

Bauen im Berggebiet

Die privatrechtlichen Grundlagen

Beim Bauen auf einem fremden Grundstück im Berggebiet ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Rechtsgrundlagen und Zustimmungen eingeholt werden.

Soll im Berggebiet eine Baute auf fremden Grund und Boden erstellt werden, so gilt es, in einem ersten Schritt die Berechtigung zur Erstellung und Beibehaltung einer solchen Baute mit dem Eigentümer der in aller Regel übergrossen Grundstücke zu vereinbaren. Hierzu bietet sich der Abschluss eines Baurechts- oder aber Mietvertrags an.

Viele Grundstücke im alpinen Gebiet zeichnen sich durch ihre Grösse aus: Einzelgrundstücke mit Zehntausenden oder gar Hunderttausenden von Quadratmetern sind keine Seltenheit. Soll auf einem dieser Grossgrundstücke eine Baute, beispielsweise ein Bergrestaurant, erstellt und beibehalten werden, so ist es für den Bauherrn (als Nichteigentümer von Grund und Boden) alles andere als interessant, das gesamte Grossgrundstück zu erwerben. Aus Sicht des Bauherrn ist daher die grundsätzliche Berechtigung zur Erstellung und sodann die Beibehaltung der geplanten Baute vorab privatrechtlich, in der Regel mittels Miet- oder Baurechtsvertrag, zu regeln.

Der Mietvertrag

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich einerseits der Vermieter, dem Mieter ein Sache zum Gebrauch zu überlassen, und andererseits der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (vgl. Art. 253 Obligationenrecht [OR]).

Durch den in Art. 253 ff. OR geregelten Mietvertrag können insbesondere auch Grundstücke oder aber Teile derselben vermietet werden. Will also beispielsweise ein Bergbahnunternehmen ein neues Bergrestaurant auf einem fremden, im Skigebiet gelegenen Grundstück errichten, so kann es einen Mietvertrag auch mündlich, betreffend die gewünschte Landfläche, vereinbaren.

Soll auf dem gemieteten Grundstück sodann eine Baute erstellt werden, so ist dies nur nach schriftlicher Einwilligung des Vermieters zulässig (vgl. Art. 260a Abs. 1 OR). Das Erfordernis der Schriftlichkeit gilt auch im Fall eines mündlichen Mietvertrags und kann sowohl im Mietvertrag als auch später erteilt werden. Unterzeichnet der Vermieter ein entsprechendes Baugesuch des Mieters, so gilt dies als Einverständnis im Sinne der vorgenannten Ausführungen.

Grossgrundstücke im Berggebiet stehen häufig im Eigentum von Alpkooperationen oder Gemeinden. Es ist daher zwingend darauf zu achten, dass der Mietvertrag und die Zustimmung zur Erstellung einer Baute von den auf Vermieter-/Eigentümerseite aus zuständigen Organen/Personen unterzeichnet werden.

Aufgrund der mieterseitig anfallenden erheblichen Investitionen ist sodann, unter Berücksichtigung der Abschreibungsdauer, eine lange Mietvertragsdauer zu vereinbaren, und es ist der Mietvertrag zwecks Absicherung im Grundbuch vorzumerken.

Im Rahmen der schriftlichen Zustimmung (vgl. vorstehend) ist insbesondere auch zu regeln, ob die Bauten und Anlagen bei Mietvertragsende zurückzubauen sind. Wird unter den Mietvertragsparteien nichts vereinbart, so entfällt die Rückbaupflicht per Vertragsende.

Stimmt der Vermieter einer Baute schriftlich zu, so hat der Mieter bei Mietvertragsende einen Entschädigungsanspruch, sollte die Mietsache – vorliegend also das Grundstück – einen erheblichen Mehrwert aufweisen. In Anbetracht des im Streitfall grossen richterlichen Ermessens ist es angezeigt, bereits im Rahmen der schriftlichen Zustimmung, eine allfällige Mehrwertentschädigung genau zu regeln.

Das Baurecht

Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (vgl. Art. 779 Abs. 1 Zivilgesetzbuch (ZGB)). Selbstständige und dauernde Baurechte können sodann als eigenständiges Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden. Unter «Selbstständigkeit» wird verstanden, dass das Baurecht weder zugunsten eines anderen Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet worden ist. Soll das Baurecht «dauernd» sein, so hat es für eine Dauer von zwischen 30 und 100 Jahren vereinbart zu werden.

Grundsätzlich belastet ein Baurecht stets ein ganzes Grundstück. Es ist jedoch möglich, im Baurechtsvertrag und den diesbezüglichen Plänen

zu bestimmen, dass sich die Nutzungsberechtigung ausschliesslich auf eine Teilfläche eines grossen Grundstücks bezieht. Zur Begründung eines Baurechts sind ein gültiges Rechtsgeschäft (öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag) und die Eintragung im Grundbuch erforderlich.

Wie auch beim Mietvertrag wird ein Baurecht in aller Regel gegen Bezahlung eines einmaligen oder periodisch zu entrichtenden Entgelts (sog. «Baurechtszins») eingeräumt. Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist mit Vorteil unter den Vertragsparteien zu vereinbaren, dass der Baurechtszins sich teilweise oder aber ganz am Geschäftsergebnis der Baurechtsnehmerin zu orientieren hat. Derartige dynamischen Baurechtszinsvereinbarungen finden sich häufig auch in der Berggastronomie und -hotellerie.

Der Vorteil eines selbstständigen und dauernden Baurechts liegt darin, dass das im Baurecht erstellte Bauwerk im Eigentum des Baurechtsnehmers steht und damit hypothekarisch belastet werden kann. Tritt der Ablauf der Baurechtsdauer ein, so fallen die im Baurecht erstellten Bauten dem Eigentümer der Hauptparzelle zu, bzw. verlieren ihr eigenes Schicksal. Der Baurechtgeber schuldet dem Baurechtsnehmer in diesem Fall eine angemessene Heimfallentschädigung (vgl. Art. 779d ZGB).

Soll also beispielsweise im Berggebiet ein Restaurationsgebäude erstellt und betrieben werden, so kann die hierfür erforderliche Fläche eines grossen Grundstücks in ein selbstständiges und dauerndes Baurecht überführt werden. Der Baurechtsnehmer kann dieses Baurecht, ein eigenständiges Grundstück, mit Hypotheken belasten und so die Planung und Bauausführung mit Fremdkapital finanzieren.

Zusammenfassung

Soll auf einem fremden, grossflächigen Grundstück im Berggebiet gebaut werden, so ist darauf zu achten, dass die zur Erstellung der Baute erforderlichen Rechtsgrundlagen und Zustimmungen eingeholt werden. Es drängt sich der Abschluss eines Miet- oder aber Baurechtsvertrags auf, wobei im Einzelfall zu prüfen ist, welcher privatrechtlichen Regelung der Vorzug zu geben ist. ●



Christian Suter ist Rechtsanwalt und tätig bei der auf Immobilien-, Miet- und Baurecht spezialisierten Zürcher Anwaltskanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte. Der Autor ist beratend und prozessierend tätig.