

*DER WERT EINER IMMOBILIE –  
EINE EINFÜHRUNG IN DIE METHODIK*

*mit zusätzlichen Ausführungen zur Problematik bei der  
Bewertung von Nutzungsrechten, insbesondere diejenige beim 'Baurecht'*

Daniel Conca, reflecta ag/advokatur56, Bern  
lic. iur., dipl. Immobilien-Treuhänder  
Mitglied Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT

## Inhaltsverzeichnis

<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>VI</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>VII</b>
<b>TEIL I: DIE IMMOBILIENBEWERTUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. ALLGEMEINES.....</b>	<b>1</b>
1.1. Was sind Immobilien	1
1.1.1. Die Grundstücke.....	1
1.1.2. Grenze des Eigentums .....	1
1.1.3. Immobilien als unbewegliches Anlagevermögen .....	2
1.1.4. Wozu bewerten wir Immobilien?.....	3
<b>2. BEGRIFFE DER IMMOBILIENBEWERTUNG.....</b>	<b>5</b>
2.1. Der Real- bzw. Substanzwert	5
2.1.1. Definition .....	5
2.1.2. Der Neubauwert eines Gebäudes .....	5
2.1.3. Der Zeitbauwert eines Gebäudes .....	6
2.1.4. Der Landwert.....	7
2.2. Der Ertragswert	9
2.2.1. Definition .....	9
2.2.2. Der Mietwert .....	9
2.2.3. Der Kapitalisierungssatz .....	10
2.3. Der Barwert	11
2.3.1. Definition .....	11
2.3.2. Die Barwertberechnung .....	11
2.4. Der Grundstückswert	12
2.4.1. Definition .....	12
2.4.2. Die Gewichtung.....	13
2.5. Spezielle Bewertungsmethoden	13
2.5.1. Die DCF-Methode.....	13
2.5.2. Statistische Modelle .....	14
2.5.3. Die Bewertung der Mehrfamilienhäuser.....	14
2.5.4. Die Bewertung der Einfamilienhäuser .....	15
2.5.5. Die Bewertung von Stockwerkeinheiten.....	15

2.6.	Die Immobilienrenditen	16
2.6.1.	Definition .....	16
2.6.2.	Die Bruttorendite.....	17
2.6.3.	Die Nettorendite .....	17
<b>II:</b>	<b>GRUNDLAGEN DES IMMOBILIENRECHTS .....</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>BEGRIFFE DES BAU- UND PLANUNGSRECHTS.....</b>	<b>18</b>
3.1.	Die Rechtsquellen	18
3.2.	Der Zonenplan	20
3.2.1.	Definition .....	20
3.2.2.	Die Ausnutzungsziffer und die Überbauungsziffer .....	20
3.3.	Die Geschossflächen	20
3.3.1.	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche .....	20
3.3.2.	Die Nettogeschossfläche .....	21
<b>4.</b>	<b>BEGRIFFE DES SACHENRECHTS .....</b>	<b>21</b>
4.1.	Allgemeines	21
4.2.	Das Eigentum	22
4.2.1.	Gegenstand und Erwerb .....	22
4.2.2.	Alleineigentum .....	22
4.2.3.	Gemeinschaftliches Eigentum.....	22
4.3.	Dienstbarkeiten	23
4.3.1.	Gegenstand .....	23
4.3.2.	Grunddienstbarkeiten .....	23
4.3.4.	Personaldienstbarkeiten.....	24
4.3.5.	Das Baurecht als besondere Dienstbarkeit.....	25
4.3.6.	Grundlasten .....	25
4.4.	Grundpfandrechte	25
4.4.1.	Gegenstand .....	25
4.4.2.	Gesetzliche Grundpfandrechte .....	26
4.4.3.	Vertragliche Grundpfandrechte.....	26
4.5.	Vormerkungen	27
4.6.	Anmerkungen	27

4.7.	Koordination und Rangfolge	28
4.8.	Das Grundbuch	28
<b>5.</b>	<b>FAMILIEN- UND ERBRECHTLICHE ASPEKTE .....</b>	<b>29</b>
5.1.	Güterstände im Eherecht	29
5.2.	Der Vergleich zum Konkubinat	31
5.3.	Die erbrechtlichen Faktoren bei der Immobilie	32
<b>TEIL III:</b>	<b>DIE BEWERTUNG VON NUTZUNGSRECHTEN .....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>DIE WERTERMITTLUNG VON RECHTEN UND LASTEN.....</b>	<b>33</b>
6.1.	Allgemeines zur Bewertungsmethodik	33
6.2.	Beispiele	34
<b>7.</b>	<b>DIE NUTZNIESSUNG UND DAS WOHNRECHT .....</b>	<b>34</b>
7.1.	Die Bewertungsmethodik bei der Nutzniessung	34
7.2.	Die Bewertungsmethodik beim Wohnrecht	35
<b>8.</b>	<b>DAS BAURECHT.....</b>	<b>37</b>
8.1.	Die Bewertungsmethodik	37
8.1.1.	Grundsatz .....	37
8.1.2.	Einflussfaktoren .....	38
8.2.	Berechnungsbeispiele	40
8.2.1.	Das Baurecht als Objekt mit konsumtivem Nutzwert.....	40
8.2.2.	Das Baurecht als Renditeobjekt .....	41
8.2.3.	Das baurechtsbelastete Grundstück.....	43
8.2.4.	Kommentar.....	44
<b>9.</b>	<b>DER BAURECHTSVERTRAG.....</b>	<b>45</b>
9.1.	Die gesetzliche Grundlage	45
9.2.	Die Entstehung der Baurechtsdienstbarkeit	46
9.3.	Die Übertragung des 'Baurechts'	46

---

9.4.	Der Untergang des 'Baurechts'	47
9.3.	Der Baurechtszins	47
9.3.1.	Im allgemeinen.....	47
9.3.2.	Der Baurechtszins als Landrente.....	47
9.3.3.	Die Aufteilung des Substanz- bzw. Realwertes.....	48
9.3.4.	Die Wirtschaftlichkeit.....	48
9.3.5.	Grundsatz der einzelnen Anpassungsklauseln.....	49
9.3.6.	Die Teuerungsklausel.....	50
9.3.7.	Die Anpassung an den „neuen“ Landwert.....	51
9.3.8.	Koppelung an den Hypothekarzinsfuß und die Mietpreise.....	52
9.3.9.	Die Anpassung nach dem Partnerschaftsmodell.....	53
9.4.	Die Heimfallsentschädigung	54
9.4.1.	Der ordentliche Heimfall.....	54
9.4.2.	Der vorzeitige Heimfall.....	55
9.5.	Die Gestaltung des Baurechtsvertrages	56

## Literaturverzeichnis

- FIERZ KASPAR Wert und Zins bei Immobilien, 4. Aufl., Zürich 2001.
- FIERZ MARTINA Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Diss., Zürich 2001.
- HÄGI ADOLF Die Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl., Zürich 1971.
- KASER MAX Römisches Privatrecht, 16. Aufl., München 1992.
- KLEIBER WOLFGANG/SIMON JÜRGEN/  
WEYERS GUSTAV Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, 4. Aufl., Köln 2003.
- MEIER-HAYOZ ARTHUR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Berner Kommentar), IV. Band: Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 2. Teilband: Grundeigentum I, Artikel 655 – 679 ZGB, 4. Aufl., Bern 1974.
- NAEGELI WOLFGANG/WENGER HEINZ Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl., Zürich 1997.
- PEDRAZZINI LORENZO/MICHELI FRANCOIS Der Preis von Immobilien, Zürich 2002.
- SCHAETZLE MARC/WEBER STEPHAN Kapitalisieren, 5. Aufl., Zürich 2001.
- SCHAUFELBERGER PETER C. Kommentar zu Art. 617, in: Honsell Heinrich / Vogt Nedim Peter / Geiser Thomas (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Basler Kommentar), Art. 457 – 977 ZGB, Art. 1 – 61 SchIT ZGB, 2. Aufl., Basel 2003.
- SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA Sachenrecht, 2. Aufl., Bern 2003.
- SCHÜRMAN LEO/HÄNNI PETER Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995.
- STAEHELIN ERWIN Investitionsrechnen, 9. Aufl., Chur/Zürich 1998.
- STAUFFER WILHELM/SCHAETZLE THEO/  
SCHAETZLE MARC Barwerttafeln, 4. Aufl., Zürich 1989.
- DIESELBEN Barwerttafeln, 5. Aufl., Zürich 2001.
- STEINAUER PAUL-HENRI Les droits réels, Tome III, 2. Aufl., Bern 1996.
- STUDER TOBIAS/FREY RENÉ L./RÜST PAUL Der partnerschaftliche Baurechtszins, 3. Aufl., Basel 2002.
- SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT II Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 2. Aufl., Zürich 1998.
- TUOR PETER/SCHNYDER BERNHARD/  
SCHMID JÖRG/ RUMO-JUNGO ALEXANDRA Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002 (zit.: TUOR/SCHNYDER/SCHMID).
- HANDBÜCHER/LEHRKRIPTEN:**
- SEK/SVIT/SVKG Schätzerhandbuch – Bewertung von Immobilien, Chur 2000.
- CANONICA FRANCESCO SIV Schätzerlehrgang Grundwissen, Bern 2000.

SEK/SVIT

CONCA DANIEL

Urs Hauri/Peter Thomet, in: Grundkurs Immobilien-Schätzung, Bern/Solothurn 2003.  
Die Bewertung von Nutzungsrechten an Grundstücken, Tagungsunterlage, Forum für Schätzungsexperten, 26./27. September 2003.

## Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angeführten Ort
Abs.	Absatz
a.M.	anderer Meinung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BaKomm.	Basler Kommentar
BeKomm.	Berner Kommentar
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheide des Schweizerischen Bundesgerichts
BGer.	Bundesgericht
Diss.	Dissertation
E.	Erwägung
EntG	Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung
f. / ff.	und folgende Seite(n)
Fn	Fussnote
h.L.	herrschende Lehre
Hrsg.	Herausgeber / herausgegeben
i.d.R.	in der Regel
i. S.	im Sinn
i.e.S.	im engeren Sinn
i.V.m.	in Verbindung mit
i.w.S.	im weiteren Sinn
lit.	litera
m.E.	meines Erachtens
m.M.	meiner Meinung
N	Note, Randnote
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (SR 220)
RLZ	Restlaufzeit
S.	Seite

SchKG	Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz (SR 281.1)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein
u.U.	unter Umständen
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

# Teil I: DIE IMMOBILIENBEWERTUNG

## 1. Allgemeines

### 1.1. Was sind Immobilien

#### 1.1.1. Die Grundstücke

Wie das Wort „immobil“ – welches aus dem Lateinischen stammt – bereits aussagt, handelt es sich bei einer Immobilie um eine unbewegliche Sache. Schon im römischen Recht wurde zwischen „Mobilien“ (*res mobiles*) als bewegliche Sachen und „Immobilien“ (*res immobiles*) als unbewegliche Sachen unterschieden. Heute findet sich die Normenregelung im vierten Teil (*Sachenrecht*) des Schweizerischen Zivilgesetzbuches unter Art. 641 ff., der in drei Abteilungen (Eigentum, beschränkte dingliche Rechte, Besitz und Grundbuch) aufgeteilt ist. Hier interessiert vorab der Bereich des Grundeigentums (Art. 655 ff. ZGB) sowie die Dienstbarkeiten (Art. 730 ff. ZGB).

Gegenstand des Grundeigentums bzw. der Immobilie sind die Grundstücke, welche in Art. 655 ZGB wie folgt definiert sind:

- Liegenschaften
- in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken

Der Begriff „Grundstück“ wird hier im technischen Sinn verwendet; mit „Grundstücksqualität“ ausgestattet sind demnach nicht nur Miteigentumsanteile an Liegenschaften, sondern auch solche an einem Miteigentumsanteil wie z.B. die Miteigentumsanteile an einem Stockwerkeigentumsanteil oder an einem selbständigen und dauernden Recht wie an einem selbständigen und dauernden Baurecht.

#### 1.1.2. Grenze des Eigentums

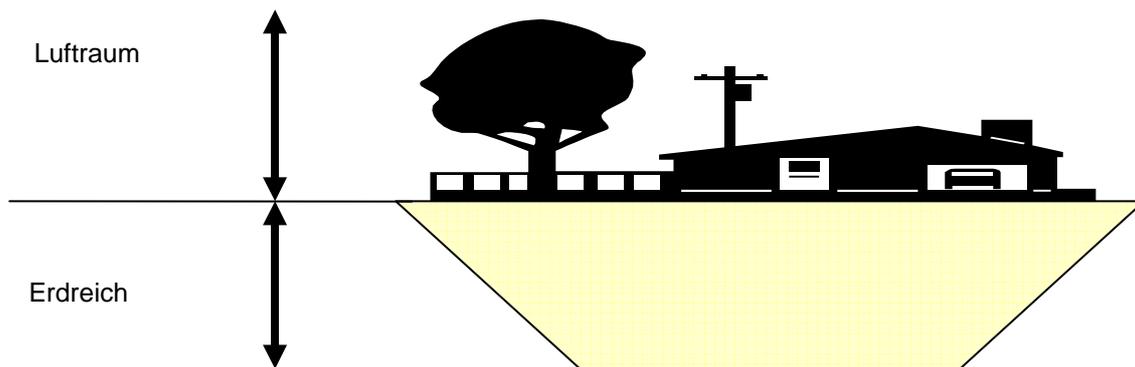
Gemäss Art. 667 ZGB erstreckt sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Eine Liegenschaft ist also ein Körper (dreidimensionale Einheit) und nicht bloss eine Fläche (zweidimensionale Einheit).

Also gelten auch private Gewässer wie Seen, Flüsse, Bäche, Teiche usw. zusammen mit dem Seeboden oder dem Flussbett als Liegenschaften. Nach Art. 642 ZGB umfasst es alle Bestandteile einer Sache, die ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung

nicht abgetrennt werden können. Beim Grundeigentum sind dies gemäss Art. 667 Abs. 2 ZGB namentlich alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen.

Eine Liegenschaft ist also ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Sie ist bestimmt durch die Abgrenzung gegenüber den Nachbarliegenschaften (March) und im Grundbuch sowie in den Grundbuchplänen stipuliert.

#### Akzessionsprinzip (superficies solo cedit)



a. Nicht Bestandteil einer Liegenschaft und somit auch nicht im Grundbuch aufgenommen sind die Fahrnisbauten. Dagegen „gehört“ das Zugehör – also diejenigen beweglichen Sachen, welche nach üblicher Ortsauffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwaltung oder auf andere Weise zu deren in einer besonderen Beziehung stehen – gemäss Art. 644 ZGB zur Liegenschaft.

b. Auch nicht im Grundbuch aufgenommen und aufgrund der Gesetzssystematik nicht Gegenstand des Grundeigentums sind die „herrenlosen und öffentlichen Sachen“ gemäss Art. 664 ZGB. Die Lehre sieht darin ausschliesslich „Grundstücke“, die sich im Gemeingebrauch i.S. des öffentlichen Rechts befinden: Dazu zählen die „herrenlosen“ unbeweglichen Sachen (z.B. Gewässer oder kulturunfähiges Land wie Felsen, Gletscher usw.), die sich aus der Natur heraus ergeben sowie generell die „öffentlichen (unbeweglichen) Sachen“ die durch sog. Widmung dem Gemeingebrauch übergeben worden sind (z.B. Strassen, Plätze oder öffentliche Parkanlagen usw.).

### 1.1.3. Immobilien als unbewegliches Anlagevermögen

Anlagen in Immobilien werden als unbewegliches Vermögen bezeichnet. Neben dem beweglichen Vermögen wie Aktien und Obligationen stellen sie die zentrale Grösse (> 50 %) des schweizerischen Anlagevermögens dar. Tatsächlich können Grundstücke nicht und Gebäude nur in Ausnahmefällen verschoben werden.

Mit unbeweglich wird aber ausgesagt, dass dieses Vermögen nicht wie Geld oder Handelswaren leicht umgesetzt und ausgetauscht werden kann. Dieser Tatsache wurden sich viele Immobilien-Besitzer erst seit der Rezession im Jahre 1992 und den Folgejahren bewusst. Die Einflussfaktoren auf den Immobilien-Markt sind vielfältig und das Zu-

sammenführen von Anbieter und Nachfrager bedarf einer professionellen Marktbearbeitung.

Je nach Anlegertyp sowie Zielsetzung ergeben sich unterschiedlichste Anlagemotive:

- Anlagesicherheit
- Geldentwertungsschutz
- Aufwertungsgewinne
- Steuervorteile
- Verfügbarkeit laufender Erträge
- Diversifikationsmöglichkeiten
- Ausnützung des Leverage-Effektes
- Nichtmonetäre Überlegungen

Anleger sind Private sowie Institutionelle. Letztere unterteilen sich zur Hauptsache in Immobilienfonds, Lebensversicherungen, Pensionskassen und Anlagestiftungen. Aber auch die öffentliche Hand tritt als Anleger auf und zwar mit den Liegenschaften, welche sich im Finanzvermögen eines Gemeinwesens befinden.

Hier erfolgen i.d.R. – dies im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen, welches sich u.a. aus Schulen, Museen, Verwaltungsgebäuden, Spitälern, Friedhöfen usw. zusammensetzt – Drittvermietungen und es sollen wirtschaftliche Ziele verfolgt und damit auch Gewinne erwirtschaftet werden.

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Liegenschaftsarten:

- a. Unbebaute Grundstücke wie unerschlossenes Rohbauland oder erschlossene Baulandparzellen
- b. Wohnbauliegenschaften wie Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser
- c. Geschäftsliegenschaften wie Büro und Gewerbebauten, Ladenlokale, Einkaufszentren, Restaurants und Hotels, Kliniken, Parkhäuser, Sport- und Freizeitanlagen (insb. Tennisplätze und Fitnesszentren)
- d. Gemischtgenutzte Liegenschaften wie Wohn- und Geschäftshäuser
- e. Industrieliegenschaften wie Fabrikanlagen, Lagerhallen, Industrieanlagen und Technologieparks

Innerhalb der einzelnen Gruppen sind selbstverständlich die unterschiedlichsten Eigentums- bzw. Grundstücksvarianten (Miteigentumsanteile, Stockwerkeigentum, Baurechtsgrundstücke usw.) möglich. Bei der Aufzählung fehlen die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die keine Immobilien i.e.S. sind. Diese werden auch nach anderen Grundsätzen bewertet.

#### **1.1.4. Wozu bewerten wir Immobilien?**

Unter „bewerten“ wird eigentlich nicht das „Wert erfassen“ sondern das „Wert geben“, mit konstituierender Wirkung verstanden. In der heutigen „Wertgesellschaft“ steht dabei der rein vermögensmässige Standpunkt im Vordergrund. Interessant ist die Feststellung, wie sich der Wertbegriff mit der Zeit wandelte. Verstand man im altrömischen Zeitalter unter

„Wert“ den *Gemeinschaftswert* für die Familie – also einen subjektiven und u.U. damit auch ideellen Wert – leitet sich der im heutigen Wirtschafts- und Rechtsleben als bedeutendster Wert „gehandelte“ *Verkehrswert* i.S. eines objektiven Marktwertes aus dem im allgemeinen Preussischen Landrecht unter § 111 verwendeten *gemeinen Wert* ab. Ohne weiters auf die dogmatische Problemstellung einzugehen, kann aber festgehalten werden, dass die Bewertung eines Gutes schon immer von grosser Bedeutung war. Dies gilt umso mehr für Immobilien, da deren Anschaffungswerte nicht unbedeutend sind. Wie bei einer beweglichen Sache, fragen wir uns zunächst, welchem Zweck die Immobilie dienen soll. Wir beurteilen die Qualität der Liegenschaft und vergleichen den Preis mit dem Nutzwert.

Dabei kann die Immobilie durchaus auch ein Konsumgut sein, z.B. bei selbstgenutztem Wohneigentum, wo nicht der Ertrag, sondern der „Wohnenuss“ zählt. Oft ist die Immobilie aber ein Investitionsgut, welches uns eine möglichst hohe Rendite erbringen soll. Immobilien dienen auch als Produktionsstätten. Sie sind aber auch von öffentlichem Interesse und prägen ein Stadtbild, tragen zum Wohl der Bevölkerung bei (Ausbildungs- oder Sportstätten) oder zeigen den Fortschritt und das Public Management auf (Bahnhöfe, Flugplätze). Sie dienen den Verwaltungsträgern zur Ausführung der Verwaltungstätigkeit (solche Immobilien wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Friedhöfe usw. sind im Verwaltungsvermögen) oder als Anlageobjekte (Immobilien des Gemeinwesens zu Anlagezwecken sind im Finanzvermögen).

In rechtlicher Hinsicht ist die Bewertung von Immobilien von grosser Bedeutung. Massgeblich ist i.a.R. die Verkehrswertermittlung. Nachfolgend einige Beispiele:

a. Aus dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB):

- Güterrechtliche Auseinandersetzung im Familienrecht gemäss Art. 211 f. ZGB.
- Bewertung des Grundstück-Nachlasses im Erbrecht gemäss Art. 617 ZGB.
- Aufhebung von Gesamteigentum oder Begründung von Stockwerkeigentum sowie die Wertbestimmung bei beschränkten dinglichen Rechten im Sachenrecht.

b. Beispiele aus dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR):

- Bewertung beim Grundstückkauf oder beim Tauschvertrag
- Sacheinlage oder –übernahme im Aktienrecht (vgl. u.a. Art. 635 f. OR)
- Bewertung im Aktienrecht (vgl. u.a. Art. 664 und 669 sowie 670 OR)

c. Beispiele aus anderen Rechtsgebieten:

- Bewertung bei der Grundpfandverwertung (Art. 140 Abs. 3 SchKG).
- Bewertung bei der formellen und materiellen Enteignung von Grundstücken gemäss Art. 19 lit. a EntG.
- Diverse Tatbestände im kant. Steuerrecht (amtl. Bewertung, Grundstückgewinnsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer usw.)

## 2. Begriffe der Immobilienbewertung

### 2.1. Der Real- bzw. Substanzwert

#### 2.1.1. Definition

Der Substanzwert (auch Real- oder Sachwert genannt) bildet den substanziellen Wert eines Grundstückes und ergibt sich aus dem berechneten Bauwert der Gebäude zuzüglich der für ihre Erstellung nötigen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie den Baunebenkosten und dem Landwert der Parzelle.

#### 2.1.2. Der Neubauwert eines Gebäudes

Um die Baukosten eines Gebäudes berechnen zu können, müssen die für die Erstellung einer Baute nötigen Positionen des Baukostenplanes (= Kostenstellen, welche bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens anfallen; aufgestellt durch die Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierungen CRB) ermittelt werden. Der Baukostenplan (BKP) besteht aus den Hauptpositionen 0 – 9, wobei 0 die Kosten für das Land sowie dessen Erschliessungskosten und 1 – 5 die Aufwendungen für das Gebäude betreffen.

- BKP 1:      Vorbereitungsarbeiten  
              Baugrunduntersuchungen, Abbrüche, Mehraufwendungen wegen schlechtem Baugrund usw.
- BKP 2:      Gebäudekosten  
              Baugrubenaushub, Rohbau 1 und 2, Ausbau und Installationen.
- BKP 3:      Betriebseinrichtungen  
              Fest eingebaute Einrichtungen, die einer speziellen Nutzung dienen (z.B. Bäckerei, Garage, Restaurant usw.).
- BKP 4:      Umgebung  
              Gartengestaltung, Strassen und Plätze innerhalb des Grundstückes.
- BKP 5:      Baunebenkosten  
              Bewilligungs- und Anschlussgebühren, Versicherungen, Finanzierungskosten, Kosten für die Vermietung und den Verkauf usw.

Dieser detaillierte Raster wird vom SIA zur Submission sowie bei der Ausführung von Bauvorhaben und zur Ermittlung des Bauwertes auch vom Immobilienschätzer verwendet. Da vorab bei älteren Bauten in der Regel keine Baukostenabrechnung mehr vorhanden ist, wird der Bauwert mittels pauschalen Richtwerten nach Kubikmeter oder Quadratmeter umbauten Raumes für die BKP-Position 2 und pauschalen Zuschlägen für die übrigen BKP-Positionen ermittelt.

Nachfolgend ein Beispiel der Ermittlung eines Neubauwertes einer (überbauten) Liegenschaft:

<i>BKP 2: Gebäudekosten für ein Mehrfamilienhaus:</i> 12'000 m <sup>3</sup> à Fr. 525 pro m <sup>3</sup> umbauten Raum	Fr. 6.30 Mio.
<i>BKP 1, 4 und 5:</i> Pauschal 15 % von BKP 2	Fr. 0.95 Mio.
Total Neubauwert	Fr. 7.25 Mio.

### 2.1.3. Der Zeitbauwert eines Gebäudes

Der Zeitwert oder sog. Zustands- bzw. Restwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neubauwert. Bei der Wertminderung eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung zufolge Alter, Abnutzung und anderer Gründe (z.B. Demodierung) eingetreten sind.

In der neuen Schätzungslehre wird der Begriff „Altersentwertung“ nicht mehr verwendet, da die Entwertung einer Baute sich primär aus dem verbleibenden Nutzungspotential ergibt und dieses unter Umständen vom Alter unabhängig sein kann. Die Wertminderung kann denn auch wie folgt umschrieben werden:

- natürliche (technische) Alterung, die je nach Bauart und Material des Gebäudes eingetreten ist, bedingt auch durch die normalen und lagebedingten Umwelt- und Witterungseinflüsse;
- die (wirtschaftliche) Alterung des Gebäudes und der Gebäudeteile, welche durch die Zweckbestimmung, Nutzungs- und Betriebsart sowie Demodierung bedingt ist;
- allgemeiner Zustand des Gebäudes infolge ordentlich getätigtem Unterhalt oder aber fehlendem Unterhalt;
- Baumängel und –schäden;
- getätigte grössere Ersatzvornahmen und Investitionen.

Für die Beurteilung der Wertminderung ist der Zustand entscheidend, in welchem sich das Objekt beim Augenschein befindet.

Die Abschreibung infolge von Wertminderungen wird in der Regel in % vom Gebäude-neubauwert und aus ökonomischer Sicht vom Restwert der Reproduktionskosten berechnet. In der Praxis wird zwischen der technischen und wirtschaftlichen (Alters)Entwertung unterschieden. Die erstere richtet sich nach der Qualität des verwendeten Baumaterials sowie der Lebensdauer der einzelnen Gebäudeteile und der Nutzungsintensität; die zweite hängt von der Lage, Art und der Zweckbestimmung des Schätzungsobjektes ab. Die bis in die 80er-Jahre angewandten Wertminderungstabellen nach Ross oder nach HÄGI wurden in jüngster Zeit von der Lehre abgelehnt. Ökonomisch betrachtet hängt der Restwert eines alten Gebäudes so oder so von der Einschätzung sei-

ner zukünftigen Nutzleistung im Verhältnis zu derjenigen eines Neubaus ab. Das Alter ist dabei unerheblich (vgl. die klassischen „Altstadtbauten“ in vielen Schweizer Städten).

## 2.1.4. Der Landwert

Die Einzigartigkeit (u.a. die Unvermehrbarkeit als herausragendes Merkmal) des Grund und Bodens macht dessen Bewertung nicht einfacher. Der Ursprung der ersten Bodenmarktmodelle geht denn auch sehr weit zurück. Fest steht, dass der unterschiedliche Ertrag aus dem Grund und Boden immer schon eine Folge von Unterschieden in der Fruchtbarkeit der Grundstücke und der Entfernung zum Absatzmarkt war. Ausgangspunkt der verschiedenen Bewertungsmethoden bildet die klassische Differentialbodenrentenlehre (vgl. RICARDO, *The principles of political Economy and Taxation*, 3. Auflage, London 1962). Dabei ergibt die Summe aus der Fruchtbarkeitsrente (bessere Qualität des Bodens erzeugt höhere Erträge) und der Lagerente (nähe zum Marktzentrum erzeugt weniger Aufwände wie z.B. geringere Transportkosten) den Bodenwert. Die Rente und damit auch der Wert konnte maximiert werden, indem zusätzliches Kapital investiert wurde, um eine intensivere Nutzung realisieren zu können, was wiederum zu höheren Erträgen führte. Je nach *Beschaffenheit*, *Lage* oder *Nutzungsintensität* kann also der Wert des Bodens variieren. Die Aufteilung von Grund und Boden erfolgt in die Gruppen Ödland, Wald, Kulturland, Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland. Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten führen nicht nur zu unterschiedlichen Werten, sondern es werden auch unterschiedliche Bewertungsmethoden angewandt. In sich haben sie jedoch alle etwas gemeinsam: Der Wert eines jeden Gutes ergibt sich aus dessen möglichen (und damit zukünftigen) Nutzen. In der Folge geht es um die Bewertung von Bauland, d.h. von bebaubaren und/oder bereits bebauten Grundstücken. Der Landwert ist unter der BKP-Position 0 erfasst (Wert oder Kosten des Bodens bebauter oder unbebauter Grundstücke). Er hängt im Wesentlichen vom darauf realisierten bzw. realisierbaren Bauvolumen und dem damit verbundenen Nutzungspotential ab.

### a. Absoluter Landwert

Wert bei bestmöglicher Nutzung eines Grundstückes. Dieser Maximalwert wird bei bebauten Grundstücken nicht immer erreicht. Bei unbebauten Grundstücken kann er aufgrund der möglichen Nutzung ermittelt werden.

### b. Relativer Landwert

Wert eines Grundstückes, welches durch die Art der Bebauung oder durch bestehende Dienstbarkeiten usw. nicht maximal genutzt werden kann.

### c. Methoden der Landwertermittlung

#### aa. Die Vergleichswertmethode

Hier stützt sich der Schätzungsexperte auf die Annahme, dass Grundstücke in ähnlicher Lage auch wertmässig vergleichbar sind. Als Ausgangspunkt werden die Baulandpreise vergleichbarer Grundstücke genommen. Nach Abwägung allfälliger Vor- und Nachteile, wie Unterschiede in der Aussicht, der Besonnung, der Bebaubarkeit, dem allgemeinen Erschliessungsgrad sowie der verkehrstechnischen

Relation wird ein Schätzungswert pro Quadratmeter Bauland festgelegt. Es gilt der Grundsatz, dass der Verkehrswert des Bodens sich vor allem nach den im verlaufe der letzten Jahre tatsächlich bezahlten Preise für Land von ähnlicher Beschaffenheit und Lage zu richten hat. Der daraus resultierende Bodenwert soll den aktuellen Marktpreis wiedergeben.

#### *bb. Die Lageklassenmethode*

In den Jahren 1955 – 1957 hat NAEGELI mehr als 200 Schätzungen aus einem Zeitraum von 83 Jahren systematisch ausgewertet und das Modell bis zu seiner 2. Auflage seines Buches mit weitere Vergleichsobjekten ergänzt, so dass es letztlich mehr als 1'100 Grundstücke in 92 Ortschaften und 13 Kantonen enthielt. Die Objektgattungen umfassten Wohn- und Geschäftshäuser, Hotels, Restaurant, Kinos, Garagen, gewerbliche Betriebe, Fabrikanlagen usw. Die Auswertung wurde in einer Grafik dargestellt und es zeigte sich, dass Objekte in gleicher Lage stets gleiche Verhältniszahlen von Gesamtanlagewert, Landwert und Mietzinstotal aufwiesen, so dass sich eine Aufteilung in Lageklassen aufdrängte, um die Modellrechnung praktikabel und für alle Fälle anwendbar zu machen. So entstand der Lageklassenschlüssel mit den Lageklassen 1 – 8. Die Numerierung entspricht dem Mittel des Vielfachen im Verhältnis des Landwertes zum Mietzinstotal. Demnach wurde der Landwert in % des Gesamtanlagewertes festgehalten und die Jahreszins ins Verhältnis zum Landwert gesetzt.

Lageklasse / %	Baulandwert	Baukosten	Gesamtanlagekosten	Mietzins bei BR 6 %
1      6.25 %	Fr. 6'500	Fr. 100'000	Fr. 106'500	Fr. 6'390
2      12.50 %	Fr. 14'000	Fr. 100'000	Fr. 114'000	Fr. 6'840
(...)				
8      50.00 %	Fr. 100'000	Fr. 100'000	Fr. 200'000	Fr. 12'000

#### *cc. Die Strukturwertmethode*

Ähnlich der Lageklassenmethode von NAEGELI nimmt FIERZ statistische Erhebungen als Grundlage, um diese strukturellen Einflüsse tabellarisch erfassen und auswerten zu können. Dabei werden die Grundstücke verschiedenen Teilmärkten (Rendite-Wohnliegenschaften, Einfamilienhäuser und Villen, gewerbliche und industrielle Liegenschaften sowie Objekte des Handels- und Dienstleistungssektors) zugeordnet und innerhalb diesen nach verschiedenen Kriterien beurteilt. Jedem Kriterium werden eine Anzahl Punkte zugeteilt und der Mittelwert ergibt den Strukturwert. Die Parallelen zur Lageklassenmethode von NAEGELI sind augenfällig. Wie bei dieser zeigt das statistische Ergebnis in der Graphik (sog. Strukturwertfunktion) auf, dass der Landwert bei gegebenem Bauvolumen exponentiell mit dem Strukturwert ansteigt. Oder anders ausgedrückt: Je höher der Strukturwert, je grösser der Landwertanteil am Bauwert.

#### *dd. Die Rückwärtsrechnung*

Die Methode dient ebenfalls zur Bewertung unbebauter Grundstücke und solchen mit Abbruchobjekten. Dabei errechnet sich der Landwert aus der Differenz des Ertragswertes zum Bauwert einer zulässigen Baute. Auch hier sind Annahmen zu treffen, z.B. bezüglich des Kapitalisierungssatzes oder der Mietwerte. Die Resultate können daher je nach Annahme weit auseinander liegen. HÄGI spricht hier zu recht vom „tragbaren Bodenwert“ eines unbebauten Grundstücks und weist darauf hin, dass der Mietzins mit besonderer Sorgfalt bestimmt werden muss, ansonsten im Ergebnis grosse Differenzen entstehen können. Er bezeichnet die Methode als zumindest „theoretisch“ einwandfrei und sie hat sich denn auch bis heute gehalten. So wendet FIERZ bei der Barwertberechnung einer unbebauten Liegenschaft die Rückwärtsrechnung mit folgender Formel an:

$$\boxed{\text{Barwert} - \text{Baukosten für Neubauprojekt} = \text{Landwert}}$$

## 2.2. Der Ertragswert

### 2.2.1. Definition

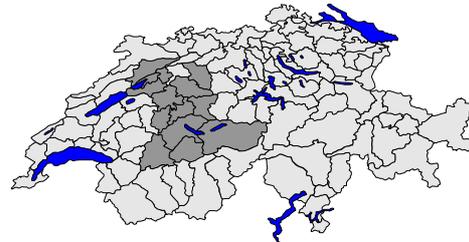
Wert, welcher aus der Kapitalisierung des jährlich erzielbaren Bruttomietertrages mit einem angemessenen Faktor (Kapitalisierungsfaktor) resultiert. Er repräsentiert jene Kapitalsumme, welche sich aus den jährlichen Nettomietzinseinnahmen der Liegenschaft verzinsen lässt. Es handelt sich demzufolge um den Wert, welcher bei einer Rentenkapitalisierung entsteht. Der Ertragswert ist als *Barwert einer ewigen Rente* zu verstehen.

### 2.2.2. Der Mietwert

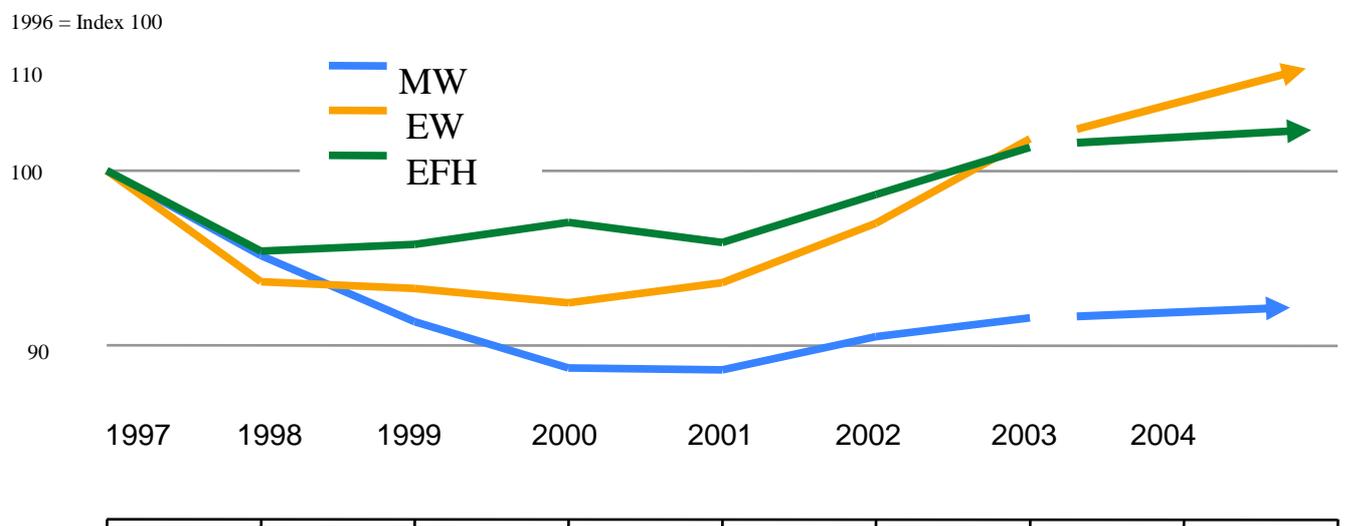
Als Mietwert ist ein Preis zu bezeichnen, welcher ein Mietobjekt auf dem Mietmarkt erzielt oder voraussichtlich erzielen wird. Mit der Schätzung des Mietwertes begrenzt der Experte den Wert eines Objekts entscheidend. Es bedarf deshalb umfassender Marktkennntnisse, um einen solchen festzulegen. Der Lagewert des Objekts sowie auch subjektive „Mietertrends“ müssen erkannt werden können. Erste Priorität hat dabei das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit. Daneben sind selbstverständlich die bestehenden Mietverhältnisse auf ihre Anpassungsmöglichkeiten hin anzuschauen. U.U. müssen Korrekturen sowohl nach unten (noch laufende Verträge mit zu hohen Mietpreisen) als auch nach oben (Anpassungspotential wurde in der Vergangenheit nicht ausgeschöpft) vorgenommen werden. Neben den eigenen Erfahrungswerten sind auch Ortsstatistiken, Markterhebungen von sog. „Raumerhebungs-Dienstleistern“ wie z.B. Wüest & Partner sowie die jährlich erscheinenden Finanz- und Immobilienmarktstatistiken der beiden Schweizer Grossbanken zu berücksichtigen.

Beispiel: UBS, NSB und Wüest & Partner

#### Preisentwicklung nach Regionen



#### Angebotspreise Region Bern



### 2.2.3. Der Kapitalisierungssatz

Er ist der Faktor, mit welchem der Mietwert zu kapitalisieren ist, um den Ertragswert zu erhalten:

$$\boxed{\text{Mietwert} : \text{Kapitalisierungssatz} \times 100}$$

Er setzt sich wie folgt zusammen:

#### a. Basiszinssatz

Zinssatz für die Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital); als Faustregel kann der Hypothekarzins für 1. Hypotheken der Kantonal- oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache genommen werden. Detailliertere Berechnungsmethoden sehen den Bezug von Durchschnittsrenditen von Alternativ-Kapitalanlagen vor (z.B. Bundesobligationen, Staatsanleihen usw.). In jedem Fall hat der Schätzungsexperte auch die langfristige Optik zu berücksichtigen und „seinen“ Satz entsprechend einer Annahme zu korrigieren. Dabei ist von einem Durchschnittssatz auszugehen und die Korrektur von diesem vorzunehmen.

#### b. Zuschläge für die Bewirtschaftung und die Rückstellungen

Der Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten sowie der Bildung von Rückstellungen ist mittels eines Zuschlages zum Basiszinssatz Rechnung zu tragen. Dieser Zuschlag hängt u.a. von der Höhe der Bewirtschaftungskosten (Unterhalt, Betrieb, Verwaltung) und den Baukosten im Verhältnis zu den Erneuerungszyklen für die Rückstellungen ab.

Für die einzelnen Zuschläge bedeutet dies:

##### aa. *Unterhalt und Reparaturen*

Sie hängen einerseits vom eingesetzten Baumaterial sowie der Nutzungsintensität ab. Letztere ist z.B. auch von den Transaktionsraten abhängig. Der Konnex zum Mietertrag ergibt brauchbare Resultate. So kann der Unterhalt jährlich durchschnittlich mit 6 – 10 % der Bruttomietträge beziffert werden.

##### bb. *Betriebskosten*

Diese hängen z.T. von den Baukosten (z.B. höhere Gebäudeversicherungsprämien) aber auch vom Ertragswert (z.B. höhere direkte Liegenschaftssteuern) ab. Hier ergeben sich in der Praxis durchschnittliche Ansätze von 3 – 4 % der Jahresbruttomietträge.

##### cc. *Verwaltungskosten*

Diese sind i.d.R. nur von den Bruttomietzinseinnahmen abhängig, da die Honorarverordnung des SVIT je nach Objekt einen Ansatz von 4 – 6 % der Mietzinse vorsieht. Bei komplexen Objekten oder solchen, wo der Wiedervermietungsaufwand u.U. sehr hoch ist, wie z.B. bei Geschäftsliegenschaften und Einkaufszentren, kommen zu den ordentlichen Verwaltungsaufwendungen auch ausserordentliche Aufwände für speziell vereinbarte Vermietungshonorare sowie Inseratekosten hinzu.

##### dd. *Mietzinsrisiko*

Dieses gehört genau genommen in den Risikozuschlag des Kapitalzinssatzes. Leerstände – falls absehbar – sollten zudem am Schluss der Rechnung in Abzug gebracht werden. Trotzdem kann in der Praxis je nach Objekt und Lage ein Ansatz von 1 - 5 % der Jahresbruttomieten berücksichtigt werden.

##### ee. *Rückstellungen*

Die Bildung von Rückstellungen für aperiodische, d.h. grosszyklische Renovationen und Erneuerungen ist abhängig von den Baukosten und von den angenommenen Renovationszyklen. Die jährlichen Rückstellungen, die sich aufgrund der technischen Entwertung der einzelnen Gebäudeteile in den vorgeschriebenen Zyklen ergeben, betragen bei einer Gesamtlebensdauer von 100 Jahren rund 1,6 – 2,3 % der Ge-

bäudekosten<sup>1</sup>. Darin enthalten ist aber auch der laufende Unterhalt (so werden z.B. zu dessen Lasten i.d.R. auch vereinzelte Wohnungsrenovierungen vorgenommen). Umgerechnet auf den jährlichen Anteil an den Bruttomietzinseinnahmen ergeben sich Erfahrungswerte zwischen 15 – 20 %.

## 2.3. Der Barwert

### 2.3.1. Definition

Der Barwert einer Immobilie stellt die Summe der dieser zurechenbaren und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmenüberschüsse dar. Dabei stützt sich die Barwertberechnung auf eine Prognose des mit der Liegenschaft verbundenen Zahlungsverkehrs über einen bestimmten Zeitraum. Die Barwertmethode ist abgeleitet von den Wertbestimmungen der Investitionsgüter.

### 2.3.2. Die Barwertberechnung

Der Barwert berechnet sich aufgrund der über den Prognosezeitpunkt anfallenden Einnahmenüberschüsse sowie den auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Renovierungen. Die Einnahmenüberschüsse ergeben sich aus dem Bruttomiettertrag abzüglich den Bewirtschaftungskosten. Dieser *heutige* Kapitalwert, der den *künftigen* und *periodischen* Leistungen entspricht, wird Barwert genannt. Er bildet die Summe der einzelnen Jahresleistungen (oder –renten), die auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden. Der Kapitalisierungsfaktor, in welchem der Zinseszins einfluss über die gesamte Laufdauer enthalten ist, entspricht dabei dem Barwert einer Jahresrente in der Höhe von einem Franken.

Bei der Grundstücksbewertung repräsentiert der Barwert i. w. S. den minimalen Geldbetrag, den man heute am öffentlichen Kapitalmarkt anlegen müsste, um wirtschaftlich mindestens gleichgestellt zu sein wie bei einem Erwerb des in Frage stehenden Grundstücks. Grundsätzlich geht es darum, den Kapitalwert einer Rente/Leistung oder umgekehrt die Höhe einer Rente/Leistung aus dem Kapitalwert zu ermitteln. Bei all diesen Berechnungen wird im Gegensatz zur statischen Berechnung die Verzinsung des Kapitals und der rückfließenden Mittel (Zinseszinsrechnung) mitberücksichtigt.

#### a. Rentenbarwert

Die Jahresrente/-leistung beträgt Fr. 20'000.00 und dies während 10 Jahren. Wieviel beträgt der Wert der Gesamrente (= Summe aller Renten/Leistungen) heute bei einer Verzinsung von 6 %? Hier wird mit Hilfe der Barwerttafeln der Barwertfaktor bestimmt:

$$\text{Formel} = 20'000 \times 7.36 = 147'200$$

<sup>1</sup> Zugrunde liegt eine kalkulatorische Tabelle, die ich mir für meine Schätzungstätigkeit erstellt habe. Sie wird mir von verschiedenen Baufachleuten bestätigt.

## b. Rentenendwert

Die Jahresrente/-leistung beträgt Fr. 20'000.00 und dies während 10 Jahren. Wie hoch ist der Endwert bei jährlicher Einzahlung und einer Verzinsungsrate von 6 %? Hier muss die Aufzinsung mitberücksichtigt werden:

$$\text{Formel} = 7,36 \times (1,06)^{10} = 13,18 \times 20'000 = 263'600$$

c. Diskontierung eines Kapitalbetrages: Diskontieren wir den Endwert von Fr. 263'600.00 bei einer Verzinsung von 6 % auf heute, erhalten wir einen (Kapital)Barwert von Fr. 147'200.00. Oder anders ausgedrückt: Fr. 263'600.00 in 10 Jahren ist gleichviel wie Fr. 147'200.00 heute.

$$\text{Formel} = 263'600 \times 0.558 = 147'200$$

## 2.4. Der Grundstückswert

### 2.4.1. Definition

Er entspricht dem ermittelten Durchschnittswert, welcher sich aus dem Substanz-, Ertrags- und Barwert ergibt, wobei eine unterschiedliche Gewichtung dieser Werte im Verhältnis deren wirtschaftlichen Bedeutung erfolgt.

Je nach Auftrag entspricht der Grundstückswert einer der folgenden Wertedefinitionen:

#### a. Fortführungswert

Wert, welcher sich aufgrund der aktuellen – in der Regel betrieblichen – Nutzung unter der Annahme einer längerfristigen Fortführung der Unternehmenstätigkeit ergibt.

#### b. Verkehrswert<sup>2</sup>

Der Verkehrswert einer Liegenschaft entspricht dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür erzielbar sein sollte. Er berücksichtigt die dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter den zu erwartenden Marktverhältnissen und ist kein Liebhaberwert, sondern ein Durchschnittswert. Der Vermarktungshorizont kann dabei mehrere Monate bis zu einem Jahr betragen. Im Verkehrswert berücksichtigt, ist der Marktwert, der auf jenen mutmasslichen Grundstückspreis zielt, welcher aufgrund einer kurzfristigen und subjektiven Nachfrage aktuell realisierbar scheint. Der Verkehrswert ist unter entsprechendem Hinweis durch den Schätzungsexperten anzupassen. Allenfalls kann die Marktzuführung zu einem höheren Preis erfolgen. Der Grundstückswert als solcher ist jedoch nur i.S. eines Verkehrswertes auszuweisen.

<sup>2</sup> SCHAUFELBERGER, BaKomm., Art. 617, N 5: In der Praxis existieren zahlreiche Methoden zur Berechnung des Verkehrswertes. In der Regel wird der Verkehrswert als Mischwert aus Real- und Ertragswert ermittelt. Vgl. auch BGE 103 Ia 103 E. 3a, wo der Verkehrswert als mittlerer Preis gilt, zu dem Grundstücke an gleichen oder ähnlichen Lagen mit gleicher oder ähnlicher Grösse und Beschaffenheit unter normalen Umständen verkauft werden. Weiter BGE 113 Ib 39 E. 2a: Wert, den ein Grundstück aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist.

### c. Liquidationswert

Es ist derjenige mutmassliche Grundstückswert, welcher – abgeleitet vom ermittelten Verkehrswert – bei redlichem Bemühen und zwangsweise raschmöglichst erzielbar sein sollte. Der Vermarktungshorizont hängt von der angesetzten Liquidationsfrist ab und beträgt in der Regel wenige Monate.

## 2.4.2. Die Gewichtung

In der Praxis werden der Substanz- und Ertragswert (sowie der Barwert) unterschiedlich gewichtet, um den Grundstückswert – in der Regel den Verkehrswert – ermitteln zu können. Substanz- und Ertragswerte werden aus diesem Grund auch Hilfwerte genannt. In der Schätzungspraxis ist es dabei üblich, den Substanzwert einmal und den Ertragswert mit einem bestimmten Faktor zu gewichten.

- a. Als Faustregel gilt: Bei einer Abweichung der beiden Werte ab 10 % die Gewichtung 1 x Substanzwert + 2 x Ertragswert, ab 20 % 1 x Substanzwert + 3 x Ertragswert usw. bis zu einer Abweichung von > 40 % 1 x Substanzwert + 5 x Ertragswert. Ausgangsbasis ist dabei stets der zu 100 % angenommene Ertragswert. Allerdings gilt dies primär für Renditeobjekte und findet insbesondere bei Einfamilienhäusern keine Anwendung. Hier wird der Ertragswert gar nicht oder dann nur mit Faktor 0.2 – 0.8 gewichtet. Ähnliches gilt für historische Bauten und Grundstücke der öffentlichen Hand, die nicht renditeorientiert bewirtschaftet werden.
- b. In der Lehre und zwischenzeitlich auch in der Praxis ist die Gewichtung bzw. der Ausgleich der Hilfwerte umstritten. Einerseits ist es bei Renditeobjekte vertretbar, den Ertragswert als Verkehrswert auszuweisen und damit den Substanzwert gänzlich ausser acht zu lassen, andererseits sollte bei der richtig beurteilten Entwertung der Substanzwert kaum vom Ertragswert abweichen.

## 2.5. Spezielle Bewertungsmethoden

### 2.5.1. Die DCF-Methode

Bei der Berechnung des Ertrags- bzw. Barwertes wird i.d.R. von konstanten künftigen Leistungen ausgegangen, d.h. die Resultate bilden sich aufgrund statischer Periodenleistungen. Sollen aber mögliche Veränderungen direkt in die Berechnung einfließen – z.B. die Kostensteigerungen auf den Aufwendungen oder die Indexierung der Mieterträge – so wird der Ertrags- bzw. Barwert dynamisch berechnet. Dies geschieht durch die Bildung von einzelnen Betrachtungshorizonten, innerhalb welcher sich entweder die Leistung bzw. Rente verändert oder aber modifizierter Kapitalisierungszinssätze zur Anwendung gelangen. Auch eine Änderung beider Parameter ist möglich.

Daher wird bei Immobilienbewertungen immer mehr mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) – einer dynamischen Ertragswertmethode – gearbeitet. Dabei werden über einen Prognosehorizont von 5 oder 10 Jahren die jeweilig zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben berechnet und der daraus resultierende jährliche Nettoertrag<sup>3</sup> auf den Bewer-

<sup>3</sup> Nettoertrag i.S. eines Free Cash-flows, d.h. Cash-flow ./. Investitionen. Die Abschreibungen dagegen, sind durch die Zinseszinsrechnung bereits berücksichtigt.

tungsstichtag diskontiert. Der Residualwert (Restwert) der Liegenschaft am Ende des Prognosehorizonts errechnet sich dann aus dem Barwert einer ewigen Rente, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontiert wird. Die Summe sämtlicher diskontierter Nettoerträge ergibt dann den Netto-Barwert der Liegenschaft bzw. den diskontierten Cash-flow.

## 2.5.2. Statistische Modelle

Hier seien zwei Methoden hervorzuheben:

### a. Hedonische Bewertungsmethode<sup>4</sup>

Hier wird davon ausgegangen, dass die Immobilie aus einem „Bündel“ von Eigenschaften besteht und jede einzelne für sich einen entsprechend zu gewichtenden Nutzen erbringt. Der Preis einer Liegenschaft ergibt sich demnach aus der Summe der Einzelbewertungen dieser Eigenschaften. Es werden u.a. das Alter der Liegenschaft, die Anzahl Sanitärzellen, die Wohnfläche aber auch Garagenparkplätze einbezogen. Ob allerdings damit wirklich ein Wert ermittelt werden kann, ist zu hinterfragen. M.E. handelt es sich eher um die Beurteilung des möglichen Preises infolge von Markterhebungen (z.B. durch das Anlegen einer Datenbank mit den aktuellsten Handänderungsdaten). Bei einfachen bzw. durchschnittlichen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden durchaus annehmbare Resultate erzielt. Da die Objektbesichtigung fehlt, ist diese Bewertungsmethode nur in Kombination einer ausführlichen Begutachtung und als Kontrollinstrument verlässlich. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Methode im Rahmen von Portfoliobewertungen ebenfalls tauglich. Dies bedingt jedoch, dass die „Stammdaten“ aufgrund eines umfassenden Gutachtens mit Objektbesichtigung erfasst werden. Bei Gewerbe- und kommerziell genutzten Liegenschaften (mit Ausnahme der reinen Bürobauten) versagt die Methode – wie auch andere statistische Methoden oder Mietpreiserhebungen, wie z.B. diejenige von Wüest & Partner jedoch, da die Datenqualität besonders bei Liegenschaften mit Verkaufsflächen in innenstädtischen Lagen (noch) ungenügend ist<sup>5</sup>.

### b. Geiger-Modell

Das im Zusammenhang mit dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ beigezogene Modell von Dr. M. Geiger beruht auf einem von diesem entwickelten Informations- und Analysesystem. Die statistisch erhobenen orts- und quartierüblichen Mieten werden in Relation von Standorteigenschaften gesetzt. Beziehungspotentiale sind dabei die Lage und die Objektqualität. Das Modell führt zu guten Werten im Bereich der Festlegung der aktuellen Marktmieten und ist daher nicht als selbständige Bewertungsmethode zu betrachten. Letztlich wurde sie auch nicht dafür entwickelt.

## 2.5.3. Die Bewertung der Mehrfamilienhäuser

Das Mehrfamilienhaus – Gewerbe- und Geschäftsliegenschaften einmal ausgeklammert – ist der allgemein gültige Fall des *Renditeobjekts*, wo dem Ertragswert eine wirtschaftlich höhere Bedeutung zukommt als dem Substanzwert.

Für die Bemessung des Verkehrswertes ist in der schweizerischen Schätzungspraxis die sog. *Praktikermethode* mit der Gewichtung von Substanzwert und Ertragswert noch am

<sup>4</sup> Diese Methode wird vorab von IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien) praktiziert.

<sup>5</sup> Es handelt sich hier um einen „Insidermarkt“, der wirklich nur ganz wenigen Marktteilnehmern vertraut ist, was sich aus meinen Erfahrungen als Verwalter von Geschäftshäusern in verschiedenen Schweizer Städten auch schlüssig belegen lässt. Mietverträge z.B. mit Migros, Coop, Denner sowie H&M, Import Parfümerie, Ochsner, Fust und Interdiscount usw. unterstehen i.a.R. dem Geschäftsgeheimnis.

meisten verbreitet. Neuere Tendenzen laufen in Richtung der Bewertung mit den hedonischen Methoden (Preisvergleiche mit dem Markt) oder den dynamischen Ertragswertmethoden (Discounted-Cash-Flow-Methode) sowie den Barwertmethoden. Da Mehrfamilienhäuser im Teilmarkt „Rendite-Wohnliegenschaften“ anzusiedeln sind, ist den ertragswertorientierten Methoden i.d.R. den Vorzug zu geben.

#### **2.5.4. Die Bewertung der Einfamilienhäuser**

Bei der Bewertung von selbstbewohntem Wohneigentum – i.d.R. geht es hier um Einfamilienhäuser sowohl freistehende als auch zusammengebaute Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser – ist zu beachten, dass es sich hier nicht um ein Investitionsgut handelt. Der Nutzen ist hier nicht der (Miet)Ertrag, sondern der (Wohn)Genuss. Der Genuss steht aber in Verbindung mit einem persönlichen Nutzen und wird konsumtiver Nutzen genannt. Bei der Bewertung von Eigenheimen ist demzufolge ein ideeller Wert miteinzubeziehen, was eine objektive Bewertung per se in Frage stellt. In der früheren Bewertungspraxis behalf man sich daher dem einfacheren „Sachwertverfahren“ in dem der Substanzwert dem Verkehrswert gleich gestellt wurde. Den Nutzen ertragsunabhängig zu bewerten, führt in der Tat zu willkürlichen Resultaten. Oder doch nicht? Hier hat sich der Schätzungsexperte in die Lage des Immobilienmaklers zu versetzen und die Frage zu stellen, welcher persönliche Nutzen lässt sich auch in einen (höheren) Preis „umsetzen“. Stärker als bei Renditeobjekten z.B. beeinflussen den Wert des Eigenheimes ein niedriger Steuerfuss, die ruhige Lage mit Fernsicht, die Gartenanlage sowie das Prestige des freistehenden Objektes und des eigenen Hauses.

#### **2.5.5. Die Bewertung von Stockwerkeinheiten**

Die Bewertung von Stockwerkeigentumsliegenschaften – hier i.S. von Eigentumswohnungen verstanden – hat in der Praxis an Bedeutung zugenommen. Auch hier stellt sich – ähnlich wie bei den Eigenheimen – das Problem des konsumtiven Nutzwertes, denn die Stockwerkeinheiten dienen i.a.R. der Eigennutzung. Weil aber der Markt sowohl bezüglich des Verkaufs als auch der Vermietung wesentlicher liquider ist, als bei den mit höherem Liebhaberwert ausgestatteten Eigenheimen, ist die Ermittlung des „klassischen“ Ertragswertes nicht mit derselben Problematik behaftet. Die Bankenpraxis ist zwar diesbezüglich nicht einheitlich – einerseits wird der Ertragswert wie bei den Eigenheimen nur als Kontrollwert beigezogen, andererseits gar mit nahezu gleich hoher Gewichtung einbezogen – doch scheint hier eine annähernd gleiche Bewertungsmethodik wie bei den Renditewohnhäusern angebracht. Dies umso mehr, als sich der Ertragswert einer Stockwerkeinheit viel einfacher ermitteln lässt, als der Substanzwert. Der Mietwert ist für den erfahrenen Schätzungsexperten zuverlässig (nachhaltig) bestimmbar; gleiches gilt für den Kapitalisierungszinssatz – wiederum von einer Vernachlässigbarkeit der Eigenkapitalverzinsung ausgehend und tiefer als bei den Renditeobjekten anzusetzen. Schwieriger dagegen, gestaltet sich die Ermittlung des Substanzwertes der Stockwerkeinheit. Dies hat zwei Gründe: Erstens hängt der Ausbaustandard viel stärker von den subjektiven Anforderungen des Endnutzers ab, als dies bei der Mietwohnung der Fall ist. Zweitens kommen bei der Substanzwertberechnung auch

gemeinschaftliche Teile dazu, wie die Aussenhülle des Gebäudes sowie der Grund und Boden. Der Wertanteil an diesen gemeinschaftlichen Teilen ist auf die zu bewertende Einheit umzulegen, was über den sog. Wertquotenanteil geschieht (vgl. Art. 712e ZGB, insbesondere die Marginalie). Wogegen die Praxis verkennt, dass es sich bei der Wertquote um eine tatsächliche wirtschaftliche Wertbestimmung handelt, ist m.E. eindeutig von letzterer, auch vom Gesetzgeber so verstandenen Begrifflichkeit auszugehen<sup>6</sup>. Eine andere Frage ist, ob die Wertquote seinerzeit – also bei der Begründung des Stockwerkeigentums – auch objektiv ermittelt wurde. In vielen Fällen ist dies zu verneinen, da die Wertaufteilung in der Praxis nicht immer von Immobilienspezialisten erfolgte. Es gilt also, den Substanzwert immer einer kritischen Prüfung in bezug des Wertquotenanteils zu unterstellen. Allenfalls kann auch versucht werden, den Substanzwert des zu bewertenden Anteils direkt zu ermitteln. Das Resultat kann dann mittels statistischen Marktwerten überprüft werden (z.B. über den Quadratmeterpreis pro Nettowohnfläche).

## 2.6. Die Immobilienrenditen

### 2.6.1. Definition

Die Renditen zeigen uns die Verzinsung der Kapitalkosten und bilden das Verhältnis in Prozenten des Ertrages zum Kapital.

Wir unterscheiden dabei:

#### a. Bruttomiettertrag

Beinhaltet die jährlichen Nettomietzinseinnahmen (Bruttomietzinse abzüglich Nebenkostenkonti-/pauschalen) ohne Abzug der Aufwendungen aus der Liegenschaftsabrechnung.

#### b. Nettomiettertrag

Beinhaltet die jährlichen Nettomietzinseinnahmen abzüglich sämtlichen Aufwendungen aus der Liegenschaftsabrechnung, also dem eigentlichen Betriebsgewinn. Lehre und Rechtsprechung sind sich dabei über die Berücksichtigung der Rückstellungen für die Nettorenditenberechnung nicht einig.

#### c. Fremdkapital

Teil der Anlagekosten, den der Eigentümer aus Mitteln Dritter, wofür dieser eine Verpflichtung zur Rückzahlung eingegangen ist, bezahlt hat. In der Regel handelt es sich dabei um ein grundpfandrechtlich sichergestelltes Darlehensverhältnis (Hypothek).

---

<sup>6</sup> Hier wird immer wieder argumentiert, die Wertquote habe nichts mit dem Wertanteil an der Liegenschaft zu tun, da diese dem Begründungsakt entstammt. Dem ist aber nicht so. Zwar richtet sich die Wertquote der einzelnen Stockwerkeinheit nicht unmittelbar nach deren eigentlichen Entstehungskosten, aber die Beurteilung des einen ist ohne das andere nicht denkbar. Das Problem liegt vielmehr darin, ob die im Grundbuch einmal festgeschriebenen Wertquotenanteile noch der heutigen „wirtschaftlichen Potenz“ entsprechen (vgl. auch FIERZ, S. 229).

## d. Eigenkapital

Der vom Eigentümer selbstfinanzierte Teil der Anlagekosten, also jene Mittel, die aus dem eigenen Vermögen aufgebracht wurden.

### 2.6.2. Die Bruttorendite

Diese stellt das Verhältnis in Prozenten des Bruttomiettertrag zur den Anlagekosten dar:

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Anlagekosten}} \times 100$$

Als Anlagekosten gelten hier sämtliche effektiven oder geschätzten Kosten der Gesamtanlage, also den BKP-Positionen 0 – 9 bzw. den Land- und Gebäudekosten.

### 2.6.3. Die Nettorendite

Verhältnis in Prozenten des Nettomiettrages zum investierten Eigenkapital (LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 283):

$$\text{NR} = \frac{\text{Nettomietzinse} - \text{Liegenschaftskosten} - \text{Hypothekarzinse}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$$

- a. Von der *mietrechtlichen* Nettorendite ist die Immobilien-Nettorendite zu unterscheiden, bei welcher der Nettomiettertrag ohne Berücksichtigung der Fremdkapitalzinsen aber unter Abzug der Rückstellungen im Verhältnis zu den Anlagekosten ausgewiesen wird. Um die einzelnen Immobilien-Anlagen in bezug ihrer Rentabilität vergleichen zu können (Benchmark), ist denn auch diese Renditeberechnung hinzu zu ziehen, da ja der Finanzierungsgrad einer Investition nichts über deren Rentabilität aussagt und der sog. *Leverage-Effekt* richtigerweise in der Berechnung nicht zum Tragen kommt. Der *Leverage* (Hebelwirkung) ist ein der Investitionsrechnung stammender Ausdruck. Damit lassen sich mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz mittels derivativen Instrumenten grössere Renditen erzielen, als es durch eine Investition in die eigentliche Basiswerte möglich ist; oder auf die Immobilienrendite bezogen: Liegt die Gesamrendite über dem Verzinsungssatz für das Fremdkapital, führt dies zu exorbitanten Eigenkapitalrenditen je höher der Fremdkapitalanteil ist.
- b. So betrachtet, taugt die mietrechtliche Nettorendite kaum als Ertragsparameter für das Festlegen des übersetzten Ertrages gemäss Art. 269 OR, denn die aktuellen tiefen Finanzierungsbedingungen ergeben – zumindest in absoluten Zahlen – regelmässig eine Nettorendite, welche deutlich über dem in der Rechtsprechung angenommenen Renditesatz von ½ % über der 1. Hypothek schweizerischer Grossbanken liegt (vgl. BGE 112 II 152 E. 2b).

## II: GRUNDLAGEN DES IMMOBILIENRECHTS

### 3. Begriffe des Bau- und Planungsrechts

#### 3.1. *Die Rechtsquellen*

Neben der Bundesverfassung – in welcher unter Art. 75 die Kompetenzen geregelt werden – sind vorab die kantonalen Baugesetze und -verordnungen sowie auf der Gemeindeebene die Baureglements mit den Zonenplänen massgebend. Daneben gibt es viele Erlasse über den Umweltschutz wie das Umweltschutzgesetz sowie die Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung usw.

Die wichtigsten Erlasse sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700);
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV; SR 700.1);
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG; SR 711);
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01);
- Erlasse der Kantone wie z.B. das Baugesetz vom 9. Juni 1985 des Kantons Bern.

Mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG [SR 700]) wurde ein Instrument geschaffen, welches zum Ziel hat, mit dem Grund und Boden haushälterisch umzugehen und denselben umwelt- und landschaftsschonend zu nutzen. Mit der eingeführten Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG sowie den einzuhaltenden Planungsgrundsätzen von Art. 3 RPG sind die Behörden (Bund, Kantone und Gemeinden) angehalten, die Landschaft zu schonen und eine auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Siedlungspolitik zu betreiben. Das Raumplanungsgesetz sieht in Art. 15 ff. grundsätzlich folgende zulässige Bodennutzung vor:

#### a. Bauzone

Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (vgl. Art. 15 RPG). Begrifflich ist die Bauzone also Teil des Siedlungsgebietes. Die Bauzone wird ihrerseits in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart, Nutzungsdichte und Bauweise gegliedert. Die Praxis kennt zur Hauptsache eine Gliederung in Wohn-, Kern-, Gewerbe- und Industriezonen sowie die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

#### b. Landwirtschaftszone

Diese Zone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll (Art. 16 RPG). Dabei können auch sog.

„zonenkonforme Bauten und Anlagen“ errichtet werden. Diese sind gemäss Art. 16a RPG gegeben, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

#### c. Schutzzone

Schutzonen umfassen nach Art. 17 RPG Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer sowie allgemein naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften und Bauten.

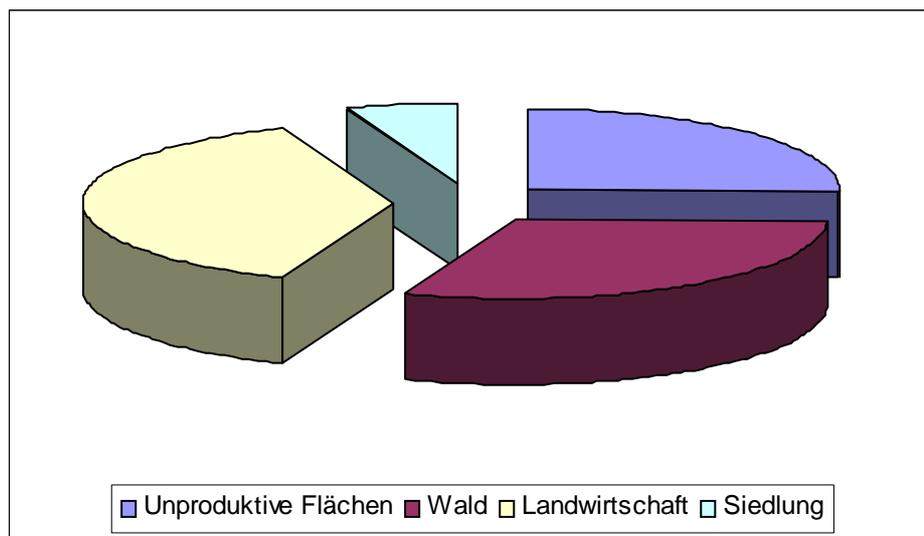
#### d. Weitere Nutzungszonen

Gemäss Art. 18 RPG kann das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen wie z.B. Grünzonen, Gefahrenzonen, Freihaltezonen usw. (der Wald selber ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt [vgl. Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald], die Gewässer im Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer).

In der nachfolgenden Grafik ist ersichtlich, wie die Aufteilung von Grund und Boden in der Schweiz im Rahmen des Raumplanungsgesetzes vorgenommen wurde.

### Bodennutzung in der Schweiz

Unproduktive Flächen ca. 25 %; Wald ca. 30 %; Landwirtschaft ca. 38 %; Siedlung ca. 7 %



Die beschriebenen Landwertbewertungsmethoden betreffen lediglich die Siedlungsfläche von 7 %, d.h. die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken in der Bauzone. Die Bewertung von Grundstücken ausserhalb der Bauzone unterliegt dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB).

## 3.2. *Der Zonenplan*

### 3.2.1. **Definition**

Art. 14 Abs. 1 RPG definiert den Nutzplan wie folgt: „Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens“. Lehre und Rechtsprechung unterscheiden zwei Arten von Nutzungsplänen<sup>7</sup>: Rahmennutzungspläne bestimmen als Zonenpläne die nutzungsrechtliche Grundordnung. Dabei wird in kommunalen Zonenplänen festgehalten, in welchen Gebieten wie gebaut werden kann. In erster Linie interessieren uns hier die Bauzonen wie z.B. W3 (Zone für Wohnen, 3-geschossig), WG (Zone für Wohnen und Gewerbe). Die detaillierten diesbezüglichen Vorschriften sind in den Baureglementen aufgeführt (baupolizeiliche Masse, Abstandsvorschriften usw.). Weitere Arten von Nutzungsplänen finden sich als sog. Sondernutzungspläne (z.B. Erschliessungs- und Gestaltungspläne). Nutzungspläne sind gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG für jedermann verbindlich. Die Rechtsnatur des Nutzungsplans lässt sich nicht eindeutig festhalten: Er vereinigt Merkmale des Rechtssatzes aber auch solche von Verfügungen.

### 3.2.2. **Die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer**

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der Grundstücksfläche. Eine Ausnützungsziffer von 0.5 bedeutet, dass die realisierbare Bruttogeschossfläche bei einer Parzellengrösse von 5'000 m<sup>2</sup> 2'500 m<sup>2</sup> beträgt (5'000 m<sup>2</sup> x 0.5).

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche (Gebäudegrundfläche) und der Grundstücksfläche. Eine Überbauungsziffer von 60 % bedeutet z.B., dass 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden können. Der Rest bildet die Umgebungsfläche. Gebäudegrundfläche und Umgebungsfläche ergeben also in der Summe die Grundstücksfläche.

## 3.3. *Die Geschossflächen*

### 3.3.1. **Die anrechenbare Bruttogeschossfläche**

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wird in Zusammenhang mit der Ausnützungsziffer in m<sup>2</sup> angegeben. Sie stellt die Summe aller, dem Wohnen oder Gewerbe dienenden ober- oder unterirdischen Geschossflächen (inkl. Mauerquerschnitte) dar. Die Berechnung erfolgt nach kantonalen Vorschriften.

---

<sup>7</sup> HÄNNI, S. 141.

### 3.3.2. Die Nettogeschossfläche

Es ist dies gemäss der neuen SIA-Dokumentation d0165 die gesamte Geschossfläche ohne die Konstruktionsbauteile. Die Nettogeschossfläche wird wie folgt unterteilt in:

#### a. Nutzfläche (NF)

Aufgeteilt in die Hauptnutzfläche (z.B. Wohnen, Büro, Verkauf, Produktion, Lager usw.) sowie die Neben-nutzfläche (zum Mietobjekt vermietete Fläche wie Keller- und Estrichräume) bildet sie die eigentliche Mietfläche.

#### b. Verkehrsfläche (VF)

Diese dient dem Zugang zu den eigentlichen Mieträumlichkeiten (z.B. Treppenhäuser, Eingangshallen, Notausgänge, Liftanlagen usw.). Von der Verkehrsfläche auszuschliessen sind interne Verbindungen und Gänge, d.h. solche Verkehrsflächen, die sich innerhalb des Mietobjektes befinden und nicht der Allgemeinheit dienen.

#### c. Funktionsflächen (FF)

Diese Flächen dienen zur Unterbringung zentraler betriebstechnischer Anlagen (Haustechnik) in einem Bauwerk.

Die Nettonutzfläche dagegen, ist die als vermietbare Fläche bezeichnete Nutzfläche. Für Wohnungen ist auch die Bezeichnung Nettowohnfläche geläufig. Die Nettowohnfläche (NWF) resp. Nettonutzfläche (NNF) ist also die Summe sämtlicher für die Hauptnutzung geeigneten Nettoflächen ohne Mauerquerschnitte, Schächte, Kamine, Fensternischen, Balkone oder Aussensitzplätze. Bei den amtlichen Schätzungen werden überdeckte Aussengeschossflächen noch zur Hälfte und ungedeckte zu einem Viertel der Grundfläche angerechnet.

## 4. Begriffe des Sachenrechts

### 4.1. *Allgemeines*

Die Bundesverfassung garantiert in Art. 26 Abs. 1 das Eigentum. Trotzdem sind Einschränkungen in der Ausübung der Eigentumsrechte möglich, sei es von Gesetzes wegen oder durch Parteiabrede. Bei unbeweglichen Sachen – also beim Grundeigentum – trifft dies oft zu, indem Grundstücke mit beschränkten dinglichen Rechten belastet sind.

Bei der Immobilienbewertung sind mit Ausnahme der Grundpfandrechte alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Lasten, seien diese öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur, welche den Wert beeinflussen, zu berücksichtigen.

## 4.2. Das Eigentum

### 4.2.1. Gegenstand und Erwerb

Unter Eigentum i.S. des Eigentumsrecht versteht man jenes Recht, das seinem Träger die umfassende und ausschliessliche Herrschaft über eine Sache einräumt. Es ist ein dingliches Recht, welches als absolutes Recht – im Gegensatz zum obligatorischen Recht – gegenüber jedermann gilt. Gemäss Art. 641 ZGB hat der Eigentümer einerseits das Verfügungsrecht und andererseits das Klagerecht zum Schutz seines Eigentums. Eingeschränkt wird das Eigentum durch gesetzliche Schranken, die entweder auf öffentlichem Recht (z.B. Bauverbot aus bau- und planungsrechtlichen Gründen) oder auf Privatrecht (z.B. Verbot übermässiger Immissionen gemäss Art. 684 ZGB) beruhen.

Der Erwerb des Grundeigentums ist in Art. 656 – 665 ZGB geregelt. Zur Hauptsache bedarf es zum Erwerb eines Grundstückes (vgl. die Legaldefinition sowie die Ausführungen dazu oben unter 1.1.1.) der Eintragung in das Grundbuch (Ausnahmen sind die Aneignung, der Erbgang, die Enteignung, die Zwangsvollstreckung sowie das gerichtliche Urteil [Art. 656 Abs. 2 ZGB]). Die wichtigste Erwerbsart ist die rechtsgeschäftliche Übertragung durch Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung). Der Vertrag auf die Eigentumsübertragung bzw. das *Verpflichtungsgeschäft* bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB). Die eigentliche Übertragung – das *Verfügungsgeschäft* also – erfolgt wie erwähnt mittels Grundbucheintrag.

### 4.2.2. Alleineigentum

Das Alleineigentum bildet den Regelfall. Das Eigentumsrecht wird also von einer einzigen natürlichen oder juristischen Person ausgeübt.

### 4.2.3. Gemeinschaftliches Eigentum

Das wirtschaftliche Interesse fordert in zahlreichen Fällen, dass mehrere Personen zusammen Eigentümer an der gleichen Sache sind. Das Gesetz sieht zwei Arten des gemeinschaftlichen Eigentums vor:

#### a. Miteigentum

Das Gemeinsame ist die Sache; eine darüber hinausgehende persönliche Gebundenheit der Beteiligten wird nicht vorausgesetzt. Jeder Berechtigte hat die Verfügungsmacht über seinen Anteil. Erscheinungsformen sind das gewöhnliche Miteigentum gemäss Art. 646 – 651 ZGB und das qualifizierte Miteigentum, welches als Stockwerkeigentum in den Art. 712a – 712t ZGB geregelt ist. Zu beachten ist das gesetzliche Vorkaufsrecht bei (selbständigen) Grundstücken im Miteigentum nach Art. 682 Abs. 1 ZGB. Für das Stockwerkeigentum besteht aber kein gesetzliches Vorkaufsrecht (vgl. Art. 712c ZGB).

## b. Gesamteigentum

Dieses setzt nach Art. 652 ZGB voraus, dass mehrere Personen zu einer (gesamthänderischen) Gemeinschaft verbunden sind und sie die Sache kraft dieser Gemeinschaft zu gemeinschaftlichem Eigentum haben. Diese Gemeinschaft zur gesamten Hand besteht entweder von Gesetzes wegen (z.B. Gütergemeinschaft nach Art. 222 Abs. 2 ZGB; Erbengemeinschaft nach Art. 602 Abs. 2 ZGB) oder dann wird sie durch Vertrag begründet (z.B. einfache Gesellschaft gemäss Art. 544 Abs. 1 OR). Die rechtliche Wirkung ist u.a., dass ohne besondere Vorschriften die Ausübung des Eigentums und insbesondere die Verfügung über die Sache nur gesamthaft erfolgen kann (Grundsatz: Einstimmigkeit).

## 4.3. Dienstbarkeiten

### 4.3.1. Gegenstand

Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Rechte nach Art. 730 ff. ZGB. Belastet mit einer Dienstbarkeit wird immer ein Grundstück, entweder zugunsten eines anderen Grundstückes oder einer Person. Die Belastung besteht darin, dass der Eigentümer des Grundstückes bestimmte Eingriffe in sein Eigentum zu dulden hat (z.B. muss Weg-, Durchleitungs-, Baurecht usw. dulden) oder er ist in der Ausübung seiner Eigentumsrechte eingeschränkt und hat Unterlassungspflichten (z.B. Bau-, Bepflanzungs-, Gewerbebetriebseinschränkungen usw.). Es wird zwischen Grund- und Personaldienstbarkeiten unterschieden, wobei das Gesetz diese Unterscheidung nicht direkt vorschreibt sondern nur zwischen „Grunddienstbarkeiten“ (Art. 730 ff. ZGB) sowie „Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten“ (Art. 745 ff. ZGB) differenziert. Die wichtigsten sollen nachfolgend erläutert werden.

### 4.3.2. Grunddienstbarkeiten

Es sind mindestens zwei Grundstücke beteiligt, ein belastetes und ein berechtigtes. Merkmale sind:

- z.B. ein Weg-, Bau- oder Quellenrecht zugunsten oder zulasten der jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Grundstückes;
- immer übertragbar (ist mit dem Grundstück verbunden und geht bei Handänderung auf neuen Eigentümer über);
- nie selbständig; Ausnahme: Das Baurecht kann als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn es als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet wurde (Art. 779 ZGB).
- immer mit dem Grundstück verbunden.

#### a. Fahr- und Fusswegrecht

Fahr- und Fusswegrechte können die Bebaubarkeit eines Grundstückes beeinträchtigen. Zudem sind Immissionen möglich. Der Nutzen kann demzufolge eingeschränkt werden, was zu einem Minderwert des Grundstückes führen kann.

#### b. Baubeschränkung

Diese schränken die Bebaubarkeit eines Grundstückes per Definition ein und können Wertbeeinflussend wirken. Z.B. dürfen in einer gemischten Bauzone (Wohnen/Gewerbe) auf dem belasteten Grundstück aufgrund dieser Dienstbarkeit zugunsten des berechtigten Grundstückes keine Gewerbeflächen erstellt werden.

#### c. Ausnutzungsbeschränkungen

Das belastete Grundstück kann die ihm zustehende Ausnutzung nicht wahrnehmen, weil ein Teil des Ausnutzungsrechts infolge einer Dienstbarkeit zugunsten des berechtigten Grundstückes abgetreten wurde. Auch hier kann dies wertbeeinflussend sein. Z.B. kann ein Anbau wegen dem durch die Dienstbarkeit gegebenen Nutzungstransfer nicht mehr ausgeführt werden.

### 4.3.4. Personaldienstbarkeiten

Berichtigt ist eine bestimmte natürliche oder juristische Person und nicht ein Grundstück bzw. der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes. Einem belasteten Grundstück steht also eine berechnigte Person gegenüber, dies im Unterschied zur Grunddienstbarkeit, wo sich zwei Grundstücke – ein belastetes und ein berechtigtes – gegenüberstehen. Beispiele sind die Nutzniessung, das Wohnrecht, das Baurecht usw. Letzteres kann sowohl als Grund- wie auch als Personaldienstbarkeit begründet werden. Merkpunkte sind:

- Personaldienstbarkeiten sind im Grundbuch lediglich auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes eingetragen;
- beschränkte Dauer (z.B. auf Lebzeiten);
- unübertragbar (soweit nicht anders vereinbart).

#### a. Nutzniessung

Bei der Nutzniessung hat der Berechnigte das Recht auf den Gebrauch oder den Nutzen des Grundstückes. Der Ertrag fließt also dem Nutzniessungsberechnigten zu, der dafür auch steuerpflichtig ist. Oft wird vereinbart, dass neben den allgemeinen Aufwendungen für Unterhalt und Betrieb der Liegenschaft auch die Fremdkapitalkosten vom Nutzniesser übernommen werden müssen. Die Nutzniessung mindert den Ertragswert für den Grundeigentümer und ist somit wertbeeinflussend.

#### b. Wohnrecht

Beim Wohnrecht hat der Berechnigte das Recht, in einem Gebäude oder in einem Teil davon zu wohnen. Das Wohnrecht kann entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden. Die allgemeinen Aufwendungen für den Unterhalt und Betrieb der Liegenschaft gehen in der Regel zulasten des Wohnberechtigten. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Nutzniessung. Das Wohnrecht – insbesondere das unentgeltliche – mindert den Ertragswert für den Grundeigentümer und ist somit wertbeeinflussend. Aber auch beim entgeltlichen Wohnrecht schlagen sich i.d.R. Mindereinnahmen zu buche, da oft eine unter den Marktmieten liegende Entgeltlichkeit vereinbart wird.

### 4.3.5. Das Baurecht als besondere Dienstbarkeit

Gemäss Art. 779 ff. ZGB wird durch das Einräumen eines Baurechts jemandem ein Recht gegeben, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (vgl. unten Kapitel 8). Es kann als Grunddienstbarkeit, als Personaldienstbarkeit oder als selbständiges und dauerndes Baurecht im Grundbuch eingetragen werden. Bei grösseren Bauwerken ist die Aufnahme als selbständiges Grundstück denn auch die Regel, welche auf schriftliches Begehren des Berechtigten hin beim Grundbuchamt erfolgt. Selbständig ist ein Baurecht dann, wenn es weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist und dauernd, wenn es auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet wurde. Gemäss Art. 779 Abs. 1 ZGB kann es als selbständiges Recht auf höchstens 100 Jahre begründet werden.

Als Grundlage dient der Baurechtsvertrag, in welchem die Dauer, die Verzinsung (Baurechtzins) und der Heimfall (Gebäude fällt an den Grundeigentümer zurück) vereinbart werden. Je näher der Heimfall kommt, je grösser ist der Werteeinfluss.

### 4.3.6. Grundlasten

Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB).

Der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes verpflichtet sich zu einer Leistung. Diese ergibt sich

- aus der wirtschaftlichen Natur eines belasteten Grundstückes und muss von diesem erbracht werden können (z.B. Lieferung von Erzeugnissen wie Holz, Früchte, aber auch Energie usw.);
- oder für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des begünstigten Grundstückes bestimmt sein (z.B. Zaununterhaltungspflicht, Bachunterhaltungspflicht, Wegunterhaltungspflicht usw.).

## 4.4. Grundpfandrechte

### 4.4.1. Gegenstand

Das Grundpfand dient zur Sicherstellung einer Forderung. In diesem Punkt unterscheidet es sich nicht vom Fahrnispfand. Der Unterschied besteht per Definition darin, dass eine Aushändigung an den Gläubiger der Forderung nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird das Grundpfand gemäss Art. 793 Abs. 1 ZGB als Grundpfandverschreibung, als Schuldbrief oder als Gült bestellt. Im Unterschied zum Schuldbrief ist die Grundpfandverschreibung kein

verkehrsfähiges Wertpapier, sondern wird nur zur Sicherstellung der Forderung bestellt. Die Gült dagegen, welche heute kaum mehr vorkommt, wird als Grundlast eingetragen.

#### 4.4.2. Gesetzliche Grundpfandrechte

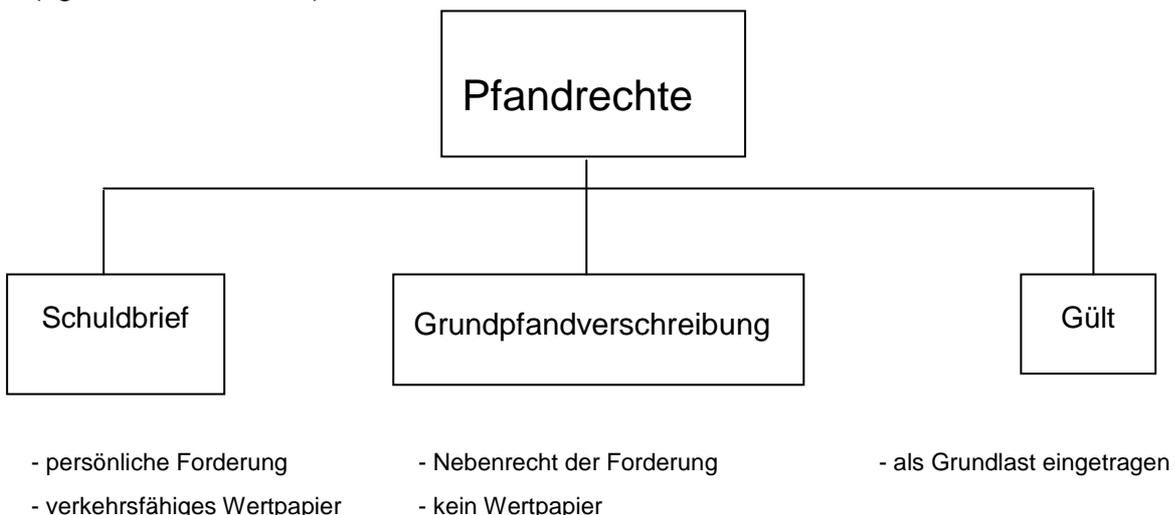
Sie bestehen oder entstehen von Gesetzes wegen. Es bedarf deshalb keines öffentlich zu beurkundenden Pfandvertrages. Die gesetzlichen Grundpfandrechte bestehen immer in der Form von Grundpfandverschreibungen. Sie sind aber nicht immer im Grundbuch ersichtlich bzw. können ihre Wirkung auch ohne Grundbucheintrag entfalten, wie z.B. bei Verminderung der Pfandsache durch den Eigentümer gemäss Art. 808 ff. ZGB. Gesetzliche Pfandrechte, welche erst mit der Eintragung Wirkung entfalten, sind:

- die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
- die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehören;
- die Forderung der Handwerker und Unternehmer, die zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit alleine geliefert haben (sog. Bauhandwerkerpfandrechte, die innert 3 Monaten einzutragen sind);
- die Forderung nach Baurechtszinsen.

#### 4.4.3. Vertragliche Grundpfandrechte

Sie entstehen im Gegensatz zu den gesetzlichen Grundpfandrechten durch Parteivereinbarung bzw. öffentlich zu beurkundenden Pfandvertrag. Die Aufteilung erfolgt in:

(vgl. Art. 793 ff. ZGB)



## 4.5. Vormerkungen

Zweck einer Vormerkung im Grundbuch ist die Kundbarmachung und Sicherung von Rechten oder Rechtsverhältnissen. Durch die Vormerkung werden diese zu Realobligationen, d.h. die sonst nur obligatorisch (zwischen den Parteien) wirkenden Rechte oder Rechtsverhältnisse gehen auf den jeweiligen Erwerber des Grundstückes über, der dann zur Erfüllung verpflichtet ist. Dem Wesen nach werden drei Gruppen unterschieden:

### a. Persönliche oder obligatorische Rechte

Miete, Pacht, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht gemäss Art. 216a OR (max. 25 Jahre), Kaufsrecht gemäss Art. 216a OR (max. 10 Jahre), Heimfall beim Baurecht, Abänderung und Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte bei Miteigentum und Baurechtsgrundstücken usw.

### b. Verfügungsbeschränkungen

Aus aml. Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche (z.B. aus Arrest oder aus Prozessen), Pfändung und Konkurs sowie Nachlassstundung usw.

### c. Vorläufige Eintragungen

Zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte, z.B. eines Bauhandwerkerpfandrechtes.

## 4.6. Anmerkungen

Diese haben Orientierungscharakter und entfalten keine Rechtskraft, da die angemerkten Rechtsverhältnisse für sich bereits wirksam sind. Anmerkungsverhältnisse gelten auch ohne Anmerkung im Grundbuch. Eingetragen werden i.d.R.:

### a. Anmerkungsgrundstücke

Ein Grundstück kann im Eigentum eines oder mehrerer anderer Grundstücke stehen. In der Regel werden gemeinschaftliche Bauten oder Bauteile wie Schwimmbäder, Einstellhallen, Zufahrtsstrasse, Kinderspielplätze, Heizzentralen usw. zu Anmerkungsgrundstücken ausgestaltet und mehreren Stammgrundstücken zugeschlagen. Das Stammgrundstück erhält eine untrennbare Verknüpfung mit einem Miteigentumsanteil.

### b. Andere

Zugehör, d.h. die Bestimmung von beweglichen Sachen als Zugehör zu einem Grundstück durch den Grundeigentümer (Bsp.: Hoteleinrichtungen, Maschinen und Krananlagen bei Industriebauten).

- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft.
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wie Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Baulinien, Bauverbote, Hochspannungsleitungen usw., welche grundsätzlich nicht eingetragen werden.

#### 4.7. *Koordination und Rangfolge*

Neben dem Prinzip der Typengebundenheit (*numerus clausus*) im Sachenrecht – d.h. zulässig sind nur Eigentum, Dienstbarkeit, Grundlast und Pfandrecht – gilt auch das Prinzip der *Alterspriorität*. Es geht dabei um eine Rangordnung unter den beschränkten dinglichen Rechten nach dem Errichtungsdatum. Das früher errichtete Recht geht demnach dem später errichteten vor. So geht bei den Dienstbarkeiten eine früher eingetragene Bauverbotservitute einem späteren Baurecht vor usw. Das gleiche gilt für die Grundpfandrechte: Die sich im 1. Rang befindliche und damit früher eingetragene Hypothek geht der nachfolgenden vor. Hinsichtlich der Koordination der Grundpfandrechte hat dies zur Folge, dass gemäss Art. 817 ZGB der Erlös aus dem Verkauf eines Grundstückes unter den Grundpfandgläubigern nach ihrem Range erfolgt. Bei der Koordination zwischen den Grundpfandrechten und den Dienstbarkeiten spielt in der Praxis der sog. *Doppelaufwurf* bei der öffentlichen Versteigerung eine gewichtige Rolle: Art. 142 Abs. 1 und Abs. 3 SchKG regelt, dass – falls ein Grundstück ohne Zustimmung des vorgehenden Grundpfandgläubigers mit einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder einem vorgemerkten persönlichen Recht belastet wird – der Versteigerungsaufwurf sowohl mit als auch ohne Last verlangt werden kann. Dies kann die Löschung der Last im Grundbuch zur Folge haben, falls das Angebot für das Grundstück mit der Last zur Befriedigung der Gläubiger nicht ausreicht. Der Berechtigte erhält dann zum Ausgleich nur noch einen allfälligen Überschuss, der nach der Befriedigung der Gläubiger übrig bleibt.

#### 4.8. *Das Grundbuch*

Die gesetzliche Grundlage findet sich in den Art. 942 ff. ZGB. Im Grundbuch sollen die Rechte (Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte usw.) an den Grundstücken festgehalten werden. Es ist ein öffentliches Register. Geführt wird das Grundbuch durch den vom Kanton bestimmten Grundbuchverwalter. So gesehen ist das Grundbuch ein Verzeichnis der Grundstücke und der daran bestehenden Rechte. Mit dem Grundbuch wird das sachenrechtliche *Puplizitätsprinzip* im Immobilienbereich verwirklicht, indem dingliche Rechte an Grundstücken nach aussen hin erkennbar gemacht werden. Gemäss Art. 958 ZGB lassen sich folgende Rechte an Grundstücken eintragen:

- Eigentum
- Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte

Für die Eintragung im Grundbuch besteht die Vermutung der Richtigkeit. Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen hat, ist darin zu schützen. Dieser Grundsatz nennt man die *positive Rechtskraft des Grundbuches*. Demgegenüber steht die *negative Rechtskraft des Grundbuches*: Soweit nämlich für die Begründung eines dinglichen Rechts die Eintragung in das Grundbuch vorgesehen ist, besteht dieses Recht als *dingliches* Recht nur, wenn es aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Es gilt demzufolge: Was eingetragen ist, besteht; was nicht eingetragen ist, besteht eben nicht<sup>8</sup>.

Das Grundbuch besteht aus Bestandteilen und Hilfsregistern:

- a. Bestandteile sind das Hauptbuch, die Grundbuchpläne, die Belege und das Tagebuch. Neben der Identifikation des Grundstückes (Gemeinde und Grundstücknummer) sowie der Beschreibung (Fläche, Kulturart, Gebäude) bestehen im Hauptbuch die Abteilungen *Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen*. Die Aufnahme und Beschreibung der Grundstücke basiert auf einem amtlich vermessenen Plan (Grundbuchplan, Situations- oder auch Katasterplan genannt). Im Tagebuch werden die Grundbuchanmeldungen nach ihrer zeitlichen Reihenfolge eingeschrieben, womit auch gleich der Zeitpunkt der dinglichen Wirkung bestimmt ist. Ein früher angemeldetes Recht geht einem später angemeldeten Recht vor.
- b. Hilfsregister bilden die zusätzlich geführten Eigentümer- und Gläubigerregister.
- c. Von grosser praktischer Bedeutung ist die Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV; SR 211.432.1). Die Vorschriften über die Grundbuchführung sind gesamtschweizerisch vereinheitlicht. Das Grundbuch kann in gebundener Form, auf losen Blättern oder mit elektronischer Datenverarbeitung geführt werden.

## 5. Familien- und erbrechtliche Aspekte

### 5.1. Güterstände im Eherecht

Gemäss Art. 159 Abs. 1 ZGB besteht die eheliche Gemeinschaft aus den Ehegatten, ihren gemeinsamen (minderjährigen) Kindern und allfälligen nichtgemeinsamen Kindern, die im gleichen Haushalt zusammenleben. Sie besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit, d.h. sie ist kein Rechtssubjekt und besitzt als solche auch kein Vermögen. Die Wirkung der Ehe auf das Vermögen ist im Ehegüterrecht geregelt. Das schweizerische Eherecht sieht drei Güterstände vor:

- a. Der ordentliche Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung (Art. 181 ZGB)

Sofern die Ehegatten durch einen Ehevertrag nichts anderes vereinbart haben, gilt der Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Die Eigentumsverhältnisse umfassen einerseits die Errungenschaft (entgeltliche Vermögenswerte während der Ehedauer) und andererseits das Eigengut („eingebrachtes“ Vermögen). Ist keine Zuweisung in die eine oder andere Gütermasse möglich, dann geht das Gesetz von der Vermutung des „Miteigentums“ aus (Art. 200 ZGB).

<sup>8</sup> PFÄFFLI, Das Grundbuch, in: Jusletter vom 22. März 2004, mit dem Hinweis in N 2, dass die *negative Rechtskraft* nur für privatrechtlich begründete Rechte gilt, wogegen öffentlichrechtliche Rechtsverhältnisse (z.B. Bauvorschriften usw.) grundsätzlich im Grundbuch nicht zum Ausdruck gebracht werden.

## b. Die Gütergemeinschaft (Art. 221 ZGB)

Hier werden das Vermögen und die Einkünfte der Ehegatten zu einem Gesamtgut vereinigt. Eigengut entsteht nur noch durch Zuwendung von Dritten oder von Gesetzes wegen (z.B. persönliche Gegenstände) oder durch Abrede im Ehevertrag.

## c. Die Gütertrennung (Art. 247 ZGB)

Jeder Ehegatte verfügt über sein Vermögen, welches – wie bei der Errungenschaftsbeteiligung – aus der Errungenschaft und dem Eigengut besteht. Die Einschränkung von Art. 201 Abs. 2 ZGB betr. der Verfügungsfreiheit bei Vermögenswerten, die im Miteigentum bestehen, gilt hier nicht. Es herrscht demzufolge eine „echte“ Trennung der Vermögenswerte, so dass es keiner eigentlichen güterrechtlichen Auseinandersetzung bei Beendigung der Ehe bedarf (Tod oder Scheidung).

Die Eigentumsverhältnisse bei Immobilienbesitz ergeben i.d.R. keine Probleme. Zum einen ergibt sich durch den Grundbucheintrag kein Beweisnotstand; zum anderen wird durch die öffentliche Beurkundung auch die „korrekte“ Eigentumsform sichergestellt. Zu Beachten gilt aber folgendes:

## d. Alleineigentum eines Ehegatten

Ein Ehegatte ist alleiniger Eigentümer der Liegenschaft oder der Stockwerkeinheit. Als alleiniger Eigentümer kann er gemäss Art. 641 ZGB in den Schranken der Rechtsordnung beliebig verfügen. Eine solche gesetzliche Schranke i.S. einer Verfügungsbeschränkung findet sich in Art. 169 ZGB. Die Verfügung kann demnach nur mit Zustimmung des nicht berechtigten Ehegatten erfolgen (Veräusserung oder Kündigung der Familienwohnung oder des „Hauses“ der Familie).

## e. Miteigentum der Ehegatten

Die Ehegatten haben die Liegenschaft oder die Stockwerkeinheit nach Bruchteilen ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum. Bei Grundstücken ist die Aufteilung in aller Regel je hälftig. Auch in diesem Fall steht die ausschliessliche Verfügungsgewalt der Ehegatten über ihren Miteigentumsanteil unter dem Vorbehalt der gesetzlichen Verfügungsbeschränkung. Massgebend ist hier Art. 201 Abs. 2 ZGB, wonach kein Ehegatte ohne die Zustimmung des andern über seinen Anteil verfügen darf, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

## f. Gesamteigentum der Ehegatten

Im Rahmen der Errungenschaftsbeteiligung ist es möglich, für Liegenschaften, die der Familie als Familienwohnung oder Familienhaus dienen, eine einfache Gesellschaft zu begründen. Diese sogenannte „Ehegattengesellschaft“ dient dazu, den Gemeinschaftsgedanken stärker zum Ausdruck zu bringen, weil das Eigentum so in einem *Gesamthandverhältnis* besteht. Der Gesellschaftsvertrag unter den Ehegatten ist formfrei möglich. Die Willensäusserungen werden aber regelmässig mit der öffentlichen Beurkundung stipuliert. Die Verfügungsmacht beim Gesamteigentum ist nur gemeinsam möglich. Beide Ehegatten sind gemeinsam und gesamthaft Eigentümer.

Zu den Vor- bzw. Nachteilen gibt es in der Lehre und Praxis verschiedene Meinungen. *Alleineigentum* birgt das Risiko, dass nur ein Ehegatte für die Grundpfandschulden haftet. Trotzdem bleibt u.U. bei einem Veräusserungsgewinn ein Beteiligungsanspruch des anderen Ehegatten, wenn dieser sich z.B. am Unterhalt oder einer Sanierung der Liegenschaft beteiligte (eine direkte Beteiligung am Verlust ist indes nicht vorgesehen!). Beim *Miteigen-*

*tum* ist zu sagen, dass der Miteigentumsanteil alleine kaum veräusserbar ist und das *Gesamteigentum* ist nochmals schwerfälliger, weil es bei der Veräusserung faktisch einer vorgängigen Auflösung der einfachen Gesellschaft nach Art. 545 ff. OR bedarf. Zu berücksichtigen ist u.U. die je nach Eigentumsart unterschiedliche Leistungsbereitschaft der Personalfürsorgeeinrichtungen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Vorbezug oder Verpfändung der Vorsorgeguthaben).

## 5.2. Der Vergleich zum Konkubinat

Die eheähnliche Lebensgemeinschaft (Konkubinat) ist gesetzlich nicht geregelt. Zumindest ist sie von der Rechtsprechung anerkannt. Danach ist die eheähnliche Lebensgemeinschaft eine „nach dem Willen der Partner, aber jederzeit formlos auflösbare und ihrem Inhalt nach nicht im Voraus festgelegte *Wohn-, Tisch- und Geschlechtsgemeinschaft* von Mann und Frau<sup>9</sup>. Und weiter gibt es festzuhalten, dass es eine *qualifizierte* Form des Konkubinats gibt, nämlich dann, wenn die Lebensgemeinschaft den Partner ähnliche Vorteile wie eine Ehe verschaffen soll. Dies wird bei dauerhaften, langjährigen und ausschliesslichen Zweierbeziehungen (Annahme der höchstrichterlichen Instanz in BGE 116 II 396: Länger als 5 Jahre) als gegeben betrachtet. Zu sagen ist folgendes:

- a. Nicht unter den Begriff des Konkubinats fallen – bis heute zumindest – *gleichgeschlechtliche* Paare.
- b. Im Verhältnis zu Dritten hat nur die qualifizierte eheähnliche Lebensgemeinschaft eine Bedeutung. Einerseits z.B. bei der Herabsetzung von Scheidungsrenten (u.U. bei „Patch-work-Familien“ ein Thema, aber nicht nur dann), andererseits bei der Festsetzung von Unterhaltsbeiträgen oder u.U. auch bei der Befristung des Wohnrechts gemäss Art. 121 Abs. 3 ZGB.
- c. Das Konkubinatspaar – ob *qualifizierte* oder einfache Lebensgemeinschaft – unterliegt aber weder den Bestimmungen des Ehe- noch des Güterrechts. Es ist formfrei auflösbar und es fehlt – neben den erbrechtlichen Wirkungen der Ehe – an jeglichem Rechtsschutz der Bestandserwartung.
- d. Im Bezug auf die Immobilie heisst dies:
  - Alleineigentum, Miteigentum und Gesamteigentum sind wie bei den Ehepartnern möglich, doch wirken diese absolut, d.h. es liegt keine gesetzliche Verfügungsbeschränkung vor.
  - Jeweilige Haftungs- und Beteiligungsansprüche ergeben sich nur aus einem obligatorischen Verhältnis und nicht von Gesetzes wegen.
  - Ein Schutz der Familienwohnung oder des Familienhauses besteht nicht.

Weiter ist festzuhalten, dass die gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaft – sollte sie denn eine *qualifizierte* sein – heute wohl der heterogenen Gemeinschaft des Konkubinats

---

<sup>9</sup> BGE 108 II 206; vgl. auch Ausführungen in HAUSHERR HEINZ/GEISER THOMAS/KOBEL ESTHER, Das Eherecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Aufl., Bern 2002, N 03.01 ff.: Formlos meint hier „formfrei“, da es keine formlosen Willensäusserungen gibt.

gleich zu stellen ist. Dies folgt daraus, dass die „registrierte gleichgeschlechtliche Partnerschaft“ zukünftig auch gesetzlich geregelt sein soll.

### 5.3. Die erbrechtlichen Faktoren bei der Immobilie

Das schweizerische Erbrecht (vgl. Art. 457 ff. ZGB) geht von der Vorstellung aus, dass der Antritt der Rechtsnachfolge durch die Erben nahtlos, d.h. mit dem Tod des Erblassers quasi „automatisch“ erfolgt. Der gesamte Nachlass geht also über bzw. wird „übereignet“. Dieser Erwerb *ipso iure* steht im Gegensatz zu den Prinzipien des Sachenrechts. Im Erbrecht gilt der Grundsatz der *Universalsukzession* für das gesamte Vermögen. Befinden sich im Nachlass Immobilien, hat dies folgende Auswirkungen:

- a. Die Erben erwerben ein Grundstück ohne vorherigen Grundbucheintrag und ohne rechtsgeschäftliche Verfügung. Es bedarf als keiner öffentlichen Beurkundung, sondern nur einer formellen Anpassung des Grundbuches an die materiell schon bestehende Rechtslage.
- b. „Neuer“ Eigentümer ist – wenn mehrere Erben vorhanden sind – die Erbengemeinschaft. Das Grundstück ist also im Gesamteigentum aller Erben. Der einzelne Erbe hat nur eine Quote am ganzen Nachlass, jedoch kein spezifisches Recht am einzelnen Objekt.
- c. Erst durch die Teilung und die Auflösung der Erbengemeinschaft kann das Grundstück entweder einer Partei im Alleineigentum oder mehreren im Miteigentum übertragen werden. Zu diesem Zweck wird ein Teilungsvertrag (gemäss Art. 634 Abs. 2 ZGB genügt dabei die einfache Schriftlichkeit auch für die Übertragung des Eigentums an Grundstücken) abgeschlossen, in welchem die Liegenschaft oder die Stockwerkeinheit einer oder mehreren Parteien „zugeteilt“ wird. Zur Anmeldung im Grundbuch genügt der Nachweis des formgültig abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäftes<sup>10</sup>.
- d. Zu beachten gilt es, dass dem überlebenden Ehegatten gemäss Art. 612a ZGB das Haus oder die Wohnung, worin die Ehegatten gelebt haben, auf Verlangen unter Anrechnung zugeteilt werden muss oder dann aber zumindest die Nutzniessung oder ein Wohnrecht einzuräumen ist.
- e. Grundstücke sind nach Art. 617 ZGB den Erben zum Verkehrswert anzurechnen, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt. Ist keine Einigung über den Anrechnungswert möglich, so wird der Wert durch einen amtlich bestellten Sachverständigen endgültig festgestellt.

<sup>10</sup> Vgl. dazu auch DRUEY JEAN NICOLAS, Grundriss des Erbrechts, 5. Aufl., Bern 2002, § 16 N 14 ff.

## Teil III: DIE BEWERTUNG VON NUTZUNGSRECHTEN

### 6. Die Wertermittlung von Rechten und Lasten

#### 6.1. *Allgemeines zur Bewertungsmethodik*

Bei der Bewertung eines Grundstückes mit Rechten oder Lasten ist es wichtig, inwieweit der Verkehrswert gemäss dem heutigen realen und rechtlichen Zustand oder nur für das vorhandene Recht oder die vorhandene Last ermittelt werden soll oder ob die Wertdifferenz zwischen dem belasteten und unbelasteten Zustand zu schätzen ist. Eine diesbezügliche genaue Bezeichnung des Verkehrswertes ist unumgänglich.

Für die Wertbemessung ist regelmässig zunächst der Verkehrswert des Grundstückes im neutralen Zustand ohne Berücksichtigung des Rechts oder der Last zu ermitteln. Danach ist das Grundstück unter Berücksichtigung des Rechts oder der Last zu bewerten. Die Differenz entspricht dem Mehr- oder Minderwert für dieses Grundstück. Der Minderwert beim belasteten und der Mehrwert beim berechtigten Grundstück sind in der Regel nicht identisch. Inkonvenienzen oder weitere subjektive Nachteile (z.B. gemäss Enteignungsgesetzgebung) sind ausserhalb des üblichen Verfahrens separat festzulegen.

- a. Gerade in jüngster Zeit hat sich in der Praxis gezeigt, dass der Preis eines Grundstückes entscheidend von Nutzungsparametern wie der Nutzungsart und der Ausnutzbarkeit, dem Erschliessungsgrad (gilt besonders bei Infrastrukturverträgen bei Überbauungsordnungen) und den Dienstbarkeiten und Grundbuchanmerkungen beeinflusst wird. Insbesondere die grundbuchbedingten Beschränkungen wirken i.d.R. wertvermindernd, falls sie die künftigen Liegenschaftserträge oder allgemein die Benutzung wesentlich einschränken. Eine zukünftige Überbauung kann dadurch ermöglicht oder verunmöglicht sowie eingeschränkt werden (Näher- und Grenzbaurechte, Baubeschränkungen, Bauverbote, Wegrechte, Nutzungstransfer usw.). Die hypothetische maximale bauliche Nutzung kann in solchen Fällen nicht nach der baurechtlichen Grundordnung ermittelt werden. Sie muss mittels Projektstudien, die alle Einschränkungen oder Vorteile aufgrund von bestehenden Dienstbarkeiten berücksichtigen, abgeklärt werden.
- b. Bei nicht baumässigen Einschränkungen ist die Wertminderung – wenn überhaupt – nur schwer quantifizierbar, weshalb in Nachfolgenden Beispielen zur Hauptsache *Flächennutzverluste* oder dann direkt ertragsmindernde Belastungen wie beim Wohnrecht, der Nutzniessung und dem Baurecht behandelt werden.

## 6.2. Beispiele

### Wegrecht

#### *belastetes Grundstück:*

Nutzungsverlust, d.h. weniger Nettonutzfläche als nach Bauordnung möglich; Immissionen je nach Publikumsverkehr. Das belastete Grundstück weist somit ein geringerer Landwert gegenüber den ortsüblichen Werten auf.

#### *berechtigtes Grundstück:*

Nur mit privatem Wegrecht überbaubar, falls öffentlicher Zugang fehlt. Beim überbauten Grundstück in der Regel nicht wertbeeinflussend. Beim unüberbauten Grundstück reduziert sich der Landwert u.U. um die Mehraufwendungen für die zu erstellende Erschließung.

### Baubeschränkung

#### *belastetes Grundstück:*

Nutzungsverlust, d.h. weniger Nettonutzfläche als nach Bauordnung möglich. Dies führt zu einem geringeren Real/Substanz- und Ertragswert und folglich auch zu einem tieferen Landwert gegenüber ortsüblichen Werten.

#### *berechtigtes Grundstück:*

Eine mögliche Einschränkung der Aussicht und der Besonnung wird auf alle Zeiten verhindert. Daraus resultieren eine höhere Lagequalität und bessere Ertragsaussichten, was den Landwert erhöht.

### Ausnutzungsbeschränkung

#### *belastetes Grundstück:*

Hier gilt ähnliches wie bei der Baubeschränkung. Hinzu kommen u.U. weniger attraktive Nutzungsmöglichkeiten bei Einschränkungen der Nutzungsarten.

#### *berechtigtes Grundstück:*

Mehr Nettonutzfläche möglich, als nach Bauordnung normalerweise zulässig wäre; u.U. auch eine bessere Nutzungsart, was wiederum zu einem höheren Real/Substanz- und Ertragswert führt und das Grundstück damit aufwertet.

## 7. Die Nutzniessung und das Wohnrecht

### 7.1. Die Bewertungsmethodik bei der Nutzniessung

Die Wertberechnung der Nutzniessung kann wie diejenige für das Wohnrecht korrekt nur mittels Barwert vorgenommen werden. Bezüglich der Bewertungsgrundlagen gelten dieselben Prämissen wie beim Wohnrecht.

a. Bei der Nutzniessung entspricht der Nettovorteil dem Ertragsüberschuss, welcher dem Berechtigten durch die Einräumung dieses Rechts entsteht. Dieser errechnet sich aus der Liegenschaftsrechnung. Vorbehältlich einer anderen Regelung im Dienstbarkeitsvertrag setzt sich der Ertragsüberschuss wie folgt zusammen:

Liegenschaftsertrag:	Jährlicher Mietwert aller vermietbaren Räumlichkeiten (inkl. der durch den Nutzniessungsberechtigten selbst bewohnten Wohnung), Aussenparkplätze; weitere Erträge, welche dem belasteten Grundstück zufließen.
./. Aufwendungen:	Hypothekarzins für das am Stichtag bestehende Fremdkapital; Bewirtschaftungsaufwand (Gebühren, Abgaben, Verwaltungskosten, jährlich wiederkehrender Unterhalt, Reinigung und Pflege, objektbezogene Versicherungsprämien usw.).
./. Rückstellungen:	Z.B. für künftige Sanierungen.
Ertragsüberschuss:	Nettovorteil für den Nutzniesser.

b. Analog zum Wohnrecht ergeben sich auch bei der Nutzniessung zwei Betrachtungsweisen. Auf der einen Seite der Berechtigte mit dem Nettovorteil und auf der anderen Seite der Belastete mit der Verfügungseinschränkung und dem Zinsverlust auf dem Eigenkapital während der Dauer der Nutzniessung.

## 7.2. Die Bewertungsmethodik beim Wohnrecht

Für das belastete Grundstück ist das Wohnrecht eine den Wert beeinflussende Einschränkung. Zwar handelt es sich dabei eigentlich um eine subjektive Werteinbusse wie bei der Nutzniessung, da der Nutzen des Grundstücks genau genommen unberührt bleibt und nur der den Nutzen konsumierende ändert. So gesehen gilt es eigentlich nur den Nettowert des Nutzens sowie die Lebenserwartung des Berechtigten zu beurteilen. Ferner kann der Eigentümer des belasteten Grundstückes über das Objekt nicht frei verfügen. Weiter muss er ohne jegliche Entschädigung den Bewirtschaftungsaufwand allein tragen.

Es gilt zu beachten, dass nicht alle gesetzlichen Vorgaben zum Wohnrecht zwingend sind. Beispielsweise können von den Parteien der Umfang der Berechtigung, die Entgeltlichkeit, die Unterhaltungspflicht sowie die Kostenverteilung der Betriebskosten frei vereinbart werden. Solche individuellen Parteivereinbarungen sind im Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Sie können den geldwerten Vorteil des Wohnrechts beeinflussen und müssen daher bei der Festlegung des Mietwertes bzw. des Wohnrechtsvorteils berücksichtigt werden. Der genaue Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages und die darin getroffenen Abmachungen sind deshalb von grosser Bedeutung. Der Schätzer hat beim Grundbuchamt (über den Eigentümer) eine Kopie des Vertrages zu verlangen.

a. Die Wertberechnung des Wohnrechtes kann korrekt nur mittels Barwert vorgenommen werden. Es ist deshalb unerlässlich, neben dem Dienstbarkeitswortlaut, genaue Angaben über das belastete Grundstück zu erhalten. Viele wichtige Angaben können bereits der tatsächlichen Liegenschaftsrechnung entnommen werden. Wenn diese Angaben nicht zur Verfügung stehen, so hat der Schätzer entsprechende objektspezifische Annahmen zu treffen, die als solche im Schätzungsbericht auch auszuweisen sind.

b. Durch die Einräumung eines Wohnrechtes entsteht dem Berechtigten i.d.R. ein Nettovorteil in Form von Ertrag. Bei einem unentgeltlichen Wohnrecht entspricht dieser Ertrag (bzw. Rente) dem Mietwert für die durch das Wohnrecht betroffenen Räumlichkeiten. Beim entgeltlichen Wohnrecht kann allenfalls eine Diffe-

renz zum Marktmietwert bestehen, wobei vereinbarte Anpassungs- und Teuerungsklauseln zu beachten sind. Nutzbare Nebenräume oder Nebenflächen sind bei der Festsetzung des Mietwertes zu berücksichtigen, sofern daraus auch ein Ertrag erzielt werden könnte.

c. Wenn unter Umständen die Heiz- und übrigen Betriebskosten gemäss Dienstbarkeitsvertrag im Wohnrecht enthalten sind, so muss ein entsprechender Betrag dem Mietwert zugerechnet werden. Der Mietwert für das Wohnrecht ist durch den Schätzer zu bewerten. Die Festlegung erfolgt nach der tatsächlichen, marktorientierten und ortsüblichen Vermietbarkeit.

d. Die Dauer des Wohnrechtes ergibt sich aus der restlichen Lebenserwartung der berechtigten Person. Sie kann der Mortalitätstabelle von Schaetzle/Weber entnommen werden. Bei einem Wohnrecht für ein Ehepaar dauert dieses genau genommen auf das längere Leben der beiden Ehegatten, d.h. bei Vorversterben des Mannes bis zum Tod der Frau bzw. bei Vorversterben der Frau bis zum Tod des Mannes<sup>11</sup>. Korrekt ist für die Berechnung die Verbindungsrente auf das längere Leben anzuwenden. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass der Einfachheit halber der Faktor für das Leben mit der längeren Lebenserwartung anstelle einer Verbindungsrente mit dem längeren Leben kapitalisiert wird.

e. Für die Bestimmung des Kapitalzinssatzes bei der Bewertung ergeben sich zwei Betrachtungsweisen:

aa. Für den Berechtigten entspricht ein Wohnrecht dem Kapital, dessen Zins und Kapitalverbrauch ihm den Mietzins ohne Nebenkosten (inkl. zukünftige Mietzinssteigerung) einer andern gleichwertigen Wohnung bis an sein Lebensende finanzieren würde. Gemäss ständiger Rechtsprechung beträgt der Satz in Haftungs-fällen mit Rentenentschädigung 3.5 %, der beim Wohnrecht analog zur Anwendung kommt<sup>12</sup>.

bb. Das belastete Grundstück erleidet hingen einen Ertragsverlust, welcher mit dem Fremd- und/oder Eigenkapital auszugleichen ist. Je nach Vereinbarung im Dienstbarkeitsvertrag ist ferner der Bewirtschaftungsaufwand ebenfalls vom Eigentümer während der Dauer des Wohnrechtes à fonds perdu zu leisten. Der in diesem Fall anzuwendende Zinssatz entspricht deshalb dem Basiszinssatz der betroffenen Liegen-schaft.

**Berechnungsbeispiel:**

Die Ehefrau erhält das Wohnrecht für eine 3-Zimmerwohnung in einem dem verstorbenen Ehegatten gehörenden Mehrfamilienhaus zugesprochen.

<b>Berechnung Kapitalwert des Wohnrechtes</b>	
<i>Basisdaten des Wohnrechts:</i>	
<i>Alter der wohnrechtberechtigten Ehefrau</i>	<i>70 Jahre</i>
<i>Dauer des Wohnrechts</i>	<i>lebenslänglich</i>
<i>Lebenserwartung gemäss Tafel 42 STAUFFER/SCHAETZLE</i>	<i>20 Jahre</i>
<i>Zinssatz</i>	<i>3,50 %</i>

<sup>11</sup> SCHAETZLE MARC/WEBER STEPHAN, Kapitalisieren, 5. Aufl., Zürich 2001, S. 301, N 2.766 ff.

<sup>12</sup> BGE 101 II 346 E. 3, S.352 f.; vgl. auch STAUFFER/SCHAETZLE, S. 327 f.

<u>Wohnrechtobjekt:</u>		
3-Zimmerwohnung: Mietwert netto monatlich	Fr.	1'200
Garage: Mietwert netto monatlich	Fr.	90
Total Mietwert monatlich	Fr.	1'290
Total Mietwert jährlich	Fr.	15'480
STAUFFER/SCHAETZLE, Barwertfaktor, Tafel 48 (monatlich vorschüssig)		14.48
(Falls der Berechtigte Lasten wie z.B. Unterhalts-, Betriebs- sowie Fremdkapitalkosten zu tragen hat, sind diese vom Mietwert in Abzug zu bringen <sup>13</sup> )		
<b>Kapitalwert des Wohnrechts</b> (gerundet)	(Mietwert p.a. x Barwertfaktor)	<b>Fr. 224'000</b>

## 8. Das Baurecht

### 8.1. Die Bewertungsmethodik

#### 8.1.1. Grundsatz

Die sachenrechtlich ausserordentliche Konstellation beim Baurecht führt zur Ausnahme, dass Land und Gebäude separat zu bewerten sind, da diese nicht dem gleichen Eigentümer gehören. Diese spezielle *Eigentumssituation* ist in Art. 675 ZGB als Baurecht ausgewiesen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik ergibt sich für den Schätzungsexperten das Problem, den Immobilienwert zu *splitten*, d.h. in einen Boden- und einen Bauwert aufzuteilen. Lehre und Rechtssprechung sind sich einig, dass die Bewertung von Baurechten nur mittels der *Barwertmethode* zu einem richtigen Resultat führt. Selbstverständlich werden dabei allen-

<sup>13</sup> FIERZ stellt eine etwas andere Modellrechnung auf (vgl. S. 269): Er geht vom konsumtiven Nutzwert aus und berechnet, je nach Abzug für die durch den Berechtigten zu tragenden Kosten, den Nettowert der Nutzniessung und die daraus entstehende „Kapitalverschiebung“ zugunsten der berechtigten Person und zulasten des belasteten Grundstücks.

falls einflussende Hilfwerte wie der Real- bzw. Substanz- und der „klassische“ Ertragswert nach den allgemein gültigen Regeln bewertet<sup>14</sup>.

a. Schätzungsobjekte sind demnach:

- das Baurecht bzw. das Baurechtsgrundstück (auch Baurechtsliegenschaft genannt) und
- das baurechtsbelastete Grundstück bzw. die sog. Bodenparzelle.

b. Der Verkehrswert für Baurechte wird wie folgt ermittelt<sup>15</sup>:

aa. *Das Baurecht als Objekt mit konsumtivem Nutzwert (z.B. ein Einfamilienhaus)*

Der nach dem üblichen Verfahren ermittelte Verkehrswert (Dauer über den ökonomischen Horizont hinaus) wird auf die Restlaufzeit abgezinst. Der Barwert des Baurechtszinses ist abzuziehen und die vereinbarte Heimfallregelung ist zu berücksichtigen.

bb. *Das Baurecht als Renditeobjekte (z.B. Mehrfamilien- oder Geschäftshaus)*

Bei Renditeobjekten ist der Barwert aus dem Nettoertrag zu ermitteln. Dabei ist die vereinbarte Heimfallregelung zu berücksichtigen.

cc. *Das baurechtsbelastete Grundstück*

Der Verkehrswert für das baurechtsbelastete Grundstück berechnet sich aufgrund der während der Restlaufzeit zufließenden Erträge (Baurechtszins) unter Berücksichtigung der vereinbarten Heimfallregelung sowie dem Anspruch auf uneingeschränkte Nutzung des Landes nach Ablauf des Baurechts.

## 8.1.2. Einflussfaktoren

Die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen ist sehr unterschiedlich. Private Baurechtsgeber versuchen, die Marktsituation mit möglichst hohen Baurechtszinsen auszunützen. Dagegen haben öffentlich-rechtliche Körperschaften wie z.B. das Gemeinwesen in der Regel soziale oder wirtschaftsfördernde Motive und sind daher bereit, dem Baurechtsnehmer günstigere Bedingungen anzubieten.

a. Der Boden dominiert die Baute

Der Grundeigentümer ist in einer starken Stellung und diktiert dem Baurechtsnehmer seine Bedingungen. Der Baurechtszins wird laufend dem absoluten Landwert des Bodens angenähert, womit ein steigender Anteil des Gesamtertrages zu Lasten des Eigentümers der Baute an den Grundeigentümer fließt. Ist im Baurechtsvertrag keine Anpassung des Landwertes an die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft vorgesehen (periodische Verkehrswertermittlung), so entwertet sich die Baute laufend gemäss der Grundregel. In der Bewertung ist solchen Einflüssen Rechnung zu tragen, indem ein erhöhter

<sup>14</sup> BGE 112 Ib 514 E. 4a: Das BGer. hält fest, dass bei der Enteignung einer Baurechtsliegenschaft der Grundeigentümer in der Regel Anspruch auf den Barwert der für die Restvertragsdauer geschuldeten Baurechtszinse sowie auf den diskontierten Wert des ihm nach Ablauf des Baurechts wieder zur Verfügung stehenden Grundstücks hat. Dabei ist der allenfalls dem Bauberechtigten für die Bauten zu leistenden Entschädigung angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>15</sup> Ob bei Baurechtsliegenschaften in jedem Fall ein Verkehrswert berechnet werden kann, ist nicht unumstritten. Der Rechtsprechung können Hinweise entnommen werden, dass dem nicht in jedem Fall so ist (vgl. obigen BGE a.a.O., wo unter der Erwägung 2 bei einer Enteignungsentschädigung nicht auf den Verkehrswert der enteigneten Parzelle – also den Wert, den diese für einen beliebigen Käufer aufgewiesen hätte – abgestellt wurde, sondern auf den finanziellen Nutzen unter den konkreten [baurechtsvertraglichen] Umständen, welcher aus dem Boden gezogen worden wäre, hätte der Grundeigentümer diesen behalten können).

Landwertanteil berücksichtigt wird (eventuell Verwendung eines teuerungsbereinigten Vergleichszinssatzes bzw. Realzinses).

#### b. Die Baute dominiert den Boden

In diesem Fall erhält der Eigentümer der Baute einen steigenden Anteil am Gesamtertrag, welcher zu einer Stagnation oder sogar zur Entwertung des Grundstückwertes führen kann. Dieser Fall tritt bei Baurechtsverträgen mit konstantem Baurechtszins oder mit nur geringer Anpassung ein (die Baute wertet sich durch steigende Mieterträge auf). Mit der Aufteilung des Verkehrswertes in die Anteile des Bodens und der Baute ergeben sich automatisch die wahren Verhältnisse.

#### c. Partnerschaftsmodell

Der Sinn des partnerschaftlichen Ansatzes (sog. *Basler-Modell*) ist, die gleiche Stellung für den Baurechtsgeber und den Baurechtsnehmer zu erhalten. Beide sollen für ihren Anteil denselben Ertrag erwirtschaften, wie wenn sie selber Besitzer der Gesamtliegenschaft wären.

Mit einer geringen Nachfrage nach Gebäuden auf Baurechtsgrundstücken ist demzufolge zu rechnen, wenn die Vertragsbestimmungen zum Nachteil des Baurechtsnehmers ausgestaltet sind (Boden dominiert die Baute). Umgekehrt erhöht sich der Verkehrswert der Baurechtsliegenschaft bei günstigen Vertragsbestimmungen (Baute dominiert den Boden), was die Nachfrage steigern kann.

Für das Grundstück gelten die gleichen Regeln mit umgekehrtem Vorzeichen. Solange der Grundeigentümer eine überdurchschnittliche Verzinsung des Bodens erzielt, wird er allerdings kaum verkaufswillig sein.

Die Baurechte, welche durch öffentlich-rechtliche Institutionen gewährt werden, sind selten im Handel. Im privaten Bereich, bei Renditeliegenschaften und beim Wohneigentum, führt das Baurecht in den meisten Fällen zu einer vorsichtigen Betrachtungsweise bei den Käufern. Die Risikobereitschaft vermindert sich, je näher der Heimfall tritt. Ist dieser zu entschädigen, besteht die Unsicherheit über den künftigen Wert des Gebäudes oder allfällig aufgestauten Unterhaltsbedarf, welcher durch den neuen Eigentümer zu leisten ist. Der Käufer ist in der Regel nicht bereit, diese Risiken entschädigungslos einzugehen und verlangt dafür einen Risikozuschlag auf dem Zinssatz des Gesamtkapitals. Diese Erfahrungen müssen sowohl in der Bewertung des Baurechts als auch bei der Bewertung von belasteten Grundstücken durch eine ebenso vorsichtige Betrachtungsweise berücksichtigt werden. Die Handelbarkeit von Baurechten wird oft eingeschränkt durch die Tatsache, dass die kreditgebende Bank die Amortisation der ersten Hypothek innerhalb einer bestimmten Frist verlangt. Obwohl Finanzierungsvorgänge nicht primär den Wert beeinflussen, wird die Verkäuflichkeit eines so belasteten Objekts schwieriger.

a. Zu beachten gilt es, dass dem Berechnungszinssatz die Funktion einer Vergleichsrendite von Kapitalanlagen oder Immobilien mit ähnlichem Risiko zukommt. Dieser Zinssatz ist deshalb für die Baurechtsgrundstücke und die Baurechtsbauten individuell nach den bestehenden Risiken zu wählen.

b. In der Lehre wird der durchschnittliche Zinssatz oft mit 5% festgelegt<sup>16</sup>. Auf Grund der objektbezogenen Risikobetrachtungen sind meist angemessene Zu- und Abschläge zu bestimmen. So erfordern Renditeobjekte und Objekte mit kurzer Restlaufzeit entsprechende Risikozuschläge. Beim Wohneigentum ist der übliche Zinssatz ein geeigneter Ansatz; dagegen sind für die baurechtsbelasteten Grundstücke eher Abschläge auf Grund des geringeren Risikos vorzunehmen. Es gilt: Ein tiefer Zinssatz in der Barwertberechnung lässt den Wert ansteigen, umgekehrt führt die Erhöhung des Zinssatzes zu einem tieferen Wert!

## 8.2 Berechnungsbeispiele

### 8.2.1. Das Baurecht als Objekt mit konsumtivem Nutzwert

Als Objekt mit konsumtivem Nutzwert sind bei Immobilien selbstbewohnte Einheiten – seien es Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen – zu verstehen, die einen hohen subjektiven Wert aufweisen. Anstelle des Ertrages tritt der Wohngenuss oder eben der sog. *konsumtive Nutzwert*.

<i>Baurechtsdauer :</i>	<i>70 Jahre, ab 1993</i>	
<i>Baurechtszins :</i>	<i>Fr. 6'750.-- (am Stichtag)</i>	
<i>Heimfall der Bauten :</i>	<i>Entschädigung 80 % des Gebäudewertes</i>	
<i>Gebäudewert am Stichtag:</i>	<i>Fr. 515'000.--</i>	
<i>Bewertungsstichtag :</i>	<i>1.09. 2003</i>	<i>RLZ = 60 Jahre</i>
<i>Zinssatz der Berechnung</i>	<i>5.0 %</i>	

<sup>16</sup> Dieser Satz ist m.E. zu hoch, denn er entspricht der durchschnittlichen Kapitalverzinsung von nicht baurechtsbelasteten Grundstücken, bei welchen das Land und die Bauten als wirtschaftliche Einheit gelten. STAUFFER/SCHAETZLE (vgl. Bsp. einer Baurechtsberechnung a.a.O. unter N 449 ff.) kapitalisieren z.B. den Baurechtszins mit 1 %, wobei sie in diesem Fall von einem indextierten Baurechtszins ausgehen. Das BGer. bemerkt im bereits zitierten BGE a.a.O. unter der Erwägung 4b, dass die Zinserträge des in Boden angelegten Geldes im Gegensatz zum Kapital, welches in Bauten investiert wird, weder durch Unterhalts- und Verwaltungskosten noch durch Amortisationsraten geschmälert werden und nach Ablauf der Baurechtsdauer das Grundstück i.d.R. mit real höherem oder zumindest mit dem gleichen Wert an den Eigentümer zurück geht, während der Darlehensgeber den Inflationsverlust zu tragen hat. Deshalb können Baurechtszinse noch als angemessen gelten, die erheblich niedriger als die Hypothekarzins sind.

Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechts :

Verkehrswert der gesamten Liegenschaft Fr. 650'000.--

Abzinsung auf die Restlaufzeit:

Rentenbarwertfaktor bei 5 % und ewiger Laufzeit 20,000

Rentenbarwertfaktor der Restlaufzeit von 60 Jahren 18,929

<i>Abzinsung Verkehrswert</i>	<u>Fr. 650'000.-- x 18,929</u>	<b>Fr. 615'192.--</b>
	20,000	

abzüglich:

<i>Barwert des Baurechtszinses bei 5 %</i>	Fr. 6'750.-- x 18,929	<b>Fr. - 127'770.--</b>
--	-----------------------	-------------------------

Heimfallentschädigung nach heutigem Geldwert Fr. 515'000.--

Abzinsungsfaktor für eine in 60 Jahren fällig werdende Leistung 0.0535

zuzüglich:

<i>Diskontierte Heimfallentschädigung</i>	Fr. 515'000.-- x 0.0535 x 0.8	<b>Fr. 22'042.--</b>
---	-------------------------------	----------------------

<b>Verkehrswert des Baurechts am Stichtag 1.09.2003</b>	<b>Fr. 509'464.--</b>
---	-----------------------

**8.2.2. Das Baurecht als Renditeobjekt**

Zur Objektgruppe der Renditeliegenschaften gehören die Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Einkaufszentren und andere kommerziell genutzte Liegenschaften.

**Tatbestand A:** Heimfall entschädigt

Objekt: Mehrfamilienhaus

Baurechtsdauer : 80 Jahre, ab 1943

Baurechtszins : Fr. 50'000.-- (am Stichtag)

Heimfall der Bauten: Entschädigung 80 % des Verkehrswertes

Verkehrswert am Stichtag: Fr. 3'100'000.--

Bewertungsstichtag : 1.09.2003 : RLZ = 20 Jahre

Zinssatz der Berechnung: 5.0 %



abzüglich:

Diskontierte Abbruchkosten Fr. 130'000.-- x Abzinsungsfaktor 0.3769 **Fr. - 48'997.--**

**Verkehrswert des Baurechts am Stichtag 1.09.2003**

**Fr. 2'057'081.--**

### 8.2.3. Das baurechtsbelastete Grundstück

Das mit der Baurechtsdienstbarkeit belastete Grundstück wird auch *Bodenparzelle* genannt. Land und Gebäude gehören beim Baurecht wie bereits erläutert nicht dem gleichen Eigentümer. Hier wird das *Akzessionsprinzip* durchbrochen. Weil es sich um zwei Grundstücke handelt, müssen auch zwei Grundbuchblätter mit verschiedenen Grundbuchnummern angelegt werden<sup>17</sup>.

**Tatbestand A:** Heimfall entschädigt

Belastetes Grundstück :	2'500 m <sup>2</sup>	Landwert Fr. 600.--/ m <sup>2</sup>
Baurechtsdauer :		80 Jahre, ab 1973
Baurechtszins:		Fr. 60'000.-- (am Stichtag)
Heimfall der Bauten:	Gegen angemessene Entschädigung nach Art. 779d ZGB	
Bewertungsstichtag :	1.09.2003	RLZ = 50 Jahre
Zinssatz der Berechnung :	4.5 %	

Ermittlung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks :

Baurechtszins: Fr. 60'000.--

Barwertfaktor RLZ 50 Jahre: 19.762

*Barwert* Fr. 60'000.-- x 19.762 **Fr. 1'185'720.--**

Landwert \* 2'500 m<sup>2</sup> x Fr. 600.-- Fr. 1'500'000.--

Abzinsungsfaktor für die in 50 Jahren fällige Leistung 0.111

zuzüglich:

Diskontierter Landwert Fr. 1'500'00.-- x 0.111 **Fr. + 166'500.--**

(\*Anspruch auf uneingeschränkte Nutzung des Landes nach Ablauf des Baurechtes)

**Verkehrswert des Grundstücks am Stichtag 1.09.2003**

**Fr. 1'352'220.--**

<sup>17</sup> Im Kanton Bern z.B. tragen die *Bodenparzellen* nur eine Nummer ohne Zusatz, wogegen die *Baurechtsliegenschaften* mit der Abkürzung „BR“ versehen werden (im Exempel „BR 2859“).

**Tatbestand B:** Heimfall nicht entschädigt

Ermittlung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks:

<i>Barwert der Baurechtszinsen (wie oben)</i>	<b>Fr. 1'185'720.--</b>
<i>Barwert des Anspruches auf uneingeschränkte Nutzung des Landes (wie oben)</i>	<b>Fr. + 166'500.--</b>
Wert der Baute im Zeitpunkt des Heimfalles (heutiger geschätzter Wert Fr. 4'500'000.--)	
<u><i>zuzüglich:</i></u>	
<i>Wert des Heimfall-Vorteils auf den Bewertungsstichtag diskontiert</i>	
<i>Fr. 4'500'000.-- x Abzinsungsfaktor 0.111 (50 Jahre)</i>	<b><u>Fr. + 499'500.--</u></b>
<b><i>Verkehrswert des Grundstücks am Stichtag 1.09.2003</i></b>	<b>Fr. 1'851'720.--</b>

## 8.2.4. Kommentar

Der Wert des Baurechts lässt sich auch beim Renditeobjekt über den Verkehrswert der (gesamten) Liegenschaft ermitteln. Dieses Berechnungsmodell wird von FIERZ bevorzugt, da er diese Lösung als „allgemeiner“ betrachtet und er der Barwertberechnung auf den Wertbeitrag der Nutzung bis zum Heimfall nur bei kurzer Restlaufzeit den Vorrang gibt. Für Baurechte mit Liebhabercharakter oder solchen von Einfamilienhäusern ist erstere Methode sicher unerlässlich, da damit auch der Real- bzw. Substanzwert in die Berechnung einfließt. Bei Renditeobjekten dagegen, darf der Barwert des Nettomietetrages als die geeignetere Lösung betrachtet werden.

a. Zentrales Problem der Bewertung des belasteten Grundstückes ist der Landwert. Dessen möglichst korrekte Festlegung nimmt an Bedeutung zu, je näher der Heimfall rückt und der Wertbeitrag der uneingeschränkten Nutzung des Landes Gewicht erhält<sup>18</sup>. Meistens stellt sich die Frage nach dem Landwert bei der Festlegung des Baurechtszinses, welcher ja das zentrale Element sowohl für die Bewertung des Baurechts als auch für diejenige des baurechtsbelasteten Grundstückes bildet. Schwierig wird die Baurechtszinsbemessung besonders bei bebauten Grundstücken, da bei der Wertaufteilung in einen Bau- und einen Bodenwert die Problematik des relativen Landwertes zu berücksichtigen ist. Gerade dort, wo der Baurechtszins gemäss Parteiabrede regelmässig den neuen wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst werden soll, können die Bedeutung der Entwertung einer Baute und der damit verbundene geringere Ertrag nicht unbesehen bleiben. Dabei geht es für den Schätzungsexperten i.a.R. darum, die eigentliche

<sup>18</sup> Selbstverständlich sollte der Landwert immer „korrekt“ berechnet werden; erfahrungsgemäss treten aber allfällige Streitigkeiten über die richtige Landwertberechnungsmethode nicht auf, wenn die Restlaufzeit des Baurechts über den ökonomischen (Zeit)Horizont andauert.

Entwertung, d.h. den Verlust an Nutzungspotential der Baute, vom aufgestauten Unterhaltsbedarf zu trennen.

b. Der geldwerte Vorteil aus dem Heimfall von Bauten ergibt sich immer dann, wenn der Wert, der bei Ablauf des Baurechtes heimfallenden Bauten nicht angemessen entschädigt wird. Z.B. wird vereinbart, dass die Entschädigung beim Heimfall nur 70 % des Verkehrs- oder des Zeitbauwertes beträgt. Zu diesem Zweck ist der Wert der Bauten im Zeitpunkt des Heimfalles ohne Berücksichtigung der Teuerung zu schätzen. Bei der Schätzung ist eine gewisse Zurückhaltung geboten. Der geschätzte geldwerte Vorteil ist alsdann auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen und zum Landwert zu addieren.

## 9. Der Baurechtsvertrag

### 9.1. Die gesetzliche Grundlage<sup>19</sup>

Schon im römischen Recht war das Baurecht – dort allerdings als Erbbaurecht und Erbpacht wie im heutigen Deutschen Recht bezeichnet – ein Mittel, die Nutzung des im Eigentum des römischen Staates oder einer Gemeinde stehenden Grundstückes gegen Bezahlung eines Bodenzinses einem Dritten zugänglich zu halten. Dieses Nutzungsrecht war vererblich und auch veräusserbar. Wird ein Gebäude (sog. *superficies*) darauf erstellt, so geniesst der „Superfiziar“ ein vertragsmässiges Genussrecht (vgl. französischer Gesetzestext von Art. 779 ZGB, der vom *Droit de superficie* spricht). Dies hatte denn auch bis in die Neuzeit Bestand<sup>20</sup>.

Der Baurechtsvertrag ist obligationenrechtlich ein Vertrag „sui generis“, wogegen das *Baurecht* als eigentliche Dienstbarkeit dem sachenrechtlichen *Numerus clausus* untersteht und damit immerhin in dieser Funktion unter der Marginalie 'Baurecht' in Art. 675 Abs. 1 ZGB sowie ausführlich in Art. 779 ff. ZGB geregelt ist. Die Möglichkeit, dass das Eigentum am Boden und das Eigentum an der darauf stehenden Baute auseinander fallen bietet eben einzig die Baurechtsdienstbarkeit. Falls als im Grundbuch aufgenommenes selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet, hat es sogar – wie bereits erläutert – eigenständigen Grundstückscharakter<sup>21</sup>. In der Terminologie muss deshalb das im Grundbuch eingetragene Baurechtsgrundstück bzw. die Baurechtsliegenschaft als *beschränktes dingliches Recht* bezeichnet werden, welches zum einen nur durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages und zum anderen nur für begrenzte Zeitdauer Bestand hat. Während dieser Zeit wird es aber in der Praxis wie das Eigentum i.S. eines *Vollrechtes* – also einem unbeschränkten

<sup>19</sup> Vgl. auch TUOR/SCHNYDER/SCHMID, S. 960 ff.

<sup>20</sup> KASER, S. 138 f.: Justinian erfasste das Recht am Gebäude alsdann als Servitut. Noch heute spricht man von der „Baurechtsservitute“.

<sup>21</sup> Hier dürfte man wohl von der einzigen *bedingten* Eigentumsform sprechen, die das Zivilrecht kennt. Der Gebäudeeigentümer ist nur bis zum Ablauf des Baurechtsvertrages *Eigentümer* (nach dem Wortlaut von Art. 655 Abs. 1 ZGB *Grundeigentümer*, obwohl ihm der Grund und Boden eben gerade nicht „gehört“). Danach fällt das Gebäude dem Eigentümer von Grund und Boden heim (sog. 'Heimfall' gemäss Art. 779c ZGB).

Recht – behandelt. Es ist frei veräusserbar und mit Grundpfändern belastbar, wie jedes andere Grundstück. Es versteht sich von selbst, dass dieser dogmatisch nicht einfach fassbare Zustand auch einer normierten Regelung bedarf.

a. Obwohl vom Gesetz unter den Personaldienstbarkeiten geordnet – nämlich in Art. 779 – 780 ZGB – können Baurechte auch als Grunddienstbarkeiten ausgestaltet sein<sup>22</sup>.

b. Nur als Personaldienstbarkeit errichtbar sind Baurechte, die im Grundbuch als Grundstück mit separatem Grundbuchblatt eingetragen werden sollen. Es bedarf dabei zwei Grundvoraussetzungen: Erstens muss diese Dienstbarkeit *selbständig* und zweitens *dauernd* sein. Im ersten Fall trifft dies dann zu, wenn sie weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person errichtet wird (Art. 7 Abs. 2 Ziff. 1 GBV). Die zweite Voraussetzung ist dann gegeben, wenn die Dienstbarkeit wenigstens auf 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet wird (Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV)<sup>23</sup>.

## 9.2. Die Entstehung der Baurechtsdienstbarkeit

Wie bereits erläutert, bedarf es gemäss Art. 731 Abs. 1 ZGB bei der Dienstbarkeit der Eintragung in das Grundbuch. Als Rechtsgrund für den Grundbucheintrag dient der Vertrag auf die Errichtung eines Baurechts: Der sog. *Baurechtsvertrag* als Innominatkontrakt. Hinsichtlich der Form ist zwischen dem selbständigen und dauernden Baurecht zu unterscheiden, bei welchem der Vertrag nach Art. 779a ZGB der öffentlichen Beurkundung bedarf und den übrigen Baurechten, für deren Begründung die schriftliche Form genügt.

## 9.3. Die Übertragung des 'Baurechts'

Gemäss Art. 779 Abs. 2 ZGB ist das Baurecht, sofern es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich. Ist das Baurecht als Grundstück im Grundbuch aufgenommen, so folgt die Übertragung den auf das Grundeigentum anwendbaren Regeln und bedarf somit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Zu beachten ist einzig das gesetzliche Vorkaufsrecht analog zu den Miteigentumsanteilen gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB, welches vertraglich wegbedungen werden kann<sup>24</sup>. Bei allen übrigen Baurechten greift das Abtretungsrecht nach Art. 165 ff. OR oder die Bestimmungen über die Errichtung von beschränkten dinglichen Rechten an Rechten gemäss Art. 745 und

<sup>22</sup> Vgl. dazu BGE 88 II 331; beachte aber MEIER-HAYOZ, N 25 zu Art. 674 ZGB: Anders als das Baurecht sind die Überbaurechte zu behandeln, die nur als Grunddienstbarkeit errichtet werden können, da deren Sinn darin besteht, überragende Bauteile „auf unbegrenzte Zeit in Abweichung vom Akzessionsprinzip zu regeln [...]“.

<sup>23</sup> Mit anderen Worten muss es sich um eine übertragbare Personaldienstbarkeit handeln (Nutzniessung und Wohnrecht scheiden damit aus), die mindestens 30 Jahre andauert und gemäss Art. 779f ZGB auf höchstens 100 Jahre festgelegt werden darf.

<sup>24</sup> STEINAUER, Band III, Nr. 2530 ff.

899 ff. ZGB analog<sup>25</sup>. Für die Übertragung ist demzufolge eine schriftliche Erklärung des Bauberechtigten erforderlich.

#### 9.4. *Der Untergang des 'Baurechts'*

Häufigster Untergangsgrund ist der Ablauf der vereinbarten Zeitdauer. Auf den Untergang kommen ansonsten die Regeln über die Grunddienstbarkeit nach Art. 734 ff. ZGB zur Anwendung. Die „Folgen des Ablaufs der Dauer“ (Marginalie zu Art. 779c ff. ZGB) sind eben daselbst gesetzlich geregelt.

a. Die bestehenden Bauwerke werden nach Art. 779c ZGB Bestandteil des belasteten Grundstücks (sog. *Heimfall*).

b. Der Grundeigentümer hat nach Art. 779d Abs. 1 ZGB dem Gebäudeeigentümer für die heimfallende Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu zahlen (sog. *Heimfallsentschädigung*). Über die Höhe der Entschädigung und das Verfahren zu deren Festsetzung sowie über die Aufhebung der Entschädigungspflicht und über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Liegenschaft können die Parteien gemäss Art. 779e Vereinbarungen in der Form treffen, die für die Begründung des Baurechts vorgeschrieben sind und diese im Grundbuch vormerken lassen.

c. Zur Sicherstellung dieser Entschädigung kann der Bauberechtigte oder ein Gläubiger, dem das Baurecht verpfändet worden ist, nach Art. 779d Abs. 2 ZGB die Eintragung eines Grundpfandrechtes im selben Rang wie das gelöschte Baurecht verlangen. Als Verwirkungsfrist sind gemäss Art. 779d Abs. 3 ZGB drei Monate nach dem Untergang des Baurechts stipuliert.

#### 9.3. *Der Baurechtszins*

##### 9.3.1. **Im allgemeinen**

Art. 779i ZGB gewährt dem Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses den Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen. Somit ist anzunehmen, dass der Bauberechtigte dem Grundeigentümer regelmässig als Gegenleistung für die Einräumung des Baurechts einen Baurechtszins verspricht, was denn in der Praxis in fast allen Fällen – zumindest beim selbständigen und dauernden Baurecht – auch zutrifft.

##### 9.3.2. **Der Baurechtszins als Landrente**

Ausgangspunkt einer Baurechtsbegründung ist in der Regel ein Grundbesitzer, welcher über unbebautes Bauland ohne Ertrag verfügt und dieses Land einer ertragsbringenden Nutzung zuführen möchte, ohne dafür zusätzliches Kapital für die Bebauung des Grundstückes einsetzen zu müssen (vgl. oben 8.2.1.) oder wenn ihm Erbfall die Bewirtschaftung des

---

<sup>25</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1386.

Gebäudes nicht mehr durch die Erben erfolgen und das Grundstück noch nicht veräussert werden soll. Oft treten auch das Gemeinwesen oder „Grossgrundbesitzer“ wie z.B. die Bürgergemeinde der Stadt Bern als Baurechtsgeber auf.

Demgegenüber steht ein Bauherr, welcher eine Baute realisieren möchte, jedoch über kein Bauland verfügt, weil am von ihm gewünschten Baustandort keine unbebauten Grundstücke zu erwerben sind, oder weil ihm die Mittel zum Erwerb dazu fehlen.

Der Baurechtsgeber verzichtet also auf die eigene Nutzung und „überträgt“ sein Nutzungsrecht an einen Dritten, wofür er zu entschädigen ist. Sein Kapital – in Form des Landes – ist vom Dritten entsprechend zu verzinsen. Aus der Sicht des Baurechtnehmers stellt der Landzins bzw. der Baurechtszins die Landrente dar, die er aus der Baurechtsbaute zu erwirtschaften glaubt. Der Baurechtszins als Landrente darzustellen macht besonders dort Sinn, wo ein Baurecht an einem bebauten Grundstück begründet wird und wo ein Baurechtsbetreffnis neu festzulegen ist, denn es kann durchaus der Fall sein, dass die Verzinsung auf dem Landwert sonst zu hoch ausfällt. Dies, weil die von der bestehenden Baurechtsbaute „erwirtschaftete“ Wertschöpfung nicht derjenigen bei voller und optimaler Ausnutzung der Parzelle entspricht.

### 9.3.3. Die Aufteilung des Substanz- bzw. Realwertes

Zurückkommend auf die Bewertungsbeispiele (vgl. oben 8.2.) stellt sich – wie a.a.O. aufgezeigt – als eigentliches Hauptproblem bei der Festlegung des Baurechtszinses die „korrekte“ Bewertung des Landes, also des zu bebauenden Grund und Bodens. Zwar wird auch bei der Bewertung eines nicht belasteten Grundstückes der Substanzwert aus den beiden Werten „Land“ und „Bauten“ gebildet, doch wird letztlich nur ein „Gesamtwert“ ausgewiesen und Fehler in der Berechnung zugunsten oder zulasten des einen Wertbestandteils haben nicht die gleichen Auswirkungen. Land und Bauten sind also getrennt zu bewerten, obwohl deren wirtschaftliche Abhängigkeit unabdingbar ist.

### 9.3.4. Die Wirtschaftlichkeit

Der Baurechtsvertrag untersteht, wie eingangs angedeutet, der Privatautonomie der Parteien. Zu einem Vertragsschluss kommt es bei Verträgen (hoffentlich) immer dann, wenn Leistung und Gegenleistung ausgleichend sind. Das liegt eigentlich in der dogmatischen Natur des Vertrages und gilt auch für den Baurechtsvertrag, obwohl der Baurechtsgeber als Landeigentümer über ein *absolutes* dingliches Recht verfügt, wogegen der Baurechtsnehmer nur über ein *beschränktes* dingliches Recht verfügt, welches erst noch mit Ablauf der Vertragsdauer untergeht, wenn auch nicht entschädigungslos.

Neben der Problematik der erstmaligen Festlegung des Baurechtszinses (Basiszins), auf welche hier nicht weiter eingetreten wird, steht die Wertentwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Wertsteigerungen, welche das Land während der Baurechtsdauer erfährt, fallen

eigentlich dem Grundeigentümer zu. Allenfalls ist eine Abgeltung über die Heimfallsentschädigung möglich, was aber i.d.R. nicht geschieht. Schon aus diesem Blickwinkel ergeben sich Vorteile für den Baurechtsgeber. Trotzdem darf aufgrund der langen Vertragsdauer – in der Regel 60 Jahre und mehr – davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit für beide Parteien gleich zu gewichten ist, d.h. zum Vertragsschluss kommt es nur, wenn der Grundbesitzer für seinen Boden denselben oder zumindest annähernd den gleichen Ertrag erwirtschaftet, wie wenn er selber als Bauherr auftritt. Umgekehrt soll der Bauherr für seine Baute denselben Ertrag erwirtschaften, wie er es würde, wäre er gleichzeitig auch Grundeigentümer (vgl. oben 8.1.2.)<sup>26</sup>.

Schon die Vielzahl der Konjunktive zeigt, dass dies nicht ganz der Realität entspricht und im Lichte der langen Vertragsdauer wohl auch kaum zu realisieren ist. Der Baurechtsvertrag ist der langfristige wirtschaftliche Vertrag und beinhaltet erhebliche Risiken. Es ist völlig ausgeschlossen, die Wertentwicklung über die ganze Vertragsdauer abzuschätzen, so dass, wie bei anderen Dauerschuldverhältnissen (z.B. der Miete), eine Anpassungsklausel paritätische Wirtschaftlichkeit zu gewähren hat<sup>27</sup>. Aber auch hier ergeben sich erhebliche Schwierigkeiten, denn die Änderungsparameter sind in der Regel externe Leitgrößen wie der Landesindex der Konsumentenpreise oder der Hypothekenzinssatz. Wirtschaftlich betrachtet, stehen aber interne Leitgrößen im Vordergrund, wie die Landrente, welche sich aus dem Ertrag ergibt, der sich aus dem Land erwirtschaften lässt. Aber ohne Baute kein Ertrag<sup>28</sup>!

### 9.3.5. Grundsatz der einzelnen Anpassungsklauseln

Man darf sich hier die Frage stellen, warum die als selbstverständlich dargestellte Erkenntnis der „paritätischen Wirtschaftlichkeit“ in den Baurechtsverträgen bzw. deren Anpassungsklauseln nicht seinen Niederschlag gefunden hat. Dies ist wohl auch geschichtlich bedingt und nicht zuletzt entstammt es auch dem „gesetzlichen“ Verständnis, wonach der Boden die Baute dominiert (vgl. Art. 667 Abs. 2 ZGB). Gerade aber beim Baurecht wird dieses Prinzip der Akzession – wie bereits erläutert – durchbrochen<sup>29</sup>. Grundeigentümer und Gebäudeeigentümer sind nicht identisch. Bei den Anpassungsklauseln beschränkte man sich aus diesem Grund auf die Geldwertsicherung, indem der Baurechtszins an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden wurde. Der Baurechtszins steigt damit unabhängig vom effektiven Ertragsverlauf der Liegenschaft an. Die Anpassung an die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse, auf welchen ja eigentlich die Basis – nämlich der damalige Landwert – berechnet wurde, bleibt damit aber unberücksichtigt. Das der Baurechtszins

<sup>26</sup> STUDER/FREY/RÜST, S. 20.

<sup>27</sup> Es geht vorliegend in erster Linie um Rendite-Liegenschaften; häufig wird das Baurecht vom Gemeinwesen auch für die Wohnbauförderung im Eigenheimbereich benutzt. Die Wirtschaftlichkeit steht da weniger im Vordergrund; allerdings muss der Baurechtszins auch für den Eigenheimbesitzer „wirtschaftlich“ tragbar sein.

<sup>28</sup> Dieses Axiom führt uns zur Erkenntnis, dass die Idee des Partnerschaftsmodells nach STUDER/FREY/RÜST eigentlich selbstverständlich sein müsste.

<sup>29</sup> KASER, S. 123: „Superficies solo cedit“ (die Oberfläche weicht dem Boden).

jedoch einer adäquaten Landrente entsprechen sollte, wurde in den meisten Fällen ignoriert. Dabei ist durchaus auch möglich, dass periphere Lagen durch die Städteausdehnung in den letzten 50 Jahren plötzlich zu Zentrumslagen von grossen Agglomerationsgemeinden werden. In der Grundstücksbewertungslehre wurde man sich dessen immer dann bewusst, wenn es nicht um die „klassische“ Bewertung des Baurechts ging, sondern um die Bestimmung des Baurechtszinses. In vereinfachter Formel geht der Schätzungsexperte vom aktuellen Verkehrswert des Gesamten (Boden und Baute) aus. Daraus kann dann der Landwertanteil abgeleitet werden, welchen es angemessen zu verzinsen gilt.

### 9.3.6. Die Teuerungsklausel

Die oft gewählte Form der Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung ist die Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise:

$\frac{\text{Baurechtszins x neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}}$
---

Die Anpassungen erfolgen in vielen Fällen jährlich per 1. Januar auf der Basis des Indexstandes vom Oktober. Der Baurechtszins wird so der laufenden Teuerung angepasst und der Geldwertschutz des Baurechtsgebers ist gewährleistet. Wie erwähnt, ist der Landesindex eine externe Leitgrösse, die bezogen auf das einzelne Baurecht ungenau ist. Bei Wohnbauten kann sogar festgestellt werden, dass der Index die langfristige tatsächliche Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt nicht korrekt wiedergibt, stiegen doch die Mietpreise im Verhältnis zum Index in den letzten 25 Jahren deutlich höher an<sup>30</sup>. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Vermieter neben dem Teuerungsausgleich auch Anpassungen infolge wertvermehrender Investitionen sowie generelle Anpassungen an die Marktverhältnisse vorgenommen hatten<sup>31</sup>.

Diese Meinung wird auch von den Autoren des „Basler-Modells“ STUDER/FREY/RÜST vertreten, wobei die gemachten Erhebungen im Kanton Basel bezüglich der Gewerbebauten noch wenig aussagekräftiges Datenmaterial hergeben und deshalb die Ungeeignetheit der Indexierung in diesem Teilmarkt nicht abschliessend verneint werden kann. M.E. führen die Marktbeobachtungen aber zum gleichen Ergebnis wie im Teilmarkt der Wohnbauten. Auch dort ist – zumindest an guten Lagen und bei vernünftigen Projekten – eine markante Bo-

<sup>30</sup> Als Bodenmarkt soll hier der ganze Immobilienmarkt verstanden werden, denn letztlich ist der erwirtschaftete Ertrag (Mietzinse) für die Bodenpreisentwicklung ausschlaggebend.

<sup>31</sup> Nach Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse (und damit auch Mietzinserhöhungen) in der Regel nicht missbräuchlich, die u.a. durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Art. 14 Abs. 1 VMWG präzisiert, dass als Mehrleistungen Investitionen gelten, die für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache und zusätzlichen Nebenleistungen aufgewendet werden, wobei die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 – 70 % als wertvermehrnde Investitionen gelten.

denpreissteigerung feststellbar, wobei die heutige Korrektur nach unten dazu führt, dass der Beobachtungshorizont bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts ausgedehnt werden muss<sup>32</sup>. Weitere Nachteile werden in den wirtschaftlichen Zusammenhängen gesehen<sup>33</sup>. Trotz stagnierender Wirtschaft blieb der Landesindex der Konsumentenpreise mehr oder weniger unverändert bzw. zog sogar noch leicht an. Im Immobiliensektor wirkt sich die stagnierende Wirtschaft jedoch auf die Flächenproduktivität aus und somit direkt auch auf die erwirtschaftbare Bodenrente.

Bei diesen Überlegungen wird im Gegensatz zu den eingangs erwähnten Bodenpreissteigerungen bereits von einem hohen Landwert beim Baurechtsvertragsabschluss ausgegangen. Der auf der Basis der Hochkonjunktur berechnete Baurechtszins hätte sich demzufolge trotz schwacher Konjunktur der letzten 10 Jahre kontinuierlich erhöht.

### 9.3.7. Die Anpassung an den „neuen“ Landwert

Sehr häufig – die Autoren des „Basler-Modells“ erachten diese sogar als die am häufigsten vorzufindende Anpassungsklausel – soll der Landwert auch an die Entwicklung der Bodenpreise gebunden werden. In Musterverträgen hat z.B. die Anpassung aufgrund einer neuen amtlichen Grundstückschätzung der Bodenparzelle zu erfolgen<sup>34</sup>. In der Praxis allerdings häufiger vorzufinden sind Anpassungsklauseln, welche eine Anpassung der Grundrente an die „[...] veränderten Verhältnisse, insbesondere auch einer inzwischen eingetretenen Wertveränderung von Grund und Boden [...]“ vorsehen<sup>35</sup>. Hier wurde richtigerweise erkannt, dass die Grundrente bzw. der Baurechtszins nichts anderes ist, als der Zinsertrag aus dem einem Dritten zur Verfügung gestellten Kapital, welches beim Baurecht in Form eines zur Nutzung überlassenen Grundstücks besteht. Dieses Kapital ist kein Nominalwert, denn es untersteht – neben der Teuerung – den dynamischen Prozessen der Konjunktur- und Marktverhältnisse. Z.T. finden sich aus diesem Grund auch sog. „Mischklauseln“, d.h. der Baurechtszins wird einerseits an den Landesindex der Konsumentenpreise und andererseits periodisch auch an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse (dabei sind wohl insbesondere die veränderten Wertverhältnisse von Grund und Boden sowie der Mietwerte zu verstehen) gebunden.

<sup>32</sup> Die Bodenpreise sind z.B. in der Innenstadt von Bern fast auf das Niveau von 1975 zurückgefallen, wie anlässlich verschiedener in den letzten Jahren vorgenommenen Verkehrswertgutachten von Baurechtsliegenschaften festgestellt werden darf. Es gilt hier festzuhalten, dass es sich durchwegs um relative Bodenwerte handelt, da absolute Werte zumindest in jüngster Zeit fehlen. Vgl. auch die Grafik in der Zeitung „Der Bund“ vom 3. Juli 1990 wobei die Bezeichnung „Die Entwicklung der Bodenpreise [...]“ hier irritiert. Besser wäre: „Die Entwicklung der Bodenwerte“. Die Bund-Grafik stützt sich auf eine Studie des Geographischen Instituts der Universität Bern von 1990, die allerdings auch von „Bodenpreisen“ spricht (zur Methodenwahl: GROSSENBACHER WALTER, Die Bodenpreise in der Altstadt von Bern, Beitrag zur Stadtforschung, Bern 1989, S. 13).

<sup>33</sup> So auch FIERZ, S. 362 f.

<sup>34</sup> Vgl. auch die Musterverträge von WIPFLI HANS in: WEKA Musterverträge, Teil 3, Kapitel 2.5, S. 31 f.

<sup>35</sup> Häufig in den Baurechtsverträgen der Stadt Bern anzutreffende Anpassungsklausel. Es fällt auf, dass in vielen Verträgen von einer „Grundrente“ gesprochen wird und nicht vom Baurechtszins. Dies ist m.M. nach eigentlich ein weiteres Indiz dafür, dass Baurechtsnehmer und -geber gleichgestellt werden sollten.

Diese Wertveränderungen haben tatsächlich stattgefunden, doch führten die zur Anwendung gelangenden Bewertungsmethoden oft zu einem stossenden Resultat zu Ungunsten des Baurechtsnehmers, indem die absoluten Landwerte berechnet wurden, wo es doch in städtischen Lagen kaum mehr unbebaute Grundstücke zu erwerben gab und somit im Verlaufe der Baurechtsdauer auch entsprechende Vergleichszahlen fehlten<sup>36</sup>. Berechnungen, die sich auf absolute Zahlen stützten, ergaben im Resultat eine im Verhältnis zu den effektiv zu erzielenden Liegenschaftserträgen weit überhöhte Bodenpreisentwicklung, welche durch die Spekulation zusätzlich angeheizt wurde. Zwar stiegen an guten Lagen im gleichen Zeitraum auch die Mieterträge, nur waren diese oft mit grösseren Risiken verbunden (Leerstands- und Solvenzrisiken, Investitionsrisiken, marktpolitische Risiken wie Mieterschutzgesetzgebung usw.) und somit auch grösseren Schwankungen ausgesetzt<sup>37</sup>.

### 9.3.8. Koppelung an den Hypothekarzinsfuss und die Mietpreise

Der Baurechtszins ergibt sich wie erwähnt aus der Verzinsung des Landwertes. Dementsprechend ist die Höhe des Baurechtszinses nicht nur vom Landwert, sondern auch von der Höhe des Verzinsungssatzes abhängig. Hier orientieren sich besonders die älteren Baurechtsverträge am Hypothekarzinsfuss. Auch in heutigen Musterverträgen findet sich diese Koppelung (leider) z.T. noch<sup>38</sup>.

Bei der Mietpreis-Koppelung folgt der Baurechtszins nicht einem Index, sondern der Mietwertentwicklung oder direkt den Ist-Mietzinseinnahmen. Die sowohl von STUDER/FREY/RÜST als auch von FIERZ vertretene Auffassung, wonach sich dieses Modell als Anpassungsklausel besser eignet, darf sicher auch aus der Sicht der Praxis bestätigt werden. Der Baurechtszins als konkret erzielbare Bodenrente hängt zumindest bei Renditeobjekten gänzlich vom tatsächlichen, allenfalls auch vom möglichen Bruttomiettertrag ab. Aufgrund gemachter Erfahrungen darf die Akzeptanz einer solchen Anpassungsklausel als hoch betrachtet werden, führte sie doch in jüngster Vergangenheit zu erfolgreichen „Baurechtsvertrags-

<sup>36</sup> In der Stadt Bern z.B., wurden die letzten grossen Gebäudeneu- oder -umbauten in der Innenstadt anfangs der 60er-Jahre des 20. Jahrhunderts vorgenommen.

<sup>37</sup> Hier verkennen die „Landeigentümer“, dass sie im Gegensatz zum „Gebäudeeigentümer“ keine Investitionen zu tätigen haben, die zudem auf die Restlaufzeit des Baurechts zu amortisieren sind. Dabei kommen nicht nur die reinen Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten zum tragen, denn es gilt, den veränderten Bedürfnissen der Mieter Rechnung zu tragen bzw. bei kommerziell genutzten Liegenschaften auch das veränderte Verhalten der Konsumenten und die veränderten Wettbewerbsbedingungen mit einzubeziehen. Eine Einkaufs-Mall z.B. ist oft unabhängig ihrer technischen Altersentwertung infolge der wirtschaftlichen Entwertung in kürzeren Zyklen zu erneuern. Zuletzt ist auch der in den Baurechtsverträgen i.d.R. anzutreffende ungünstige Heimfall für den Baurechtsnehmer in die Amortisationsrechnung einzubeziehen. Die Differenz des effektiven Zustandswertes des Gebäudes zur oft geringeren Heimfallsentschädigung kann nämlich u.U. nicht unwesentlich sein.

<sup>38</sup> Die Kritik von STUDER/FREY/RÜST (vgl. S. 11 a.a.O.) ist berechtigt, denn sieht der Baurechtsvertrag auch eine Anpassung an die Wertsteigerung des Landes vor, wird der Hypothekarzins, welcher ein Entgelt für eine Nominalforderung ist, für die Verzinsung eines Realwertes eingesetzt, der per se keinem Inflationsrisiko unterworfen ist. Gewisse Risiken bleiben jedoch, so dass u.E. die Angleichung an ähnlich sichere Kapitalmarktpapiere wie Bundesobligationen und Staatsanleihen vertretbar ist.

Sanierungen<sup>39</sup>. Nachteil dieser Anpassung ist, dass – falls ein fixer Anteil am Bruttomietertag vereinbart wurde – die durch bessere Erschliessung und allenfalls siedlungspolitische Lageaufwertung erlangte Wertsteigerung nicht in jedem Fall umgehend dem Landeigentümer zugute kommt, da sich die Mietpreise oft nicht gleich rasch anpassen lassen. Für grosstädtische Lagen darf dieser Einwand als unerheblich betrachtet werden, da sich dort kaum Veränderungen aufgrund einer Lageaufwertung ergeben. Dort sind es in erster Linie konjunkturelle Einflüsse, die zur Veränderung der Marktsituation führen<sup>40</sup>.

### 9.3.9. Die Anpassung nach dem Partnerschaftsmodell

Die Formel des „Basler-Modells“ beruht auf der renditemässigen Gleichstellung der beiden Parteien, die eben *Partner* sein sollten. Eine Anpassung soll dann erfolgen, wenn der

- Kapitaleinsatz des Baurechtsgebers infolge Bodenpreisänderungen steigt (oder fällt),
- derjenige des Baurechtsnehmers sich durch die Baukostenteuerung, Entwertung und durch wertvermehrnde Investitionen verändert,
- der Nettomietertag sich infolge von Mietpreisschwankungen sowie erhöhten Bewirtschaftungskosten verändert.

Die Formel zur Berechnung des Basis-Baurechtszinses lautet dabei:

$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times (\text{absoluter Bodenwert} : [\text{absoluter Bodenwert} + \text{Erstellungskosten}])$
---

Soll das Baurecht zu nichtmarktüblichen Bedingungen begründet werden, so kann ein Rabatt (z.B. 30 %) vereinbart werden.

<sup>39</sup> Gerade bei kommerziell genutzten Liegenschaften in städtischen Lagen hat die Indexklausel dazu geführt, dass der geschuldete Baurechtszins die effektiv erwirtschaftbare Bodenrente selbst bei Vollvermietung nicht mehr genügend zu decken vermag. Dies stellen auch STUDER/FREY/RÜST sowie FIERZ fest, doch verkennen sie, dass es sich dabei oft um Mieter handelt, die gleichzeitig auch Baurechtsnehmer sind. Deren Eigenmietwert ist zwar im Detailhandelsvergleich „marktkonform“, die „Mietflächen“ befinden sich jedoch an für ihre Branche zu teuren Lagen. Hier würde sich durch eine Drittvermietung ein höherer Mietertrag realisieren lassen. Der Erkenntnis aus der Praxis und dem „Partnerschaftsmodell“ kann aber bezüglich der *heutigen Flächennutzung* zugestimmt werden: Aufgrund heutiger Marktkonzeption im Detailhandel führt *diese* für den Vermieter zu geringeren Mietzinseinnahmen, da sich Obergeschossflächen heute nur noch zu günstigen Konditionen als Verkaufsflächen vermieten lassen.

<sup>40</sup> Gerade veränderte Verhältnisse werden oft bei Streitfällen um Baurechtsverträge bzw. die Auslegung der Anpassungsklauseln von den Parteien eingebracht. Es ist dies die sog. „*clausula rebus sic stantibus*“, was einer nicht zum vorein bekannten Veränderung der Vertragsgrundlagen gleich kommt und eine solche eben rechtfertigen soll. Demgegenüber steht der Rechtsgrundsatz „*pactas sunt servanda*“: Verträge sind zu halten!

a. Grafisch dargestellt ergibt sich bei Gesamtkosten (Land + Gebäude) von Fr. 10 Mio. folgendes Grundprinzip:



Unter der Annahme, dass der Landwertanteil in dieser Modellrechnung rechnerisch bei 20 % des Gesamtwertes liegt, ergibt sich folgende Berechnung: Vom Nettomiettertrag entfallen demnach 20 % auf den Boden und 80 % auf die Baute. Bei einem angenommenen Bruttomiettertrag von Fr. 0,7 Mio. und Bewirtschaftungskosten inkl. Rückstellungen von Fr. 0,2 Mio. beträgt die Landrente bzw. der Baurechtszins folglich Fr. 0,1 Mio.

b. Unberücksichtigt bleiben allfällige Fremdkapitalkosten, da jede Partei für die Finanzierung ihres Kapitaleinsatzes selbst verantwortlich ist.

c. Soll eine Subventionierung durch den Baurechtsgeber erfolgen, so wird der berechnete Baurechtszins mit einem Faktor multipliziert, der kleiner als 1 ist (bei einer Ermässigung von 30 % wäre dies ein Faktor von 0,7).

## 9.4. Die Heimfallsentschädigung

### 9.4.1. Der ordentliche Heimfall

Geht das Baurecht unter, was ordentlicherweise nach Ablauf der Vertragsdauer der Fall ist, so fallen die Bauten dem Grundeigentümer heim, indem diese Bestandteil seines Grundstückes werden (Art. 779 c ZGB). Nach Art. 779d ZGB hat der Grundeigentümer dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten. Gleich wie bei der Festsetzung des Baurechtszinses besteht bei Vertragsschluss die Schwierigkeit, eine sachgerechte Lösung zu finden, die sich auch in ferner Zukunft noch als richtig erweist. Es gilt folgendes zu beachten:

a. Einmal ist ein Ausgleich zwischen der Heimfallsentschädigung und dem laufenden Baurechtszins anzustreben. Bei eher tiefem Baurechtszins rechtfertigt sich u.U., dass die Heimfallsentschädigung unter den dazumaligen tatsächlichen Wert zu liegen kommen soll (z.B. wenn bei Vertragsschluss der Basis-Baurechtszins nur von 70 % des Verkehrswertes gerechnet wurde).

b. Dann stellt sich immer die Frage, welchen Nutzen das Gebäude dem Baurechtsgeber nach dem Heimfall bringen soll und auch kann. Fehlt ein künftiger Verwendungszweck und Nutzwert (z.B. bei Unterstationen für ein Kommunikationsnetzwerk oder bei Natel-Antennen der Swisscom), so fällt in aller Regel die Baute entschädigungslos an den Grundeigentümer heim oder es wird sogar ein Rückbau vereinbart. Solche Baurechte werden denn auch als unselbständige Rechte begründet. Bei selbstständiger und dauernder Ausgestaltung, wie dies bei Wohnbauten und kommerziell nutzbaren Gebäuden der Fall ist, kann von

einer Weiterverwendung ausgegangen werden. Die angemessene Entschädigung entspricht dann dem Wert, welches die Baute noch aufweist.

c. Letztlich ist festzulegen, auf welchem Wert die Heimfallsentschädigung abzustellen hat. Steht die Substanz im Vordergrund, so wird dies der Zustandswert der Baute sein. Andernfalls ist vom Verkehrswert auszugehen, der sich u.U. bei Renditeobjekten ausschliesslich aus dem Ertragswert ermittelt.

Wie beim Baurechtszins ergibt sich auch hier ein Problem der richtigen „Methodenwahl“. Dazu kommt der rein obligationenrechtliche „Fallstrick“ der Vertragsauslegung. Was haben die Parteien gewollt oder gemeint mit den aufgeführten Begriffen, die da reichen von „Zeitbauwert“ über den „Bauwert“ bis hin zum „Zustandswert“. Oder was ist unter „Marktwert“ zu verstehen usw. Eine mögliche Lösung bietet wiederum das partnerschaftliche Modell an: Da bei der Berechnung des Zustandswertes eines Gebäudes die wirtschaftliche Entwertung unberücksichtigt bleiben würde, soll in die Wertermittlung auch der Verkehrswert einfließen<sup>41</sup>. Dies darum, weil durch die wirtschaftliche Entwertung der Verkehrswert unter die Summe von (absolutem) Bodenwert und (technischem) Gebäudezustandswert sinken kann. Diese Wertminderung soll beide Parteien gleichermassen betreffen.

d. In den Baurechtsverträgen trifft man oft die Klausel, dass die Heimfallentschädigung *nur* 70 % oder 80 % des dannzumaligen Gebäudewertes betragen soll. Dieser Vorteil zugunsten des Baurechtsgebers hat der Baurechtsnehmer in seinen Abschreibungen zu berücksichtigen, d.h. er muss auf den Gebäudekosten für den jährlich vorzunehmenden Abschreibungssatz ein Agio von 30 % oder 20 % berücksichtigen.

e. Es stellt sich generell die Frage, inwieweit solche *Vorteile* für den Baurechtsgeber sinnvoll sind. Sie können u.U. dazu führen, dass – je näher der Heimfall kommt – die Baute vom Baurechtsnehmer nicht mit gleicher Sorgfalt unterhalten wird. Nach dem Partnerschaftsmodell soll der Heimfall zu 100 % erfolgen, so dass kein *Vorteil* entsteht, da es sich um eine reine Güterverschiebung handelt (Geld gegen Substanz).

f. In der Praxis wird häufig in den Baurechtsverträgen festgehalten, dass zur Bestimmung der Heimfallsentschädigung zwei Experten vorzusehen sind und – falls sich auch dann keine Einigung ergibt – allenfalls ein Schiedsgericht zu entscheiden haben soll.

## 9.4.2. Der vorzeitige Heimfall

Art. 779f ZGB betrifft den Fall, bei dem der Bauberechtigte sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt. Ist dies gegeben, so kann der Grundeigentümer den sog. *vorzeitigen* Heimfall herbeiführen. Es treten aber dann die gleichen Folgen wie beim Ablauf der vertraglichen Dauer ein, d.h. der Grundeigentümer hat gemäss Art. 779g ZGB eine angemessene Entschädigung zu leisten. Immerhin muss sich der Bauberechtigte sein schuldhaftes Verhalten bei der Bemessung der Entschädigung anrechnen lassen.

a. Es findet sich hier eine ähnliche Konstellation wie bei der Auflösung von anderen Dauerverträgen aus wichtigen Gründen. Ob ein dingliches Recht in „grober Weise“ überschritten worden ist oder eine nicht

<sup>41</sup> Es gilt der Bewertungsgrundsatz, wonach ein Gut nur so viel Wert hat, als es an zukünftiger Nutzleistung zu „generieren“ vermag. Substanz alleine sichert noch keinen Ertrag.

minder schwere Vertragsverletzung vorliegt, hat der Richter unter Würdigung der konkreten Umstände nach objektivem Massstab zu beurteilen.

b. Die materiellen Voraussetzungen der Art. 779f und 779g ZGB stellen zwingendes Recht dar. Anderslautende Vertragsbestimmungen sind demnach unbeachtlich<sup>42</sup>.

## 9.5. Die Gestaltung des Baurechtsvertrages

Entsprechend der aufgezeigten Problemkreise ist bei der Redaktion von Baurechtsverträgen grösste Sorgfalt anzuwenden. Inhalt und Umfang des Baurechtsvertrages sind zwar in Art. 779b ZGB aufgeführt, doch sei erwähnt, dass zum einen die darin enthaltene Aufzählung nicht abschliessend ist und zum anderen die Wirkung dinglicher Art ist. So verstanden zeigt die Norm einzig auf, was von Gesetzes wegen zum Inhalt der Baurechtsdienstbarkeit gemacht werden kann und mithin auf einen späteren Rechtsnachfolger dingliche Wirkung entfaltet. Die konkrete obligatorische Vertragsausgestaltung obliegt den Parteien frei. Wie bei jedem Vertrag, bedarf es eines Konsens über sämtliche wesentlichen Vertragspunkte und diese wiederum sind vom Formzwang des Baurechtsvertrages mitumfasst<sup>43</sup>. Wegen der beschriebenen Komplexität hat die Praxis – ähnlich wie bei den Mietverträgen – Musterverträge entworfen. Gestaltungsmöglichkeiten gibt es deren viele. Nachfolgend sollen nur die wichtigsten Vertragspunkte eines Baurechtsvertrages kurz aufgeführt werden<sup>44</sup>:

0. Parteien
1. Präambel
2. Liegenschaftsbeschrieb
3. Baurecht
  - 3.1. Inhalt
  - 3.2. Umfang
  - 3.3. Dauer
  - 3.4. Heimfall
  - 3.5. Übertragung
  - 3.6. Baurechtszins
  - 3.7. Sicherungspfandrecht
  - 3.8. Verhältnis gegenüber Dritten
  - 3.9. Erschliessung
  - 3.10. Abgaben und Steuern
  - 3.11. Kaufs- und Vorkaufsrechte
4. Schlussbestimmungen

<sup>42</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1406.

<sup>43</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1396: Zu den objektiv wesentlichen Punkten zählt u.a. der Baurechtszins. Zum Konsensstreit sowie dessen Folgen vgl. GAUCH PETER/SCHLUEP WALTER R./SCHMID JÖRG/REY HEINZ, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 7. Aufl., Zürich 1998, N 309 ff.

<sup>44</sup> Hier am Beispiel des Musterbaurechtsvertrages der Stadt Bern.