

Daten zum «selbständigen und dauernden Baurecht»

Baurechtsgeber	Politische Gemeinde St. Gallen
Laufzeit	100 Jahre ab Datum Grundbucheintragung
Heimfall	80% des Verkehrswertes
Aktueller Baurechtszins (April 2024)	2.75 % (fällig halbjährlich im Voraus)
Basis Baurechtszins	Referenzzinssatz (zuzüglich Zuschlag von 1%)
Basis Grundstückspreis	CHF 750.-/m ²
Anpassungen Grundstückspreis	Alle 5 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise

Was heisst Baurecht (hev-schweiz.ch)

Wenn ein Grundeigentümer einer Person ein zeitlich befristetes Recht einräumt, auf oder unter seinem Boden zu bauen, liegt ein Baurecht vor. Der Bodeneigentümer verzichtet während dieser Zeit auf eine eigene Nutzung und bezieht dafür in der Regel einen Baurechtszins.

Ein Baurecht muss im Grundbuch als dauernde und selbständige Dienstbarkeit (Art. 779 ZGB) eingetragen werden, damit das fremde Eigentumsrecht an der Baute rechtswirksam wird.

Ein Baurecht ist selbständig, wenn es zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt wird, die das Baurecht wiederum selber veräussern, verschenken und vererben kann. Das Baurecht kann durch den Grundbucheintrag auch mit einer Hypothek belastet werden. Ein Baurecht ist dauernd, wenn es für mindestens 30 Jahre begründet wird. Die Maximaldauer eines Baurechts beträgt hingegen von Gesetzes wegen 100 Jahre.

Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes (Art. 779c ZGB).

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80% des Verkehrswertes, welcher durch einen anerkannten Fachschätzer im Zeitpunkt des Heimfalles ermittelt wird. Die Heimfallentschädigung ist innert drei Monaten seit Kenntnis des verbindlichen Betrages an die Bauberechtigte zu bezahlen.