

## **Baurecht**

Ein Grundstück kann mit einer Baurechtsdienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält der Berechtigte die Befugnis, auf oder unter der Bodenfläche Bauten und Anlagen zu errichten oder beizubehalten (Art. 675 und 779 Abs. 1 ZGB). Der Bauberechtigte wird durch die Dienstbarkeit Eigentümer der im Baurecht stehenden Baulichkeiten (Art. 675 Abs. 1 ZGB). Das Baurecht kann an eine bestimmte Person oder ein bestimmtes Grundstück gebunden oder übertragbarer Natur sowie auf eine bestimmte oder unbestimmte Dauer angelegt sein.

Sofern die mit dem Baurecht belastete Fläche nicht die gesamte Liegenschaft umfasst, ist die genaue Belastung in einem Situationsplan (Geometerplan) einzuzeichnen.

Mit dem Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit für den Bauberechtigten und den Grundeigentümer geregelt (vgl. Art. 779b ZGB). Am Baurecht können Unterbaurechte eingeräumt werden. Das Baurecht kann sodann auch in Stockwerkeigentum aufteilt werden. Das gesetzliche Vorkaufsrecht (Art. 682 ZGB) und die Vereinbarungen über die Heimfallentschädigung (Art. 779e ZGB) können unter entsprechender Vormerkung im Grundbuch angepasst werden.

Als Gegenleistung für das Recht, Bauten und Anlagen auf dem Grundstück einer anderen Person zu erstellen und als Eigentümer darüber zu verfügen, wird in der Regel die Bezahlung eines auf die ganze Baurechtsdauer bemessbaren Baurechtszinses vereinbart.

### **Das selbständige und dauernde Baurecht**

Eine Dienstbarkeit gilt als selbständig, wenn sie auf andere Personen übertragen werden kann. Dauernd ist die Dienstbarkeit, sofern sie für mindestens 30 Jahre vereinbart wurde (Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV). Erfüllt ein Baurecht diese beiden Kriterien, so bedarf der Vertrag auf Errichtung des Rechts zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 779a ZGB). Zudem kann ein solches Recht auf schriftliches Begehren als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 779 Abs. 3 ZGB). Durch die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück wird insbesondere die Belastung desselben mit Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten ermöglicht.

Die Dienstbarkeit entsteht mit Eintragung im Grundbuch und kann für höchstens 100 Jahre vereinbart werden (Art. 779l ZGB). Eine spätere Verlängerung auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren ist jederzeit zulässig, kann jedoch nicht im Voraus vereinbart werden. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die im Baurecht stehenden Bauten gegen Entschädigung an den Grundeigentümer heim (Art. 779c und 779d ZGB).

Sofern das Baurecht im Grundbuch aufgenommen ist, hat der Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses gegenüber dem jeweiligen Baurechtsberechtigten Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechtes im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen (Art. 779i Abs. 1 ZGB).

Wir beraten Sie im Bereich der Baurechte und Baurechtsdienstbarkeiten gerne, redigieren den für Sie passenden Vertrag und melden diesen beim zuständigen Grundbuchamt an.