

#### **b) Beispiel Mietvertrag: Was gilt?**

Im Mietrecht gilt der bekannte Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht". Dies würde eigentlich dafür sprechen, dass auch beim Heimfall die Mietverträge auf den Grundeigentümer übergehen und dieser somit neuer Vermieter wird. Dieser Auffassung kann jedoch entgegengehalten werden, dass es sich beim Heimfall gerade nicht um einen Kauf, sondern um einen vom Gesetz gewollten Eigentumsübergang handelt, der ohne jegliches Zutun der Parteien erfolgt.

Das Bundesgericht hat sich zu dieser Frage bislang noch nicht geäußert. Ohne höchstrichterliche Klärung besteht hier eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Dieser kann derzeit einzig mit einer vorsichtigen Redaktion des Baurechts- bzw. des Mietvertrages begegnet werden.

#### **4. Fazit**

Mit Ablauf des Baurechts tritt der Heimfall ein, wodurch die erstellten Bauten von Gesetzes wegen in das Eigentum des Grundeigentümers übergehen. Dieser Vorgang bringt in mehrfacher Hinsicht erhebliches Konfliktpotenzial mit sich. Ist im Baurechtsvertrag gar nicht oder nur ungenügend geregelt worden wie die Heimfallsentschädigung zu berechnen ist, kann dies schnell zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen. Gleiches gilt für Verträge – namentlich Mietverträge – welche die Baurechtsbaute betreffen und eine über den Ablauf des Baurechts hinausgehende Dauer vorsehen.

Um Konflikten möglichst vorbeugen zu können, ist bereits bei der Ausarbeitung der Verträge auf diese Stolpersteine zu achten und es sind entsprechende Regelungen im Vertragswerk aufzunehmen.

Häusermann + Partner steht Ihnen bei der konkreten Vertragsredaktion sowie weiteren Fragen im Zusammenhang mit dem Untergang von Baurechten gerne beratend zur Seite. [www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)