

## Anlage I. – 2.2 Erbbauzinsberechnung und Erbbauzinsoption

### Ergänzungen zu 2. Ausschreibungsgegenstand A - Erbbaurecht für den Bereich Löbtauer Straße 31

#### Erbbauzinsberechnung:

Für die Bestellung von Erbbaurechten durch die Landeshauptstadt Dresden finden folgende Erbbauzinsen Anwendung (jeweils Prozentsatz des Verkehrswertes pro Jahr):

- 7 Prozent für Gewerbe
- 4 Prozent für Wohnen
- 4 Prozent für PKW-Abstellen in baulichen Anlagen
- 2 Prozent für kulturell/kreativ, sozial
- 2 Prozent für Forschung.

Im Angebot ist darzustellen, welcher *flächenmäßige* Anteile an der Bruttogrundfläche der Gebäude die geplanten Nutzungsarten einnehmen sollen und welche *prozentualen* Anteile an der Bruttogrundfläche sich daraus errechnen. Diese prozentualen Anteile sind auf den jeweiligen Gebäudeverkehrswert anzuwenden, daraus anhand der nutzungsspezifischen Erbbauzinssätze die anteiligen Erbbauzinsbeträge zu errechnen und zum Gesamterbbauzins zu addieren.

#### Beispiel:

Für das ehemalige Bettenhaus soll von der gesamten Bruttogrundfläche von 5.610 m<sup>2</sup> ein Anteil von 4.610 m<sup>2</sup> und damit 82% für Gewerbe und ein Anteil von 1.000 m<sup>2</sup> und damit 18% für Wohnen genutzt werden. Das Gebäude hat einen Verkehrswert von 778.900 Euro. Davon sind 82% mit 7% (Gewerbe) und 18% mit 4% (Wohnen) zu verzinsen:

- 82% von 778.900 Euro = 638.698 Euro,
- davon 7% = 44.709 Euro;
- 18% von 778.900 Euro = 140.202 Euro,
- davon 4% = 5.608 Euro.

Das Funktionsgebäude soll für Forschungseinrichtungen genutzt werden. Damit ist dessen gesamter Verkehrswert von 221.100 Euro mit

- 2% zu verzinsen = 4.422 Euro.

Der jährliche Gesamterbbauzins des Ausschreibungsgegenstandes würde für dieses Nutzungskonzept somit 53.739 Euro betragen.

Ist die Erweiterung der Bruttogrundfläche(n) geplant, findet das geplante Maß Anwendung, der Verkehrswert ändert sich nicht.

#### AKTUALISIERUNG:

Zu Grundstück A enthielt die Ausschreibung bisher

- eine Bruttogrundfläche (ohne Keller) des ehemaligen Bettenhauses von 5.610 m<sup>2</sup> sowie des Funktionsgebäudes von 1.860 m<sup>2</sup> und
- auf diesen Werten basierende Grundlagen der Erbbauzinsberechnung.

Diese Angaben werden ersetzt durch derzeitige Nettogrundflächen (mit Keller sowie Verkehrs- und Funktionsflächen) des ehemaligen Bettenhauses von 3.843 m<sup>2</sup> sowie des Funktionsgebäudes von 1.261 m<sup>2</sup>. Damit ändern sich die Grundlagen der Erbbauzinsberechnung entsprechend. Die Bieter müssen ihrer Erbbauzinsberechnung die geplanten Nettogrundflächen zu Grunde legen. Die so errechneten

Erbbauzinsen unterliegen gegebenenfalls der Anpassung, die sich aus der entsprechenden Anpassung der Grundlagen der Verkehrswertermittlung ergeben kann.

#### **Erbbauzinsoption**

Es besteht die Möglichkeit, für eines oder beide Gebäude den Betrag des jeweiligen Verkehrswertes, welcher dem Wert des Gebäudes ohne Grund und Boden entspricht, durch Einmalzahlung unmittelbar nach Vertragsabschluss abzulösen. Die Ablösebeträge betragen:

- für das ehemalige Bettenhaus: 87.884 Euro
- für das Funktionsgebäude: 24.404 Euro

Damit bezieht sich die Berechnung des Erbbauzinsen nach 2.2 nur noch auf folgende Verkehrswerte für Grund und Boden

- des ehemaligen Bettenhauses: 695.417 Euro
- des Funktionsgebäudes: 192.295 Euro.