

Baurecht

Tabellenverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	9
<hr/>	
Vorwort	10
<hr/>	
1	Einleitung 11
<hr/>	
2	Begriffe 12
2.1	Abgrenzung 12
2.2	Das Baurecht nach ZGB 12
2.3	Arten von Baurechten 13
2.3.1	Selbständiges Baurecht 13
2.3.2	Unselbständiges Baurecht 13
2.3.3	Überbaurecht 13
2.3.4	Unterbaurecht 13
2.3.5	Grenzbaurecht, Näherbaurecht 14
<hr/>	
3	Baurechtsvertrag 15
3.1	Vertragsform 15
3.2	Vertragsbestimmungen 15
3.2.1	Lokalisierung, räumliche Ausdehnung 16
3.2.2	Zeitliche Ausgestaltung 16
3.2.3	Baurechtszins und dessen Sicherstellung 16
3.2.4	Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung 17
3.2.5	Anpassung des Baurechtszinses bei baulichen Veränderungen 17
3.2.6	Anpassung des Baurechtszinses an wirtschaftliche Veränderungen 18
3.3	Beendigung des Baurechts 18
3.4	Heimfall 19
<hr/>	
4	Wertmechanismus SIREA bei Baurechtsobjekten 20
4.1	Allgemeine Grundsätze 20
4.2	Bewertungsobjekte 20
4.3	Wirkung des Baurechtsvertrags 21
4.4	Ganzheitsprinzip 22
4.5	Wertelemente 22
4.6	Technische Entwertung beim Heimfall 25
4.6.1	Ermittlung des technischen Alters beim Heimfall 26
4.7	Berechnungsfaktoren 27
4.7.1	Dauer des Baurechts 27
4.7.2	Der Zinssatz 27

SIREA Themenheft Immobilienbewertung

5	Berechnungsvarianten MEV und DCF	28
5.1	Berechnung mit der MEV-Darstellung	28
5.2	Berechnungen mit der DCF-Darstellung	29
<hr/>		
6	Beispiele	30
6.1	Grunddaten	30
6.2	Beispiel 1	31
6.3	Beispiel 2	33
6.4	Beispiel 3	35
6.5	Beispiel 4	37
<hr/>		
7	Bewertungsansatz VAS-AEC	39
7.1	Unterschied Baurechtsbetrachtung, VAS-AEC und SIREA	39
7.2	Ansatz VAS-AEC	39
7.3	Beispiel 1	41
7.4	Beispiel 2	44
<hr/>		
8	Besondere Baurechtsfälle	48
8.1	Unselbständige Baurechtsdienstbarkeiten	48
8.2	Unterbaurecht	49
8.3	Nicht ausgeübte Baurechte	49
8.4	Besitz ein «blosses Recht» bereits einen Eigenwert?	50
8.5	Überbaurecht	50
<hr/>		
9	Berechnung erstmaliger Baurechtszins	51
9.1	Landwert	51
9.2	Zinssatz für erstmaligen Baurechtszins	51
9.3	Exkurs: partnerschaftlicher Baurechtszins	51
9.4	Ertragsanteilmodell	52
<hr/>		
10	Anhang	54
10.1	Entwicklung des Baurechts nach ZGB	54
10.2	Baurechtsmodelle	55
10.3	Marktverhältnisse bei Baurechten	55
10.4	Empfehlungen für Baurechtsverträge	56
10.5	Auszug aus dem ZGB	58
<hr/>		
11	Weiterführende Literatur	61