



Eigentum im Baurecht: Fluch oder Segen? Zur Zeit locken Immobilienverkäufer mit tiefen Preisen, aber mit einer «Fessel».

Baurecht bedeutet im Schweizer Privatrecht, dass ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht zugesteht, auf (oder unter) seinem Grund und Boden zu bauen. Die gesetzliche Höchstdauer des Baurechts beträgt in der Schweiz 100 Jahre. Bei einer Laufzeit von mindestens 30 Jahren spricht man von einer dauernden Dienstbarkeit. Eine typische Vertragsdauer bei Wohnnutzungen beträgt 50 Jahre, mit der Möglichkeit von bis zu zwei Verlängerungen zu je 15 bis 25 Jahren.

Daher sollte man beachten, dass vermeintlich günstige Eigentumswohnungen oft einen Haken aufweisen. Sie stehen auf Land, das nur gemietet ist. Eigenheime im Baurecht bergen somit Risiken und es ist schwieriger, sie wieder zu verkaufen. Jedes Baurecht endet nach einer bestimmten Zeit und ist es abgelaufen, gehört der Boden samt Wohnungen, die darauf gebaut sind, wieder dem Baurechtsgeber. In diesem Fall erhalten die Wohneigentümer zwar eine Entschädigung, deren Höhe im Baurechtsvertrag geregelt ist, aber sie müssen aus ihren Wohnungen ausziehen.

Fazit: Wer eine Wohnung im Baurecht kauft, sollte folgende Punkte prüfen:

Passt der Baurechtszins neben den Hypothekarzinsen und den Nebenkosten ins Budget? Wie lange bleibt der vereinbarte Baurechtszins gültig?

Beim Eigentum im Baurecht spricht man oft von einer goldenen Fessel. Unsere Empfehlung: Prüfen Sie den Baurechtsvertrag gründlich, da der Inhalt frei festgelegt werden kann.

Ihre profunde Partnerin rund um Immobilien.