

Baurecht Augarten – Ergänzungen per 1.1.2025 zum bestehenden Baurechtsvertrag

Häufig gestellte Fragen und Antworten

Nr.	Bereich	Frage	Antwort
B-01	Baurechtszins	Wie hoch wird mein neuer Baurechtszins konkret sein, und wie wird sich das auf meine monatlichen Kosten auswirken?	Der neue Baurechtszins erhöht sich gestaffelt ab dem Jahre 2025 (Faktor ~ 2.6) bis ins Jahr 2029 (Faktor ~ 3.4). Im Anschluss entwickelt sich der Baurechtszins im selben Umfang wie die Mieten im Augarten. Im regionalen Vergleich bleibt er damit deutlich unter dem Durchschnitt.
M-01	Miteigentum	Welche Miteigentums- und Stockwerkeigentümergeverhältnisse bestehen im Augarten? Ist in diesen Fällen zwingend die Zustimmung aller Eigentümer notwendig?	Die Atriumhäuser West (In der Steingrube, Im Görbel und Im Hard), die Atriumhäuser Ost (Im Holder, Im Sonnentau und Im Feuerbusch) sowie die verschiedenen Stockwerkeigentümergeinschaften (z.B. Laufenburgerstr. 11 oder Augartenstr. 2) benötigen jeweils die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer oder Stockwerkeigentümer für einen Beitritt zur neuen Vertragsregelung. Bei den Reiheneinfamilienhäusern kann jeder Eigentümer selbständig entscheiden.
K-01	Kosten	Welche Kosten fallen an für Notar, Grundbuch, Stadt, sonstige Kosten?	Die Vertragsergänzungen verursachen Kosten für Notar und Grundbuch. Die Stadt erhebt keine Kosten für ihre Leistungen. Bei einem Reihenhaushaus betragen die Kosten rund CHF 2'000. Für ein Mehrfamilienhaus ist mit Kosten von rund CHF 3'000 zu rechnen. Die Kosten werden zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Eigentümerschaft hälftig geteilt.
V-01	Vertrag	Ist es zulässig, den Vertrag Ende März 2025 zu unterzeichnen und rückwirkend per 1.1.2025 in Kraft zu setzen?	Wenn sich beide Vertragsparteien in diesem Punkt einig sind, kann die rückwirkende Inkraftsetzung erfolgen.
V-02	Vertrag	Sollten die Vertragsergänzungen nicht erst per 1.4.2025 erfolgen?	Dies widerspricht den bisherigen Kalkulationen und Verhandlungsergebnissen. Die Inkraftsetzung per 1.1.2025 ist problemlos umsetzbar.
V-03	Vertrag	Wie erfolgt die Rechnungsstellung? Werden Verzugszinsen ab dem 1.1.2025 berechnet?	Die Rechnungsstellung erfolgt quartalsweise durch die Ortsbürgergemeinde direkt an die Eigentümerschaft. Im ersten Jahr 2025 kann es infolge der Umstellung zu Verzögerungen kommen. Bei verspäteter Fakturierung werden durch die Stadt keine Verzugszinsen in Rechnung gestellt.
V-04	Vertrag	Was geschieht, wenn ich mich erst zu einem späteren Zeitpunkt für die Vertragsergänzungen entscheiden möchte?	Die spätere Unterzeichnung der Vertragsergänzungen ist auf Beginn eines Kalenderjahres möglich. Es erfolgt eine Nachbelastung in der Höhe der bis zu diesem Zeitpunkt eingesparten höheren Baurechtszinsen. Auf der Nachbelastung ist ein Verzugszins geschuldet. Die Höhe richtet sich am Verzugszinsatz für zu spät beglichene Steuerforderungen im Kanton Aargau (derzeit 5 %).

Nr.	Bereich	Frage	Antwort
V-05	Vertrag	Was passiert, wenn ich dem Nachtrag zum Vertrag nicht zustimme? Welche Konsequenzen hat das für mich?	Wenn Sie nicht zustimmen, gilt der Vertrag in seiner ursprünglichen Form ohne Nachtrag. Allerdings werden die Probleme mit Wertverlusten und erschwelter Finanzierung fortbestehen und sich vermutlich verschärfen. Langfristig könnte dies zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen.
S-01	Steuern	Hat die Ergänzung zum Vertrag Auswirkungen auf die Steuern?	Periodisch geschuldeter Baurechtszins gilt – wie die Schuldzinsen auch – als von der Steuer abzugsfähiger Aufwand.

Die Antworten auf die Fragen sind beispielhaft und ohne Rechtsverbindlichkeit.

15.11.2024 / Stadt Rheinfelden / FiR