

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

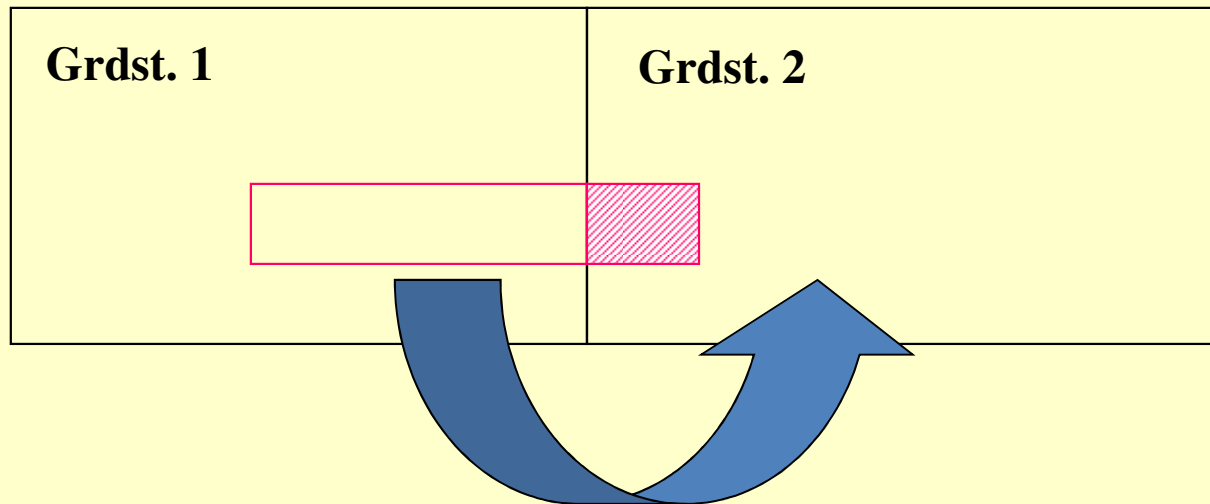
Das Baurecht

Aus einem Baurecht können berechtigt sein:

- a) der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks
- b) eine bestimmte Person
- c) eine bestimmte Person oder deren Rechtsnachfolger

a) „normale“ Grunddienstbarkeit:

der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks verfügt über ein Baurecht zulasten eines anderen Grundstücks (typisch: Überbaurecht); die Berechtigung am Baurecht geht mit dem Eigentum des berechtigten Grundstücks über.

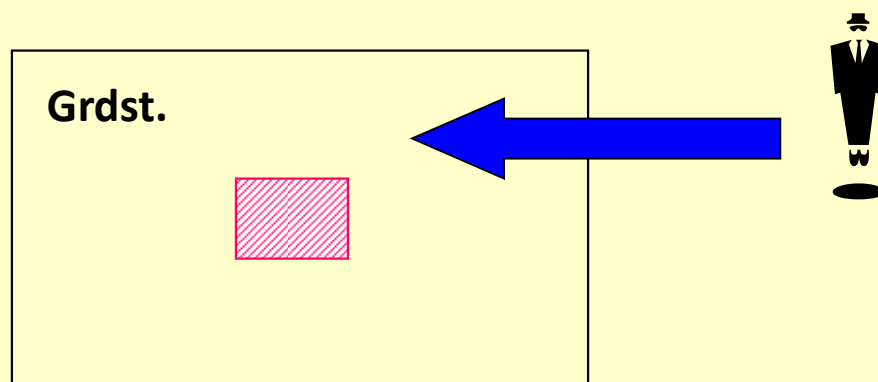


Errichtung: öffentliche Urkunde, weil

- Dienstbarkeitsvertrag (Art. 732 Abs. 1 ZGB) und
- (im Normalfall) Aufhebung Grenzabstand (Art. 680 Abs. 2 ZGB)

b) Baurecht als reguläre Personaldienstbarkeit (Ausnahme, vgl. Art. 779 Abs. 2 ZGB):

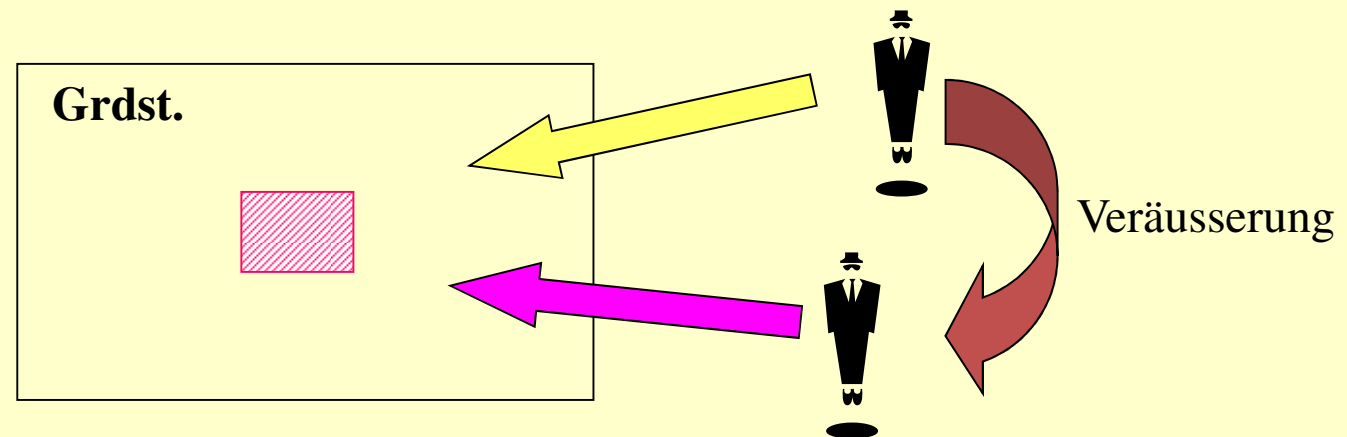
eine bestimmte Person verfügt über ein Baurecht zulasten eines Grundstücks. Das Baurecht kann weder veräußert noch vererbt werden.



Errichtung: öffentliche Urkunde, weil

- Dienstbarkeitsvertrag (Art. 732 Abs. 1 ZGB)

- c) Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit:
eine bestimmte Person verfügt über ein Baurecht zulasten eines Grundstücks. Das Baurecht kann veräußert und vererbt werden.



Falls mindestens für 30 Jahre abgeschlossen, ist die Gestaltung als **selbstständiges und dauerndes Recht** möglich (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, Art. 655 Abs. 3 ZGB)

Errichtung: öffentliche Urkunde (Art. 779a Abs. 1 ZGB)

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Selbstständige und dauernde Rechte

Art. 655 Abs. 2 ZGB

Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes sind:

....

2. die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte

....

Art. 655 Abs. 3 ZGB

Als selbstständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie

- 1. weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist, und*
- 2. auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist.*

konkrete Beispiele:

- Baurecht (Art. 779 ff. ZGB)
- Pflanzrecht (Art. 678 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 779 ff. ZGB)
- Quellenrecht (Art. 780 ZGB)
- „andere“ Personaldienstbarkeiten (Art. 781 ZGB), sofern Übertragbarkeit vereinbart und zulässig erscheint (vgl. BGE 113 II 146 ff.)

Folgen: Das selbstständige und dauernde Recht wird zum Grundstück

⇒ Veräußerung und Belastung wie bei einer Liegenschaft

- öffentliche Beurkundung bei Übertragung
- Möglichkeit der Pfandbelastung (z.B. Sicherung des Baurechtszinses)

Schranken: BGE 116 II 290

Vom System des Typenzwangs her steht fest, dass der Inhalt der Dienstbarkeit (gemäss Art. 781 ZGB) nicht so ausgestaltet werden kann, dass damit der Eigentümer sein Recht in zeitlicher und sachlicher Hinsicht überhaupt aufgibt. Die Dienstbarkeit darf nicht im Ergebnis auf die Übertragung des Eigentums hinauslaufen und das Eigentum entleeren.

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Selbstständiges und dauerndes Baurecht

Wichtigster Anwendungsfall des selbstständigen und dauernden Rechts.

- **Errichtung**: durch öffentliche Urkunde (Art. 779a Abs. 1 ZGB)
- **Höchstdauer** (Art. 779l Abs. 1 ZGB): 100 Jahre, erneuerbar
- **Vorkaufsrecht** bei Verkauf Grundstück und Baurecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB); Aufhebung und Abänderung können vorgemerkt werden (Art. 681b Abs. 1 ZGB)

- **Heimfallsentschädigung** (Art. 779d Abs. 1 ZGB); steht grundsätzlich dem Bauberechtigten zu; darf diesem aber nur mit Zustimmung der Grundpfandgläubiger des Baurechts ausbezahlt werden. Gesetzliches Grundpfandrecht am Liegenschaftsgrundstück für Heimfallsentschädigung (Art. 779d Abs. 2 ZGB). Vereinbarungen können vorgemerkt werden (Art. 779b Abs. 2 ZGB).

- **Baurechtszins**
 - bisher nicht als Realobligation ausgestaltet (vgl. BGE 127 III 303); neu kann der Baurechtszins im Grundbuch vorgemerkt werden können (Art. 779a Abs. 2 ZGB) – Auswirkungen: wird Baurechtszins damit zur Realobligation? (vgl. Art. 959 ZGB)
 - Gesetzliches Pfandrecht (3 Jahreszinsen) des Grundeigentümers am Baurecht für Baurechtszins (Art. 779i Abs. 1 ZGB)
 - häufig: Geldwertsicherung durch Indexklausel

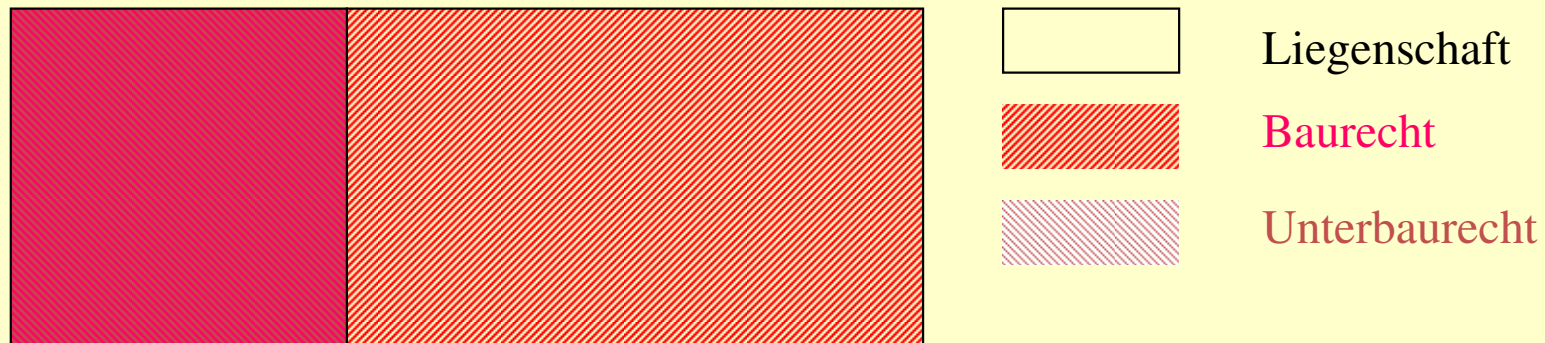
- **Vorbehalt der Genehmigung** des Verkaufs des Baurechts durch den Baurechtsgeber

häufig vereinbart:

- in der Regel nur aus wichtigen Gründen
- insbesondere Bonität des Käufers ein wichtiger Grund
- wirkte bisher nur obligatorisch, nicht dinglich → Kauf kann auch bei fehlender Zustimmung vollzogen werden (BGE 135 III 103 ff.); aber wohl neu Einschränkung aufgrund von Art. 779b Abs. 2 ZGB: Vormerkung „weiterer vertraglicher Bestimmungen“.

Unterbaurecht

Zulasten eines als Grundstück aufgenommenen selbstständigen und dauernden Baurechts kann ein weiteres Baurecht (Unterbaurecht) – für die gesamte Fläche oder eine Teilfläche – errichtet werden, das, falls ebenfalls selbstständig und dauernd, als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden kann.



Liegenschaftsgrundstück ist mit Baurecht belastet; das Baurechtsgrundstück ist mit dem Unterbaurecht belastet.