

Baurechtsverträge in der Praxis

Mitte Mai trafen sich Mitglieder der Schätzungsexperten-Kammer aus der Region Basel zum Erfahrungsaustausch über Baurechtsverträge und andere aktuelle Themen aus dem Schätzungswesen.

DAVID HERSBERGER*

IN DER REGION WEIT VERBREITET.

Am 11. Mai 2010 trafen sich elf Mitglieder der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT aus der Region Basel in den Schulungsräumen der Basler Kantonalbank und Coopbank in Basel zu einem Erfahrungsaustausch. Pascale Hattemer hatte in Zusammenarbeit mit Pascal Fries und Marco Osterwalder, beide SEK-Neumitglieder und Mitarbeiter der Basler Kantonalbank, das Thema Baurecht für die Erfahrungsgruppe vorbereitet.

Nach dem Impulsreferat wurde das Thema Baurecht von den Anwesenden umfassend diskutiert. In der Region Basel sind Baurechtsgrundstücke sehr verbreitet, und die Anwesenden verfügen nahezu alle über praktische Erfahrung mit der Bewertung von Baurechtsgrundstücken.

Baurechtsgeber sind häufig öffentliche Institutionen, wie die Bürgergemeinde Basel/Immobilien Basel und die Christoph Merian Stiftung. Zu den Baurechtsnehmern zählen viele Wohngenossenschaften, Firmen und Privatpersonen. Eingehend besprochen und teilweise kontrovers



Wohnen im Baurecht – in der Region Basel weit verbreitet. Im Bild eine Anlage in Birsfelden (Bild: Autor)

diskutiert wurden die Zinssätze in Baurechtsverträgen, die Berechnung von Baurechtszinsanpassungen und die Heimfallentschädigung.

Mit dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag, der in der Region Basel stark verbreitet ist, machen die anwesenden SEK-Mitglieder überwiegend gute Erfahrungen. Die «fairen» Vertragsregelungen zwischen

dem Baurechtsgeber und -nehmer sind eine gute Basis zur Vermeidung von späteren Konflikten.

BAURECHTSVERTRAG ALS STREITPUNKT. Einige Teilnehmer berichten zudem aus ihrer Gerichtspraxis. Herkömmliche Baurechtsverträge sind oftmals auch Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen, die beim partnerschaftlichen Baurechtsvertrag bisher weitgehendst vermieden werden konnten. Die Bewertungspraxis zeigt, dass Baurechtsnehmer häufig nur unzureichend über die Vertragsbedingungen von Baurechtsverträgen orientiert sind und ihre Auswirkungen teilweise ungenügend kennen.

PARKPLÄTZE UND EINKAUFSZENTREN. Im zweiten Teil der Erfahrungsaustausch wurden weitere aktuelle Bewertungsthemen diskutiert. Das Thema Nachhaltigkeit stellt für die Anwesenden ein Thema von steigender Wichtigkeit bei der Bewertung

von Immobilien dar. Weitere Diskussionsthemen waren der stetige Parkplatzabbau in der Stadt Basel und der zunehmende Parkplatzbedarf. Ferner diskutierten die Teilnehmer unter anderem die Auswirkungen von weiteren Einkaufszentren auf die Kundenfrequenz und -struktur in der Innenstadt.

Für die Organisation einer sehr gelungenen Erfahrungsaustausch mit sehr aktuellen und spannenden Bewertungsthemen bedankt sich die SEK/SVIT bei den Organisatoren und dem Gastgeber. Die Thematik der nächsten Erfahrungsaustausch befasst sich mit dem Zinssatz beim DCF-Verfahren, die durch ein Impulsreferat von David Hersberger eingeführt wird. ●

ANZEIGE

Kostenlos testen unter: www.iVIEWER.ch



Webseite ab CHF 180.-

So günstig war ein professioneller Internet-Auftritt für Ihre Immobilie noch nie.



***DR. DAVID HERSBERGER**

Vizepräsident SEK/SVIT, Swiss Valuation Group AG, Basel. Das Unternehmen ist eine gesamtschweizerisch tätige Gesellschaft für die Bewertung von Immobilienportfolios und Spezialimmobilien.