

## Selbständiges und unselbständiges Baurecht

Schon im Zivilgesetzbuch von 1911 findet sich der Begriff Baurecht. Allerdings war in der gesetzlichen Regelung bis 1965 nur ein sogenannt unselbständiges Baurecht vorgesehen, das als Dienstbarkeit für kleinere Bauvorhaben auf fremdem Boden dienen sollte. Im Rahmen der Revision des Zivilgesetzbuches wurde 1965 ein neuer Teil, der sich dem Baurecht widmet, aufgenommen. Dies waren die Art. 779a-I ZGB sowie die damit verbundene Revision der Grundbuchverordnung.

### Bedeutung des Baurechts

Das Baurecht hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen, weil es damit möglich wird, auf einem fremden Grundstück mit einem eigentumsähnlichen Verhältnis Bauten zu errichten und diese langfristig auch durch einen Fremden zu nutzen.

Die Öffentliche Hand als Grundeigentümer ist in vielen Fällen dazu übergegangen, Grundstücke nicht an private Personen zu verkaufen, sondern ein Baurecht an Grundstücken zu errichten und dieses auf Privatpersonen zu übertragen. Mit diesem Baurecht ist sichergestellt, dass langfristig die Öffentliche Hand das Grundstück wieder selber in Besitz nehmen kann und die langfristige Nutzung durch einen Privaten im Baurecht trotzdem ermöglicht wird.

### Begriffe im Zusammenhang mit dem Baurecht

**Baurecht:** Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit, die übertragbar und vererblich ist und berechtigt, auf einem fremden Grundstück eine Baute zu errichten oder beizubehalten.

**Selbständiges Baurecht:** Als selbständiges Baurecht bezeichnet man diejenigen Baurechte, die weder zugunsten eines beherrschenden Grundstücks noch zugunsten einer bestimmten Person errichtet wurden.

**Unselbständiges Baurecht:** Im Gegensatz zum selbständigen Baurecht ist das unselbständige Baurecht einerseits zugunsten eines beherrschenden Grundstücks errichtet, d.h. der jeweilige Eigentümer des beherrschenden Grundstücks ist berechtigt, das Baurecht auszuüben. Dies gilt insbesondere bei Kellerbaurechten, Überbaurechten und ähnlichem mehr. Andererseits kann das Baurecht zugunsten einer bestimmten Person errichtet werden.

**Dauerndes Baurecht:** Als dauerndes Baurecht wird ein Baurecht dann bezeichnet, wenn es mindestens für die Dauer von 30 Jahren bestellt wird.

**Selbständiges und dauerndes Baurecht:** Sofern ein Baurecht als selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet wurde, kann es wie ein Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

**Begriff der Baute:** Wenn vom Baurecht gesprochen wird, geht man oft davon aus, dass Baurechte nur für die Errichtung von Hochbauten, d.h. von Gebäuden, geeignet seien. Dem ist nicht so, auch andere Bauten, insbesondere Tiefbauten, können als Baurechte auf fremden Grundstücken errichtet werden. Solche Tiefbauten sind u.a. Dämme, aber auch Schleusen.

Zur Errichtung von sogenannten Fahrnisbauten, d.h. von Bauten, die mit Grund und Boden nicht fest verankert sind und die nicht mit dem Zweck des dauernden Verbleibens errichtet werden, bedarf es nicht der Errichtung eines Baurechtes.

**Art. 675 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches** schliesst ausdrücklich aus, dass an einzelnen Geschossen eines Gebäudes ein Baurecht errichtet werden kann. Sollte solches beabsichtigt werden, ist dazu auf das Institut des Stockwerkeigentums zurückzugreifen. Allerdings ist es möglich, ein Gebäude auf einem Baurechtsgrundstück zu errichten und das Gebäude anschliessend in Stockwerkeigentum aufzuteilen.

## **Begründen eines Baurechts**

Im Gesetz findet sich in **Art. 779a ZGB** die Bestimmung, dass die Gültigkeit der Begründung vom selbständigen und dauernden Baurecht der öffentlichen Beurkundung bedürfe, d.h. ein entsprechender Vertrag über ein Baurecht darf nur durch einen Urkundsbeamten, in den meisten Kantonen einen Notar, errichtet werden. Nach der entsprechenden Begründung vom Baurecht und der Eintragung vom Baurecht auf dem belasteten Grundstück wird zugunsten des nun selbständigen und dauernden Baurechts im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt eröffnet. Damit erreicht man, dass dieses Baurecht nun wie ein Grundstück verkauft oder verpfändet werden kann.

## **Begründen eines unselbständigen und nicht dauernden Baurechts**

Beim unselbständigen und nicht dauernden Baurecht handelt es sich um eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten eines herrschenden Grundstücks oder einer Person. Gemäss **Art. 731 ZGB** wird für die Errichtung einer Grunddienstbarkeit einzig die Eintragung im Grundbuch verlangt, d.h. ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag muss nicht öffentlich beurkundet werden. Im Gegensatz zum selbständigen, dauernden Baurecht kann dieses nicht ohne Einwilligung des Eigentümers belehnt und/oder übertragen werden.

## **Wichtig**

Währenddem das unselbständige Baurecht in erster Linie dazu dient, kleinere Bauten auf einem fremden Grundstück für kürzere oder längere Zeit zu ermöglichen, dient das selbständige und dauernde Baurecht dazu, materiell das Grundeigentum von dem darauf stehenden Gebäude zu trennen.