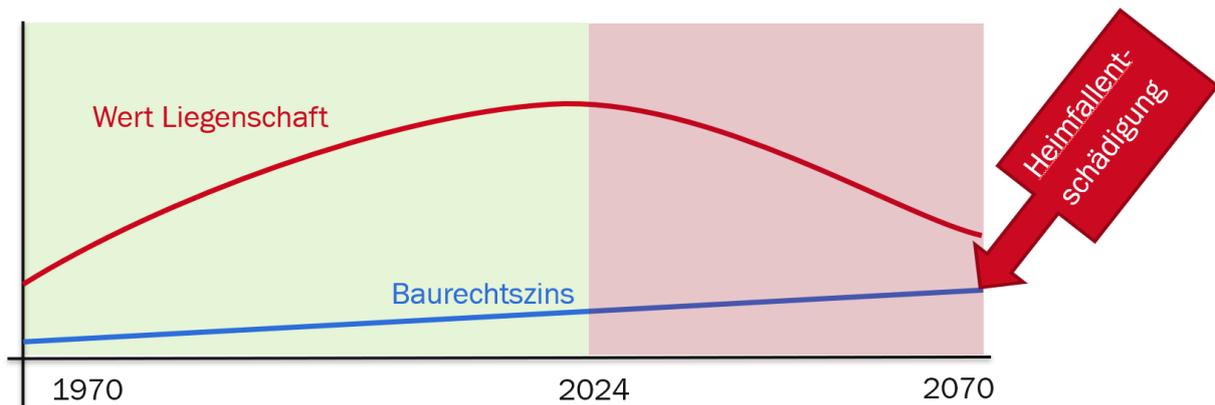


Angebot für Neuregelung Baurecht Augarten per 1.1.2025 Faktenblatt Nachtrag zum Baurechtsvertrag

Problemstellung

Ein tiefer Heimfall entwertet Ihre Liegenschaft



Der aktuelle Baurechtsvertrag (ein langfristiger Vertrag, der das Recht gewährt, auf fremdem Grund und Boden zu bauen) für den Augarten trat 1970 in Kraft und läuft bis 2069. Er enthält eine Bestimmung, wie die Gebäude nach Vertragsablauf an die Grundeigentümerin übergehen (Heimfallregelung). Diese wirkt sich in der aktuellen Fassung für die Baurechtsnehmenden mit fortschreitender Dauer nachteilig aus:

- 1) Die Heimfallentschädigung beträgt 50% des erstmaligen Verkaufspreises zuzüglich 40% der wertvermehrenden Investitionen.
- 2) Diese Regelung führt zu einem kontinuierlichen Wertverlust der Liegenschaften mit fortschreitender Vertragsdauer (siehe Grafik).
- 3) Zugleich wird der Verkauf der Objekte für Eigentümerinnen und Eigentümer zunehmend schwierig, weil eine Fremdfinanzierung für Kaufinteressenten angesichts des näher rückenden Heimfalls teurer oder unmöglich wird.

Lösungsvorschlag

Zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer ersuchten die Ortsbürgergemeinde Rheinfelden um einen Lösungsvorschlag. Mit folgenden Ergänzungen zu den bestehenden Verträgen (Nachträge zum Baurechts-/Unterbaurechtsvertrag) sollen die anstehenden Fragen frühzeitig gelöst werden:

- 1) Verlängerung der Baurechtsdauer vom 1.1.2025 bis 31.12.2124 (100 Jahre).
- 2) Erhöhung der Heimfallentschädigung auf den Verkehrswert der Liegenschaft (Fortführungswert) bei Vertragsablauf.

- 3) Gestaffelte Erhöhung der Baurechtszinsen (jährliche Entschädigung an die Grundeigentümerin zur Äufnung des Fonds für den Heimfall bei Vertragsende) ab 1.1.2025. Ab 1.1.2029 werden die Baurechtszinsen analog der Mietzinsentwicklung im Augarten angepasst.

Merkmale und Konsequenzen für Baurechtsnehmende

Sie können wählen:

- 1) Annahme des Nachtrags zum bestehenden Baurechtsvertrag bis 31.3.2025
 - a) Vermeidung des Marktwertverlusts der Immobilie
 - b) Langfristige Planungssicherheit
 - c) Verbesserung der Verkaufsmöglichkeiten und der Finanzierungsbedingungen
 - d) Erhöhung des Baurechtszinses ab 1.1.2025 und damit der Betriebskosten
 - e) Längere vertragliche Bindung bis ins Jahr 2124
 - f) Vorbehalt bei Miteigentumsparzellen (Stockwerkeigentum):
Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer notwendig

- 2) Verzicht auf Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag
 - a) Ablauf Baurecht im Jahre 2069 und Rückfall der Immobilie an Baurechtsgeberin
 - b) Baurechtszinsen bleiben in heutiger Höhe bestehen
 - c) Entschädigung Heimfall gemäss heutiger vertraglicher Regelung

- 3) Spätere Annahme Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag
 - a) Einkauf der nicht geleisteten höheren Baurechtszinsen für vergangene Jahre
 - b) Bezahlung eines Verzugszinses auf Einkaufssumme
(Zinssatz entsprechend dem Verzugszins auf Steuerforderungen Kanton Aargau)

Wichtig:

Die Zustimmung der Ortsbürger-Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 bleibt vorbehalten!

Bei Annahme der Vertragsergänzungen ergeben sich Auswirkungen auf Ihre persönliche Situation. Diese können an der öffentlichen Informationsveranstaltung nicht im Detail erläutert werden.

Bei der Stadt Rheinfelden wurde eine Kompetenzstelle eingerichtet. Hier können Fragen erörtert und gemeinsam beraten werden. Einen Termin vereinbaren Sie bitte über die Homepage der Stadt Rheinfelden (www.rheinfelden.ch) oder telefonisch unter der Nummer 061 835 52 72.