

ABC

- A** **ADEV** ist der Lieferant für Strom und Wärme, die entsprechenden Verträge sind Bestandteil des Dossiers zum Baurechtsvertrag inkl. Dienstbarkeiten.
- B** **Baurechtsvertrag:** Das Grundstück hat die Einwohnergemeinde Reinach im Baurecht zur Verfügung gestellt. Der fällige Baurechtszins wird alle paar Jahre angepasst und von Wohnstadt gemäss Wertquoten an die Wohneigentümer auf Zeit weiterbelastet.
STWE-Begründung: Die Liegenschaft ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Jede Stockwerkeigentumseinheit gehört den jeweiligen WAZ-Eigentümer und gleichzeitig der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft als WAZ-Investor. Die internen Besitzquoten ändern jedes Jahr. Zu Beginn liegt der Anteil der WAZ-Eigentümer bei 30%. Jedes Jahr wird der Anteil der WAZ-Eigentümer 1% kleiner und der Anteil der WAZ Investorin wird 1% grösser. Nach 30 Jahren liegt das Eigentum wieder vollständig bei Wohnstadt.
- C**
- D** Auf **dreissig Jahre** ist die Laufdauer von «Wohneigentum auf Zeit» angelegt. Über die Art und Weise der Fortsetzung bestimmen die Verantwortlichen der WAZ-Investorin zu diesem späteren Zeitpunkt.
- E** **Erbfall:** Das Wohneigentum auf Zeit ist vererblich. Die Erben treten in das Gesellschaftsverhältnis mit der WAZ-Investorin ein (vgl. Art. 25 Gesellschaftsvertrag).
- F** **Finanzierung:** Das Wohneigentum auf Zeit ist mit Hypotheken belehnbar. Die Raiffeisenbank Reinach finanziert den Anteil von Wohnstadt und erstellt gerne ein individuelles Angebot an die Wohneigentümer auf Zeit. Die Hypothek ist auf die Laufdauer vollständig zu amortisieren.
- G** **Gesellschaftsvertrag:** WAZ-Eigentümer und WAZ-Investorin bilden eine einfache Gesellschaft. Diese wird durch den Gesellschaftsvertrag geregelt.
- H** **Hauswartung:** Die Hauswartung wird durch die Verwaltung (V) bestimmt.
- I** **Investitionen:** WAZ-Eigentümer können im Sonderrecht, d.h. im Innern der Wohnung im Rahmen des STWE-Reglements Investitionen tätigen, z.B. in die Küche oder in Malerarbeiten etc. Dabei ist aber die Laufdauer des Wohneigentums auf Zeit zu beachten.
- J** **Jahreskosten:** Die in der Verkaufsunterlage zusammengestellten Kosten umfassen den zu leistenden Kapitalzins, die Substanzerhaltungsgebühr, den Baurechtszins sowie die im Stockwerkeigentum üblichen Kosten für Verwaltung, Versicherung, Betriebskosten, etc. Die Wärme und Stromkosten werden durch ADEV gemäss Verträgen in Rechnung gestellt und durch die Verwaltung abgerechnet.
- K** **Kaufpreis:** Der WAZ-Kaufpreis umfasst das Nutzrecht und das anteilige Eigentum an der jeweiligen Stockwerkeigentumsparzelle inkl. Keller und Einstellhallenplatz für die Dauer von 30 Jahren.
Kapitalzins: Die WAZ-Eigentümer zahlen einen laufenden Betrag an Wohnstadt zur Bedienung des Kapitals der WAZ-Investorin. Der Betrag wird der Teuerung angepasst.
- L** **Lüftung:** Das Haus verfügt über eine sogenannte Komfortlüftung oder kontrollierte Wohnungslüftung. Die Fenster lassen sich öffnen.
- M** **Minergie P:** Das Projekt ist im Standard Minergie P errichtet (Passivhaus)
- N** **Nachbarschaft:** Wohnen im Mehrfamilienhaus bedingt den Willen zur guten Nachbarschaft.
- O** Das **Obligationenrecht** ist Grundlage für eine «einfache Gesellschaft»

- P** **Prämie:** Bei der ordentlichen Rückgabe der Wohnung nach 30 Jahren eine Prämie im Umfang von 15% des anfänglichen WAZ-Kaufpreises. Diese unterliegt der Handänderungssteuer.
- Q** **Wertquote:** Die nicht nach Verbrauch abgerechneten Kosten werden nach den in der Stockwerkeigentumsbegründung festgelegten Wertquoten abgerechnet.
- R** **Rückgaberecht:** Wohnstadt gewährt ein Rückgaberecht der Wohnungen. Dies für den Fall, dass sich bei den WAZ-Eigentümern grössere Änderungen (Familienstand, Wohnortwechsel etc.) ergeben. Der Rückgabewert ergibt sich aus dem WAZ-Kaufpreis und sinkt linear mit der Laufdauer.
- S** **Stockwerkeigentum:** Die Gebäude sind in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die Begründungsakten, das STWE-Reglement und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung zur Autoeinstellhalle beinhalten die Spielregeln.
- Steuern:** Die steuerliche Behandlung des Konzeptes «Wohneigentum auf Zeit» wurde mit der Steuerverwaltung BL mittels eines Rulings abgeklärt. Vereinfacht gesagt, versteuern die WAZ-Eigentümer den vollen Eigenmietwert und können die laufenden Unterhaltskosten (bzw. die Pauschale) für ihren Teil sowie den Baurechtzins, die Schuldzinsen inkl. Kapitalzins vom Einkommen abziehen.
- Substanzerhaltungsgebühr:** Die WAZ-Investorin unterhält die gemeinschaftlichen Teile. Dafür haben die WAZ-Eigentümer eine Gebühr zu entrichten, die mittels Baupreisindex der Teuerung angepasst wird.
- T**
- U** **Unterhalt:** Der Unterhalt der Sonderrechte obliegt den einzelnen WAZ-Eigentümern. Die gemeinschaftlichen Teile werden durch Wohnstadt als WAZ-Investorin in gebrauchstauglichem Zustand gehalten.
- V** **Veräusserung:** Eine Veräusserung einer WAZ-Einheit durch die WAZ-Eigentümer ist möglich, der Veräusserungspreis aber limitiert. Das WAZ-Objekt eignete sich nicht für Spekulation.
- Verwaltung:** Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft wird alleine durch die WAZ-Investorin bestimmt. Wohnstadt übernimmt – mindestens in den ersten Jahren – die Verwaltung selber.
- Vermietung:** In Der Regel wird das Wohneigentum auf Zeit selbst bewohnt. Eine Vermietung ist aber nicht ausgeschlossen. Dabei gelten die Bestimmungen des STWE-Reglements und des Mietrechts. Ein Mietvertrag ist der WAZ-Investorin zur Genehmigung vorzulegen.
- W** **Wohnstadt:** Die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft ist ein gemeinnütziger Bauträger mit ca. 750 eigenen Wohnungen, 50 Jahren Erfahrung und einer eigenen Geschäftsstelle. Im vorliegenden Projekt ist Wohnstadt die WAZ-Investorin.
- X**
- Y**
- Z** **ZEV:** Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch einen «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch». Damit wird sichergestellt, dass zuerst der Strom vom eigenen Dach vor Ort verbraucht wird. Die Stromlieferung erfolgt durch die ADEV. Der Stromliefervertrag ist Bestandteil des Dossiers zum Baurechtsvertrag.