



Wenn auf fremdem Grund eine Baute erstellt wird, soll ein Baurecht erstellt werden.

Wann braucht es ein Baurecht?

Ein Baurecht braucht es, wenn ein Bauherr auf einem fremden Grundstück eine Baute, wie zum Beispiel ein Haus, ein Ökonomiegebäude, aber auch eine Strasse oder eine Leitung, erstellen möchte. Der Boden bleibt dann im Besitz des Grundeigentümers, die Baute gehört dem Baurechtberechtigten.

In der Landwirtschaft treffen wir Baurechte oft an, wenn ein Pächter auf dem Pachtbetrieb eine Investition vornehmen möchte, der Verpächter aber nicht bereit ist, diese auf eigene Rechnung zu tätigen. Rechtlich ist das Baurecht im Artikel 779 des Zivilgesetzbuches geregelt.

Fragen an die Betriebsberatung

Die Beraterinnen und Berater vom Team Betrieb und Familie des BBZ Arenenberg beantworten täglich Fragen von Bäuerinnen und Bauern. Die angesprochenen Themen sind vielfältig und betreffen Anliegen von A wie AHV bis Z wie Zusammenarbeit. Häufige Themen sind das bäuerliche Bodenrecht, Ehe- und Erbrecht, Finanzen, Gemeinschaften, Pachtrecht, Preise oder Raumplanung. In einer losen Folge geben wir im «Thurgauer Bauer» Einblick in Antworten zu Fragen, die häufig gestellt werden.

*Fabienne Schälchli, Beraterin Gemeinschaften/
Raumplanung, BBZ Arenenberg*

Selbstständiges oder unselbstständiges Baurecht

Grundsätzlich werden zwei Arten von Baurechten unterschieden, das selbstständige und das unselbstständige Baurecht. Ein Baurecht ist selbstständig, wenn es nicht an eine bestimmte Person gebunden ist. Es kann vererbt oder auf eine andere Person übertragen werden. Dauernd ist es, wenn es für mindestens 30 Jahre gelten soll. Ein selbstständiges und dauerndes Baurecht kann im Grundbuch als Grundstück eingetragen werden, was bedeutet, dass es mit





Dienstbarkeiten und Pfandrechten belastet werden kann. Dies ist zum Beispiel bei Pächtern, welche auf dem Pachtbetrieb ein Ökonomiegebäude bauen möchten, von Bedeutung, weil dann die Baute zur Finanzierung des Vorhabens mit Hypotheken belastet werden kann. Ein Baurecht kann auch an eine bestimmte Person gebunden oder für weniger als 30 Jahre vereinbart werden. Dann spricht man von einem unselbstständigen Baurecht. Ein solches Baurecht kann nicht als eigenes Grundstück, wohl aber als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Was muss im Baurechtsvertrag geregelt werden?

Im Baurechtsvertrag ist zu regeln, welche Baute errichtet werden darf, wie diese genutzt werden darf, wie lange das Baurecht dauert und wie hoch der Baurechtszins ist. Der Baurechtsnehmer muss nämlich dem Grundeigentümer eine Entschädigung in der Form eines Baurechtszinses bezahlen. Baut ein Pächter auf einem Pachtbetrieb, verlangt der Verpächter oftmals keinen Baurechtszins, weil dieser bereits über den Pachtzins abgegolten wird. Die Dauer des Baurechts wird im Vertrag geregelt, maximal dauert es 100 Jahre. Eine Verlängerung ist möglich. Wenn die vereinbarte Dauer des Baurechts endet, geht die Baute ins Eigentum des Grundeigentümers zurück. Dieser Vorgang wird als Heimfall bezeichnet und der Grundeigentümer muss dem Baurechtsberechtigten

eine Entschädigung für den Restwert der Baute bezahlen. Wie hoch diese Entschädigung ist, muss im Baurechtsvertrag zum Voraus definiert werden.

Baurecht im Grundbuch eintragen lassen

Baut ein Pächter auf dem Pachtbetrieb und folglich auf dem Boden des Verpächters einen Stall ohne ein im Grundbuch eingetragenes Baurecht, gehört der Stall, rechtlich gesehen, dem Grundeigentümer. Es ist also im Interesse des Bauherrn, einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten und das Baurecht im Grundbuch eintragen zu lassen. Nur dann wird er auch als Eigentümer der Baute betrachtet.

Haben Sie selber Fragen zu Betriebswirtschaft, Recht, Familie oder Haushalt?

Stellen Sie Ihre Fragen an das Team Betrieb und Familie per Telefon oder E-Mail. Gerne beantworten wir Ihr Anliegen persönlich und veröffentlichen eine Auswahl der häufigsten Fragen in anonym Form im «Thurgauer Bauer».

Sie erreichen uns telefonisch über das Beratungszentrum, Telefon 058 345 85 00, oder per E-Mail an beratung.arenenberg@tg.ch. Die direkten Kontakte zu den Beraterinnen und Beratern sind online auf www.bbz-arenenberg.ch unter Beratung Landwirtschaft, Betriebsberatung zu finden.

Wetter hinterlässt Spuren im Pflanzenbau

Die landwirtschaftlichen Einkommen 2021 litten im Pflanzenbau unter den schwierigen Wetterbedingungen. Diese führten zu Ausfällen und tieferen Erträgen bei den pflanzlichen Kulturen. Dank der Tierhaltung fiel das Gesamtergebnis dennoch nicht allzu schlecht aus. Die Einkommen 2021 sind jedoch tiefer als im Vorjahr.

Text: Schweizer Bauernverband

Das laufende Jahr brachte alles mit sich, was den landwirtschaftlichen Kulturen nicht guttat: Später Frost, zahlreiche Hagelgewitter, Sturm und Starkniederschlä-

ge sowie kaum längere trockene Phasen, um die anfallenden Feldarbeiten zu erledigen. Entsprechend schlecht fällt die Bilanz im Pflanzenbau aus. Auf pflanzliche Kulturen spezialisierte Bauernbetriebe müssen deshalb dieses Jahr Ertragseinbussen hinnehmen. Dies zeigen die heute veröffentlichten Zahlen des Bundesamts für Statistik. Besser sieht die Lage in der Tierproduktion aus. Dank mehrheitlich guten Produzentenpreisen hilft die Tierhaltung, die Einkommen über die gesamte Landwirtschaft gesehen zu stabilisieren. Die aktuellen Einkommenszahlen zeigen zudem, dass sich die Produktionskosten – insbesondere infolge der gestiegenen Energiepreise – erhöhten.