

Anhang 3

Neufestsetzung des Baurechtszinses per Verlängerungsdatum:

Neu gültiger Baurechtszins: Neu errechneter Landwert verzinst mit 2.2 Prozentpunkten.

Neuer Landwert: Ertragswert minus dannzumaliger Zeitwerte der Bauten (Gebäude)
Die Parteien sind sich bewusst, dass der neue, errechnete Landwert vom absoluten Landwert stark abweichen kann. Die Zeitrestwerte legen die Parteien zum Zeitpunkt der Optionsausübung gemeinsam fest. Können sich die Parteien nicht einigen, so wird sinngemäss das Vorgehen analog Ziff. 4.3.1, Abs. 4 angewendet.

Ertragswert: Effektiver Mietertrag kapitalisiert mit dem Kapitalisierungssatz.

Effektiver Mietertrag: Der effektive Mietertrag (Wohnen, Gewerbe, UG PP/Keller) ergibt sich aus dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre vor Ausübung der Option unter normalen Verhältnissen (z.B. keine sanierungsbedingten Leerstände).

Kapitalisierungssatz: Summe aus dem dannzumaligen Basiszinssatz und den per Vertragsabschluss geltenden Faktoren (Standortfaktor, liegenschaftsspezifisches Risiko, Nutzungsfaktor, Leerstandrisiko, Bewirtschaftungskosten, Instandsetzungsfaktor)

Basiszinssatz: Dieser entspricht dem geltenden Referenzzinssatz, was dazu führt, dass sich der Kapitalisierungszinssatz entsprechend anpasst.