

Wohnungskauf im Baurecht: Worauf muss ich achten?

Wohnen Auf der Suche nach einem Eigenheim bin ich auf das Inserat einer auf den ersten Blick besonders preiswerten Eigentumswohnung gestossen. Bei der Prüfung der Unterlagen ist mir aufgefallen, dass die Wohnung im Baurecht verkauft wird. Was heisst das genau bzw. was würde der Kauf dieser Immobilie für mich bedeuten?

Bauland ist ein knappes Gut. Daher stellen gerade die öffentliche Hand (Gemeinden und Kantone) oder gemeinnützige Organisationen wie z. B. Stiftungen ihre Baulandreserven für den Wohnungsbau öfters im Baurecht zur Verfügung, statt den Boden zu verkaufen. Das bedeutet, dass die Wohnungskäuferin als Baurechtsnehmerin das Recht erhält, auf dem abgegebenen Land zu bauen bzw. das bestehende Gebäude während einer bestimmten Dauer zu Eigentum zu übernehmen. Der Grundsatz, wonach ein Gebäude Bestandteil des Bodengrundstücks und im Eigentum des Bodeneigentümers verbleibt, wird mit dem Baurecht durchbrochen.

Dies hat für die Käuferin einer Eigentumswohnung im Baurecht Vor- und Nachteile: Hauptvorteil ist der tiefere

Kaufpreis einer solchen Immobilie. Da der Boden nicht mitgekauft werden muss, fällt ein gewichtiger Kostenpunkt beim Kauf weg. Dies ermöglicht insbesondere Personen mit tieferem Budget, trotz der hohen Bodenpreise Wohnungseigentum zu erwerben.

Der Nachteil liegt darin, dass der Boden der Wohnungseigentümerin nicht gehört,

Kurzantwort

Hauptvorteil beim Baurecht ist der tiefere Kaufpreis einer Immobilie, da der Boden nicht mitgekauft werden muss. Der Nachteil liegt darin, dass der Boden den Wohnungsbesitzern nicht gehört, sondern ihnen für eine begrenzte Dauer gegen den Baurechtzins abgegeben wird. *(heb)*

sondern ihr nur vom Bodeneigentümer für eine begrenzte Dauer abgegeben wird. Als Gegenleistung hat die Wohnungseigentümerin dem Bodeneigentümer einen Baurechtzins zu entrichten. Neben dem Hypothekarzins muss somit auch dieser Zins bezahlt werden. Dieser kann fix oder variabel (z. B. mit Berücksichtigung der an- oder absteigender Landpreise) sein und sollte für beide Parteien fair ausgestaltet sein.

«Heimfall» nach Ablauf der Baurechtsdauer

Die gesetzlich zulässige Baurechtsdauer beträgt zwischen 30 und maximal 100 Jahren. Während der Baurechtsdauer kann die Wohnung im Baurecht jederzeit weiterveräussert oder vererbt werden. Nach deren Ablauf steht es den Parteien frei, den Vertrag zu verlängern,

wobei es sich empfiehlt, bereits frühzeitig Verhandlungen aufzunehmen. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ohne Verlängerung fällt die Wohnung in das Eigentum des Bodeneigentümers zurück («Heimfall» genannt). Im Baurechtsvertrag kann für diesen Fall eine Heimfallentschädigung zu Gunsten der Baurechtsnehmerin vereinbart werden.

Zudem ist beim Kauf von Wohneigentum im Baurecht die Finanzierung speziell zu prüfen: Der Kaufpreis und damit auch die Höhe der Hypothek fallen üblicherweise zwar tiefer aus als beim Erwerb von Wohneigentum ohne Baurecht. Jedoch prüfen die Banken bei einem Baurecht die Finanzierung genauer, da eine solches Geschäft generell ein höheres Risiko mit sich bringt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Kauf einer Wohnung

im Baurecht attraktiv sein kann. Ich empfehle Ihnen, auf einzelne Punkte im Baurechtsvertrag (insbesondere Baurechtzins, Dauer und Heimfallentschädigung) ein besonderes Augenmerk zu legen.



Tanja Schmid
Rechtsanwältin, Notarin,
Voser Rechtsanwälte KIG,
Baden, www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.

Lesen Sie alle unsere Beiträge auf
www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.