

LANDSICHERUNG FÜR PROJEKT- ENTWICKLUNG

Der Grundstückerbindung kommt in der Projektentwicklung entscheidende Bedeutung zu. Verschiedene Vertragsformen stehen dazu zur Verfügung. Nicht jede ist gleich verbindlich und somit geeignet. Den im Einzelfall passenden Vertragstypus gilt es daher überlegt auszuwählen. **TEXT – OLIVER RÜDLINGER***



Für einen Projektentwickler stellt die Grundstücksicherung über ein Kaufrecht häufig die bevorzugte Variante dar.

BILD: 123RF.COM

► GRUNDSTÜCK RECHTLICH ANBINDEN

Die Grundstücksicherung stellt im Entwicklungsprozess von Immobilienprojekten einen zentralen Meilenstein dar. Hat ein Projektentwickler ein interessantes Grundstück ausfindig gemacht, so wird er dieses einer Prüfung (Due Diligence) unterziehen und erste Projektideen für die Überbauung und Nutzung erstellen. Eine Fortsetzung der kostenintensiven Projektentwicklung mit der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes dürfte für den Projektentwickler aber in der Regel nur dann sinnvoll sein, wenn das Grundstück auch rechtlich angebinden werden kann. Dies erfolgt in Form einer vertraglichen Regelung mit dem Eigentümer/Verkäufer des Grundstücks. Dazu stehen verschiedene Vertragstypen zur Verfügung. Nicht alle sind im selben Masse verbindlich und daher für den Projektentwickler geeignet, das Grundstück rechtlich verbindlich zu sichern.

“
EIN SCHRIFTLICHER RESERVATIONSVERTRAG IST FORMUNGÜLTIG UND FÜR DIE VERBINDLICHE LANDSICHERUNG DAHER UNGEEIGNET.
”

RESERVATIONSVERTRAG

Weit verbreitet ist der Abschluss von Reservationsverträgen. Darin verpflichten sich die Parteien, das Grundstück zu den aufgeführten Bedingungen zu verkaufen, respektive zu kaufen. Zur Bekräftigung der Kaufabsicht leistet der Käufer häufig eine Anzahlung. Der Abschluss solcher Reservationsverträge erfolgt i. d. R. schriftlich. Zu beachten ist, dass das Gesetz für den

Abschluss von Verträgen, welche Grundstücke zum Gegenstand haben, die Form der öffentlichen Beurkundung vorschreibt. Dies gilt auch für Reservationsverträge, womit eine bloss schriftliche Reservation formungültig und damit nichtig ist. Für die verbindliche Grundstücksicherung ist diese Vertragsform daher nicht geeignet.

VORVERTRAG

Damit eine Reservation über ein Grundstück formgültig ist, müsste diese in der Form eines öffentlich beurkundeten Vorvertrages erfolgen. Darin verpflichten sich die Parteien zum späteren Abschluss des Hauptvertrages (Grundstückkaufvertrag) mit den in Eckpunkten bereits definierten Bestimmungen. Vorverträge werden in der Praxis eher selten verwendet, etwa dann, wenn das Kaufobjekt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht in derjenigen Form vorliegt, wie es verkauft werden soll (z. B. noch parzelliert werden muss). Unattraktiv ist, dass beim später erfolgten Abschluss des Hauptvertrages erneut Beurkundungsgebühren erhoben werden.

Hinsichtlich der Sicherungswirkung ist zu beachten, dass der Vorvertrag dem Projektentwickler keine Sicherheit auf Realerfüllung bietet. Im Grundbuch erfolgt kein Eintrag und auch eine Vormerkung ist nicht möglich. Es bleibt daher das Risiko, dass der

Eigentümer das Grundstück (trotz Vorvertrag) gültig an einen Dritten veräussert. Der Projektentwickler hätte in einem solchen Fall bloss vertragliche Ansprüche aus Vertragsverletzung gegenüber dem Verkäufer (Schadenersatz).

KAUFVERTRAG (MIT BEDINGUNG)

Die wohl naheliegendste Variante der Grundstückssicherung stellt der Abschluss eines öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrages dar. Dieser kann sofort oder auf einen zu vereinbarenden Termin vollzogen werden (Grundbuchanmeldung). Ebenfalls möglich – und in der Projektentwicklung häufig anzutreffen – ist die Aufnahme von Suspensivbedingungen für die Rechtswirksamkeit des Vertrages und damit auch für den Vollzug. Solche Bedingungen können etwa die Erteilung oder Rechtskraft der Baubewilligung oder gar die Baufreigabe sein. Ob und wie weit ein Verkäufer solche Bedingungen akzeptiert, wird stark von der Verhandlungssituation abhängen. Durch einen suspensiv bedingten Grundstückkaufvertrag kann das Risiko des Projektentwicklers reduziert werden, da der Vertrag über das Grundstück erst Gültigkeit erlangt, nachdem die vereinbarten (für die Projektentwicklung zentralen) Bedingungen eingetreten sind. Wird einzig der Vollzug aufgeschoben (etwa auf den prognostizierten Baubeginn), so kann zumindest der Kapitaleinsatz des Projektentwicklers verzögert werden.

Zu beachten ist auch hier, dass ein Grundstückkaufvertrag bis zum Vollzug mit Eigentumsübertragung nicht im Grundbuch eingetragen und auch nicht vorgemerkt werden kann. Der Verkäufer könnte daher das Grundstück während dieser Zeit weiterhin gültig an einen Dritten veräussern. Die Realerfüllung ist damit nicht garantiert und dem Projektentwickler stünden bei einem Verkauf an einen Dritten einzig vertragliche Ansprüche wegen Vertragsverletzung zu.

VORKAUFSRECHT

Die Möglichkeit eines im Grundbuch vormerkbaren Sicherungsrechts stellt das Vorkaufsrecht dar. Ist dieses im Grundbuch vorgemerkt, so kann es auch gegenüber einem späteren Dritterwerb durchgesetzt werden. Die Einräumung und Vormerkung eines Vorkaufsrechts ist für eine Dauer von maximal 25 Jahren zulässig. Ist der Kaufpreis bereits bestimmt, so liegt ein «limitiertes Vorkaufsrecht» vor, das zur Gültigkeit der Form der öffentlichen Beurkundung bedarf. Wird einzig das Vorkaufsrecht eingeräumt, ohne den Kaufpreis im Voraus zu vereinbaren, so spricht man von einem «unlimitierten Vorkaufsrecht», das in schriftlicher Form gültig vereinbart werden kann. Bei der Ausübung eines unlimitierten Vorkaufsrechts kann das Grundstück zu dem Preis und den Bedingungen erworben werden, zu welchem es an einen Dritten verkauft wird (sog. das Vorkaufsrecht auslösender «Verkauf»).

Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts (unabhängig davon ob limitiert oder unlimitiert) bildet immer das Vorliegen eines Vorkaufsfalles, also – von gewissen Ausnahmen abgesehen – der «Verkauf» des Grundstücks durch den Eigentümer, respektive der Abschluss eines Rechtsgeschäfts, das «wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt». Das Vorkaufsrecht bietet zwar eine im Grundbuch vormerkbare Sicherungsmöglichkeit an einem Grundstück, ob und wann das Vorkaufsrecht innerhalb der vereinbarten Dauer ausgeübt werden kann, ist für den Projektentwickler hingegen unklar. Mangels Planungssicherheit ist dieses Instrument für die Projektentwicklung daher oft zu unverbindlich.

KAUFSRECHT

Die von einem Projektentwickler oft gesuchte Verbindlichkeit der Grundstückssicherung, verbunden mit der Flexibilität der Ausübung, lassen sich in der Regel am besten über das Instrument des Kaufsrechts abdecken. Das Kaufsrecht verpflichtet den Eigentümer eines Grundstücks, dieses dem Berechtigten auf dessen erstes Verlangen (Ausübungserklärung) zu den im Voraus vereinbarten Bedingungen zu verkaufen. Das Kaufsrecht muss zu seiner Gültigkeit öffentlich beurkundet werden und kann für eine Maximaldauer von 10 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Durch die Vormerkung kann das Kaufsrecht auch gegenüber einem Dritterwerb durchgesetzt werden. Diese Sicherheit, verbunden mit der Flexibilität, das Kaufsrecht während dessen Dauer grundsätzlich jederzeit auszuüben – etwa wenn die Baubewilligung rechtskräftig geworden ist –, machen dieses für die Projektentwicklung sehr attraktiv. In der Praxis verlangen Grundeigentümer für die Einräumung eines solchen Rechts entsprechend häufig eine Entschädigung (Optionspreis), die bei einer Ausübung und damit dem Erwerb des Grundstücks an die vereinbarte Kaufpreiszahlung angerechnet wird.

FAZIT

Eine Projektentwicklung ist zeit- und kostenintensiv. Soll diese auf einem Grundstück realisiert werden, das noch nicht dem Projektentwickler gehört, so kommt der rechtlich verbindlichen Grundstücksanbindung zentrale Bedeutung zu. Nicht jede Vertragsform ist dazu gleich geeignet. Für einen Projektentwickler stellt die Grundstückssicherung über ein Kaufsrecht dabei häufig die bevorzugte Variante dar. Durch die Vormerkung im Grundbuch bietet das Kaufsrecht Sicherheit für Realerfüllung, verbunden mit der Flexibilität der Ausübung während der vereinbarten Kaufrechtsdauer. In welcher Form die Grundstückssicherung im Einzelfall aber letztlich erfolgt, wird insbesondere auch stark von den Interessen des Verkäufers, der Konkurrenz um das Grundstück und damit der Verhandlungssituation abhängig sein. ■



**DURCH DIE
VORMERKUNG
IM GRUND-
BUCH
BIETET DAS
KAUFSRECHT
SICHERHEIT
FÜR REAL-
ERFÜLLUNG.**



***OLIVER
RÜDLINGER**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Bär & Karrer AG und Absolvent des Masters in Advanced Studies UZH in Real Estate. Er ist spezialisiert auf privates Bau- und Immobilienrecht.