

# Bewertung von Baurechten

Zweifelsohne sind fundierte Marktkennnisse die Grundlage für eine gute Bewertung. Die Marktkennnisse müssen jedoch in eine korrekte Bewertungssystematik einfließen. Die Bewertung von Baurechten stellt diesbezüglich erhöhte Anforderungen.

DAVID SAXER\* •

Basis für die Bewertung von selbständigen und dauernden Baurechten ist eine methodisch korrekte Bewertungssystematik. Nachfolgende Berechnungsbeispiele zeigen, wie die Bewertungsergebnisse, je nach angewendeter Bewertungssystematik und entsprechend gewählten Zinssätzen, grosse Differenzen ausweisen. Diese Differenzen dürfen allerdings nicht einfach unter dem Titel «Schätzergenauigkeit» abgetan werden.

Der Einfachheit halber sind die nachfolgenden Beispiele ohne Berücksichtigung Heimfall sowie Verkehrswertbeitrag nach Baurechtsablauf berechnet.

## ECKDATEN FÜR DIE BERECHNUNGSBEISPIELE:

### Neubau MFH

Nutzfläche Wohnen: 1000m<sup>2</sup>  
Mietwert Wohnen: 1000m<sup>2</sup> x 220.-/m<sup>2</sup> = 220 000.-  
Neubaukosten: BKP 2 = 1000m<sup>2</sup> NF x 2400.-/m<sup>2</sup>  
NF = 2 400 000.-

### Selbständiges und dauerndes Baurecht

Dauer 100 Jahre, Restlaufzeit 100 Jahre  
Massgebender Landwert bei Vertragsabschluss:  
1920m<sup>2</sup> x 475.-/m<sup>2</sup> = 912 000.-  
Verzinsung variabel gemäss der örtlichen Kantonalbank,  
derzeit 2.75%  
Indexierung zu 40%  
Baurechtszins bei Vertragsabschluss = 912 000.-  
zu 2.75% = 25 080.-

Der Einfachheit halber sind die nachfolgenden Beispiele ohne Berücksichtigung Heimfall sowie Verkehrswertbeitrag nach Baurechtsablauf berechnet.

### Berechnungsbeispiel 1:

Mietwert: CHF 220 000.-  
Baurechtszins: CHF -25 080.-, CHF 194 920.-  
Ertragswert bei Kap. Satz 6%, CHF 3 250 000.-  
Verkehrswert Baurecht

### Berechnungsbeispiel 2:

Mietwert: CHF 220 000.-  
Betriebskosten: 15%, CHF -33 000.-  
Rückstellungen: CHF -27 850.-  
Baurechtszins: CHF -25 080.-, CHF 134 070.-  
Ertragswert bei Zinssatz 4.25%, CHF 3 155 000.-  
Verkehrswert Baurecht

### Berechnungsbeispiel 3:

Mietwert: CHF 220 000.-  
Ertragswert ohne Baurecht Kap. Satz 6%, CHF 3 670 000.-  
Barwert Baurechtszins: Dauer 100 Jahre,  
Zins 2.75%, 25 080.- x 33.95, CHF -850 000.-,  
CHF 2 820 000.-, Verkehrswert Baurecht

Die Wertdifferenzen der vorerwähnten Berechnungsbeispiele sind vor allem darin begründet, dass für die Bereinigung des Baurechtszinses (Abzug Barwert Baurechtszins) implizit unterschiedliche Zinssätze angewendet werden. Beim Berechnungsbeispiel 1 erfolgt der Abschlag des Baurechtes zum gleichen Zinssatz wie der Kapitalisierungssatz des Ertragswertes der Gesamtanlage (6%). Das Berechnungsbeispiel 2 rechnet mit demselben Zinssatz wie der Basiszinssatz (4.25%). Das Berechnungsbeispiel 3 schlussendlich rechnet mit demselben Zinssatz, welcher aktuell für die Bemessung des Baurechtszinses gemäss Vertrag Gültigkeit hat (2.75%).

**NACHHALTIGKEIT DER CASHFLOWS.** Die Frage stellt sich jetzt, welcher Zinssatz für die Berechnung richtig ist. In diesem Zusammenhang ist wiederum der Bewertungsgrundsatz in Erinnerung zu rufen, wonach der Wert einer Liegenschaft den adäquat diskontierten nachhaltigen Cashflows der Zukunft entspricht. Genau gleich wie die Mieterträge auf die Nachhaltigkeit ausgerichtet sind, ist auch beim Baurechtszins auf die Nachhaltigkeit abzustellen. In der Praxis werden in den Baurechtsverträgen meistens eine der folgenden Anpassungsklauseln für den Baurechtszins vereinbart. Diese werden in der Bewertung unterschiedlich berücksichtigt.

**VARIABLER ZINSSATZ.** Bei variabel vereinbarten Baurechtszinsen müsste der nachhaltige Baurechtszins eigentlich auf einen nachhaltigen Durchschnittszinssatz berechnet werden und der Barwert des Baurechtszinses ebenfalls. Allerdings ist der Barwert des Baurechtszinses zur aktuellen

## VARIABLER ZINSSATZ

### Beispiel:

Massgebender Landwert: CHF 912 000.-  
Baurechtszins: 912 000.- x 2.75%,  
CHF 25 080.-, variabler Zinssatz  
Barwert = 25 080.- x 33.95, CHF 852 000.-  
Dauer 100 Jahre, Zins 2.75%  
Baurechtszins: 912 000.- x 4.25%, CHF 38 760.-  
Basiszinssatz  
Barwert = 38 760.- x 23.16, CHF 897 000.-  
Dauer 100 Jahre, Zins 4.25% Ertragswert ohne Baurecht  
Kap. Satz 6%, CHF 3 670 000.-  
Barwert Baurechtszins: Dauer 100 Jahre,  
Zins 2.75%, 25 080.- x 33.95, CHF -850 000.-,  
CHF 2 820 000.-, Verkehrswert Baurecht

variablen Verzinsung, zumindest bei länger andauernden Baurechten, ähnlich hoch wie der Barwert des Baurechtszinses berechnet mit einem Durchschnittszinssatz.

Bei Baurechtszinsen, welche variabel vereinbart sind, ist aus den oben erwähnten Überlegungen der Einfachheit halber jeweils der aktuelle Baurechtszins zur aktuell gültigen Verzinsung gemäss Baurechtsvertrag einzusetzen.

**FESTER ZINSSATZ.** Der nachhaltige Baurechtszins entspricht dem aktuellen Baurechtszins auf Basis der festen Verzinsung. Der Barwert des Baurechtszinses wird auf Basis des Basiszinssatzes gerechnet, welcher einem langfristigen Durchschnittszins entspricht.

## FESTER ZINSSATZ

### Beispiel:

Massgebender Landwert: CHF 912 000.-  
Fester Zinssatz: 5.00%, gemäss Baurechtsvertrag  
Basiszinssatz: 4.25%  
Baurechtszins: 912 000.- x 5%, CHF 45 600.-  
Barwert = 45 600.- x 23.16, CHF 1 056 000.-  
Dauer 100 Jahre, Zins 4.25%

**KOMBINATION VARIABLER UND MINDESTZINSSATZ.** Der Baurechtszins ist grundsätzlich variabel, jedoch ist eine Mindestverzinsung vereinbart. In diesem Fall gilt:

→ Mindestverzinsung < aktueller variabler Zins: Der Baurechtszins basiert auf dem variablen Zins. Der Barwert des Baurechtszinses wird ebenfalls mit dem variablen Zinssatz berechnet

→ Mindestverzinsung > aktueller variabler Zins: Der Baurechtszins basiert auf der Mindestverzinsung. Der Barwert des Baurechtszinses wird mit dem Basiszinssatz berechnet

## KOMBINATION VARIABLER UND MINDESTZINSSATZ

### Beispiel:

Massgebender Landwert: CHF 912 000.-  
variabler Zins: 2.75%  
Mindestzinssatz: 5% gem. Vertrag  
Baurechtszins: 912 000.- x 5%, CHF 45 600.-  
Mindestzinssatz  
Barwert = 45 600.- x 23.16, CHF 1 056 000.-  
Dauer 100 Jahre, Zins 4.25%

# ZUSAMMENWIRKEN VON MIETE UND SACHENRECHT

**KEINE AUSGEWIESENE VERZINSUNG.** Im Baurechtsvertrag ist weder ein Landwert noch eine entsprechende Verzinsung definiert. Es ist lediglich der Baurechtszins in Franken ausgewiesen. Der Baurechtszins wird nicht den Hypothekarzinsveränderungen angepasst. Es handelt sich demnach um einen Baurechtszins mit einer Art «festem Zinssatz». Die Berechnung erfolgt analog dem Absatz b) «fester Zinssatz».

**KORREKTER BEWERTUNGSANSATZ.** Das Berechnungsbeispiel 1 ist aufgrund der impliziten Verwendung des Kapitalisierungssatzes zur Bereinigung des Baurechtes falsch. Hinzu kommt, dass eine herkömmliche Kapitalisierung einer ewigen Rente gleichkommt, während Baurechtsverhältnisse immer zeitlich limitiert sind.

Das Berechnungsbeispiel 2 ist aufgrund der impliziten Verwendung des Basiszinssatzes zur Bereinigung des Baurechtes falsch. Ebenso wird dem zeitlich limitierten Baurechtsverhältnis keine Rechnung getragen.

Das Berechnungsbeispiel 3 ist der richtige Ansatz. Die Bewertung erfolgt in einem ersten Schritt ohne Berücksichtigung des Baurechtes. Nachher wird die Baurechtssituation gesondert bereinigt. Auf diese Weise ist der Schätzer angehalten, sowohl das zeitlich limitierte Element und die richtige Wahl des Zinssatzes zu berücksichtigen. Allerdings ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Thema Heimfall und Verkehrswertbeitrag nach Baurechtsablauf in der Praxis immer berücksichtigt werden muss, jedoch in den Beispielen der Einfachheit halber vernachlässigt wurde.

Die vorerwähnten Beispiele haben Gültigkeit für Baurechtszinse, welche indexiert sind oder deren massgebender Landwert regelmässig neu beurteilt wird. Bei nicht indexierten Baurechtszinsen verliert der Baurechtsgeber den Teuerungsausgleich. Es handelt sich damit praktisch um einen Realzins. Diese Situation muss in der Bewertung entsprechend beachtet werden.



\*DAVID SAXER  
St. Galler Kantonalbank,  
Vorstandsmitglied SEK/SVIT



Ein Hilfswerk für die tägliche juristische Arbeit.

**Das Obligationenrecht und das Sachenrecht haben in vielen Gebieten Gemeinsamkeiten. Das Werk «Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht» aus der Feder von Bettina Hürlimann-Kaup befasst sich mit Themen wie Miete und Besitz, Miete und Nachbarrecht, Veräusserung und Belastung der vermieteten Sache, Vormerkung der Miete im Grundbuch, Miete und vorbestehende Grundpfandrechte. Zum Schluss findet sich eine Gesamtbetrachtung, in der die Ergebnisse zusammengefasst werden und Vorschläge für künftige Gesetzesänderungen enthalten sind.**

● Ein zentrales Thema bildet die Veräusserung der vermieteten unbeweglichen Sache. In einem solchen Fall geht der Mietvertrag gemäss Art. 261 OR auf den Erwerber über, wobei dieser bei Wohn- und Geschäftsräumen einen dringenden Eigenbedarf geltend machen kann (Art. 261 Abs. 1 und 2

OR). Die Geltendmachung des Eigenbedarfs kann ausgeschlossen werden, wenn der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt wird (Nrn. 22 bis 26 und 769 bis 772). Diese Vormerkung hat somit einen besonderen Stellenwert. Wichtig ist, dass die Vormerkung des Mietvertrags formgültig beim Grundbuchamt angemeldet wird (Nrn. 762 bis 766). Die Vormerkung stellt eine Verfügung über das Grundstück dar und muss deshalb vom Grundeigentümer vorgenommen werden. Dieser kann jedoch den Mieter oder einen Dritten (z. B. den Liegenschaftsverwalter, der den Mietvertrag unterzeichnet hat) ermächtigen, die Vormerkung beim Grundbuchamt anzumelden. Ein Prokurist kann (im Namen des Eigentümers) die Grundbuchanmeldung nicht vornehmen, es sei denn, es handle sich um einen «erweiterten» Prokuristen gemäss (Art. 459 Abs. 2 OR), der zur Veräusserung und Belastung von Grundstücken befugt ist (Nr. 763). Die Vormerkung ist beim

befristeten Mietvertrag auf die Vertragsdauer beschränkt (Nr. 793), wobei die Vormerkung auch zulässig ist, wenn die Miete auf einen späteren Zeitpunkt (als die Vormerkung) beginnt. Dies muss allerdings aus dem Grundbuch (Hauptbuch) ausdrücklich hervorgehen (Nrn. 795 bis 797 und 818). Die Autorin vertritt die Meinung, dass bei einer Option des Mieters (auf Verlängerung des Mietvertrags) bereits zu Beginn des Mietverhältnisses, also bereits vor der Geltendmachung der Option, die Dauer der Verlängerung vorgemerkt werden kann (Nr. 794), dies zur Rangicherung im Fall einer Zwangsverwertung. Während gewisse Kantone die Vormerkung eines Untermietvertrags zulassen, bezieht die Autorin hier klar Stellung. Sie verneint die Vormerkung (Nrn. 798 und 809). Besondere Aufmerksamkeit widmet die Autorin der Problematik, wenn ein Nutzniesser oder ein Baurechtsberechtigter einen Mietvertrag abgeschlossen hat und dieses Recht (vor Ablauf der Mietdauer) untergeht (Nrn. 672 ff.). Der Doppelaufwurf in der Zwangsverwertung ist zwar gemäss Art. 142 Abs. 1 SchKG nur gegenüber dem vorgemerkten Mietvertrag möglich. Das Bundesgericht hat jedoch entschieden (BGE 126 III 290), dass der Doppelaufwurf auch bei nicht vorgemerkten Mietverträgen erfolgen kann, wenn die verbleibende Mietdauer länger ist als die in Art. 266c und 266d OR festgelegten gesetzlichen Kündi-

gungsfristen von drei bzw. sechs Monaten (Nrn. 900 ff. sowie 933 und 939). Erstmals wird das Zusammenwirken zwischen Miete und Sachenrecht grundlegend untersucht, wobei die aktuellen Probleme besonders berücksichtigt wurden. Bei allen Fragen nimmt die Autorin klar Stellung und gibt immer Lösungsvorschläge für die praktische Rechtsanwendung. Das Werk besticht durch seine übersichtliche Gliederung (mit schnellem Zugriff dank dem Gesetzes- und Sachregister), seine verständlichen Formulierungen und seiner ausgeprägten Verbindung von Wissenschaft und Praxis. Bettina Hürlimann-Kaup hat es geschafft, ein Hilfswerk für die tägliche juristische Arbeit zu verfassen. Das Buch ist jedem Juristen uneingeschränkt zu empfehlen. Die Autorin ist seit 2008 Professorin für Privatrecht an der Universität Freiburg i.Ue. Das vorliegende Buch wurde als Habilitationsschrift von der Universität Luzern angenommen. Um die Schaffenskraft der Autorin zu dokumentieren, sei erwähnt, dass vor wenigen Wochen von ihr (zusammen mit Jörg Schmid) ein weiteres Buch erschienen ist, nämlich die 3. Auflage des bewährten Lehrbuchs «Sachenrecht» (Zürich/Basel/Genève 2009). ●

DR. IUR. ROLAND  
PFÄFFLI  
Notar und Grundbuchverwalter von Thun

## BIBLIOGRAPHIE

Bettina Hürlimann-Kaup: Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht. LXXIII + 447 Seiten, gebunden, Zürich/Basel/Genève 2008, 128 CHF, ISBN 978-3-7255-5711-0.