



AEUGST AM ALBIS

Genossenschaft Unterdorf – Anpassung Baurechtsvertrag – Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Gemeinde Aeugst am Albis hat der Genossenschaft Unterdorf, altersgerechte Wohnungen in Aeugst am Albis das Grundstück Kat.Nr. 1897 im Baurecht abgegeben. Die Genossenschaft hat auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser errichtet und betreibt diese. Der Baurechtsvertrag wurde von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2007 genehmigt und hat eine Laufzeit bis 5. März 2109. Zwischenzeitliche Änderungen des Baurechtsvertrags bedürfen wiederum der Zustimmung der Gemeindeversammlung.



Gemeinde Aeugst am Albis
Dorfstrasse 22, Postfach
8914 Aeugst am Albis

T 044 763 50 60
F 044 763 50 69

gemeinde@aeugst-albis.ch
www.aeugst-albis.ch

Änderung Baurechtszins im Baurechtsvertrag

Für die Nutzung des Grundstücks zahlt die Genossenschaft Unterdorf der Gemeinde Aeugst am Albis einen jährlichen Baurechtszins. Da die Berechnung des Baurechtszinses im Baurechtsvertrag auf dem Zinsfuss für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank basiert, der von der Kantonalbank durch andere Produkte ersetzt wurde und die Alternative des Zinssatzes für 10-jährige Bundesobligationen nicht mehr zeitgemäss ist, beantragt die Genossenschaft, den Baurechtszins neu an den Hypothekarischen Referenzzinssatz zu koppeln. Für die halbjährlichen Ratenzahlungen soll jeweils der aktuelle Referenzzinssatz vom 30. Juni und 31. Dezember angewendet werden.

Das beantragte Baurechtszinsmodell basierend auf den mietrechtlichen Referenzzinssatz trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Genossenschaft Unterdorf weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten kann. Allerdings ist bei dieser Variante notwendig, den Landpreis auf einen höheren Landwert anzupassen, da der 15 Jahre alte Landwert viel zu tief ist. Diese Anpassung soll in zwei Schritten erfolgen. In einem ersten Schritt soll der Landwert (im Baurechtsvertrag: 700 Fr./m²) auf 1'200 Fr./m² festgelegt werden. Danach soll er alle fünf Jahre an den aktuellen Bodenpreis angepasst werden, der vom Statistischen Amt geschätzt wird.

Aufgrund der notwendigen Anpassungen bei der Berechnung des Baurechtszinses ist es angezeigt, auch den Passus zum vorzeitigen Heimfall zu präzisieren, da dieser bislang zu allgemein formuliert war.



Finanzielle Auswirkungen

Mit dem aktuell geltenden Baurechtsvertrag wird ein Baurechtszins von 37'730 Franken erhoben. Mit der Koppelung des Baurechtszinses an den Hypothekarischen Referenzzinssatz und gleichzeitiger Anpassung des Landwertes auf 1'200 Fr./m² würde sich der Baurechtszins auf 29'000 Franken belaufen (1'960 m² x 1'200.- Fr. x 1.25%). Die Mindereinnahmen von 8'730 Franken sind vertretbar, da ein tieferer Baurechtszins auf die Mieten umgewälzt werden kann. Somit wird mit den Mindereinnahmen bezahlbarer (Alters-)Wohnraum gefördert.

Anpassungen Baurechtsvertrag im Wortlaut:

II Baurechtszins

1. Grundlage und Berechnungsweise

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins berechnet auf der Grundlage des Verkehrswertes des Bodens von Fr. ~~1'200'700.-~~/m² (Basislandwert 2026). Der Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses richtet sich grundsätzlich **nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)** jeweiligen variablen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für erste Hypotheken auf Wohnhausliegenschaften. Sollte das BWO den hypothekarischen Referenzzinssatz nicht mehr anbieten sind im Rahmen der Anpassung vergleichbare Indizes heranzuziehen.

Formel für die Berechnung: Basislandwert x Referenzzinssatz

Beispiel = Fr. 1'960'000.00 (Basislandwert 1'200 Franken Stand 2026) x 1.25 % (Referenzzinssatz Stand Jan.2026) = Fr. 29'400 p.a. Sollte die ZKB keine variablen Hypotheken mehr anbieten wird der Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen als Referenzzinssatz angewendet.

Bis zu einem Zinsfuss von 3 % berechnet sich der Baurechtszins nach dem jeweiligen Zinsfuss der ZKB reduziert um 0.50 %. Wenn dieser Zinsfuss über 3 % und höchstens 4 % beträgt, reduziert sich der Zinsfuss zur Berechnung des Baurechtszinses um 0.75 %, beträgt aber mindestens 2.75 %. Ist der Zinsfuss der ZKB über 4 % höchstens aber bei 5 %, so reduziert sich der Zinsfuss zur Berechnung des Baurechtszinses um 1.0 %, beträgt aber mindestens 3.50 %. Übersteigt der Zinsfuss der ZKB 5 %, so reduziert sich der Zinsfuss für die Berechnung des Baurechtszinses um 1.25 % gegenüber demjenigen der ZKB beträgt aber mindestens 4.25 %.



2. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten ~~nachschüssig~~ auf die Zinstermine 30. Juni und 31. Dezember **gemäss dem zu dem Zeitpunkt geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz** zahlbar.

3. Anpassung

Der Basislandwert **wird im Jahr 2026 auf 1'200.- Fr./m² festgelegt** ~~von Fr. 700.-/m²~~ ~~wird erstmals nach Ablauf von 20 Jahren ab Beginn der Zinszahlungspflicht angepasst.~~ Danach werden die Anpassungen gemäss **dem Schätzwert des Statistischen Amtes** ~~allejeweils nach Ablauf von 5 Jahren~~ vorgenommen.

III Vorzeitiger Heimfall

1. Voraussetzungen

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Der vorzeitige Heimfall liegt insbesondere vor, wenn:

- Die Zweckbestimmung gemäss Ziff. 1 "Inhalt und Umfang" nicht eingehalten wird
- Der Baurechtszins nach mehrmaliger Mahnung nicht bezahlt wird

Über das Vorliegen einer den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

Antrag: Den Anpassungen des Baurechtsvertrags wird zugestimmt.