

**Anlage 5**  
der Beschlussvorlage  
mit DV-Anlagen  
0, 1.1, 1.2, 2, 3 sowie den  
Anlagen 1, 2, 3, 4.0, 4.1,  
4.2, 4.3, 5 der DV-Anlage 3

6 2397  
URNr. ....

30. Juli 2014

**Angebot auf Abschluss eines  
DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
Deroystraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße**

Heute, den dreißigsten Juli zweitausendvierzehn

- 30.07.2014 -

erscheint vor mir,

Dr. Stefan Görk,  
Notar in München

an der Geschäftsstelle Karlsplatz 10, 80335 München

Herr Oliver Gilles,  
geboren am 02.10.1965,  
geschäftsansässig Südliche Münchner Str. 8, 82031 Grünwald,  
mir, Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd für die

Mike 4 GmbH & Co. KG,  
mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,  
Geschäftsanschrift: Südliche Münchner Straße 8, 82031 Grünwald,

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Auf Antrag des Beteiligten beurkunde ich Folgendes:

## **A) Angebot**

### **1. Angebotserklärung**

Die Mike 4 GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München  
im Folgenden auch „Anbietende“ oder „Vorhabenträgerin“ genannt,  
bietet hiermit der  
Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, Roßmarkt 3, 80331 München,  
im Folgenden auch „Angebotsempfängerin“ oder „Stadt“ genannt,  
den Abschluss des in Abschnitt B) zu dieser Urkunde festgelegten Durchführungs-  
vertrages an.

### **2. Angebotsmodalitäten**

Die Anbietende hält sich an dieses Angebot unwiderruflich bis einschließlich den  
31.12.2014 gebunden.

Nach Ablauf des 31.12.2014 besteht das Angebot fort, kann aber von der  
Anbietenden jederzeit widerrufen werden, jedoch nur bis zur Annahme durch die  
Angebotsempfängerin. Der Widerruf hat schriftlich gegenüber der  
Angebotsempfängerin zu erfolgen.

Das Angebot kann innerhalb der Annahmefrist bzw. nach Ablauf der Annahmefrist  
bis zu einem Widerruf der Anbietenden jederzeit angenommen werden. Zur  
Fristwahrung genügt die Beurkundung durch einen Notar mit Amtssitz in  
Deutschland.

Das Angebot kann nur einheitlich angenommen werden.

Der die Annahme beurkundende Notar wird ersucht, der Anbietenden unverzüglich  
eine Ausfertigung der Annahmearkunde zu übersenden. Die Angebotsempfängerin  
ist verpflichtet, die Übersendung zu veranlassen.

### **3. Vormerkungen**

siehe Teil B), § 2 dieser Urkunde.

#### **4. Abschriften, Ausfertigungen**

Von dieser Angebotsurkunde erhalten

- die Angebotsempfängerin drei Ausfertigungen und zusätzlich am Tage der Beurkundung des Angebotes ein Kopierexemplar
- die Anbietende drei Ausfertigungen
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle eine einfache Abschrift

Nach Annahme des Angebotes hat Ausfertigung zu erfolgen wie in Abschnitt B) aufgeführt.

#### **5. Kosten**

Die Kosten dieses Angebotes wie auch die Kosten der Annahme trägt die Anbietende. Nach Annahme gilt für die Kosten das in Abschnitt B) Aufgeführte.

#### **6. Vollzug**

Vor Beurkundung der Annahme soll der Notar den Vollzug der Urkunde nur auf schriftliche Weisung aller Beteiligten betreiben.

Ansonsten wird der die Annahme beurkundende Notar mit der Durchführung dieses Durchführungsvertrages beauftragt und hierzu nach Maßgabe von Abschnitt B) bevollmächtigt.

#### **7. Hinweis**

Der Notar hat über die rechtliche Wirkung dieses Angebotes belehrt, d. h., darüber, dass die Anbietende an ihr Angebot gebunden ist, eine Verpflichtung zur Annahme aber nicht besteht und der Durchführungsvertrag **erst** zustande kommt, wenn das Angebot rechtswirksam angenommen wird.

#### **8. Ermächtigung**

Der Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge - auch teilweise und eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

## **B) Inhalt des (durch die Annahme zustande kommenden) Durchführungsvertrages**

### **§ 1 Grundbuchstand**

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Max-Vorstadt, Sektion 4, Blatt 30092

ist die Mike 4 GmbH & Co. KG, Grünwald, Alleineigentümerin des dort vorgetragenen Grundstücks

Flurstück 6849/1,      Deroystraße 3, 5,,  
Gebäude- und Freifläche

Ein Grundbuchauszug vom heutigen Tage, aus welchem die Aktivvermerke sowie die Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches ersichtlich sind, ist gegenwärtiger Urkunde als **Anlage DV 0** beigelegt. Der Inhalt der Anlage ist den Beteiligten bekannt. Die Anlage wurde zur Kenntnisnahme vorgelegt sowie auf jeder Seite unterschrieben. Auf Verlesen der Anlage wurde verzichtet.

### **§ 2 Anlass**

1. Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin des unter § 1 genannten Grundstücks möchte den vorgenannten Grundbesitz neu ordnen. Der Anfang des letzten Jahrhunderts als Paketzustellamt und Postfuhramt der Deutschen Bundespost, später Deutsche Post AG, errichtete Gebäudekomplex Arnulfstraße 62 wurde als Standort aufgelassen und soll insgesamt umstrukturiert werden.

Entsprechend dem Ergebnis des Planungswettbewerbs aus dem Jahr 2011 ist im Westhof des ehemaligen Paketzustellamts die Errichtung eines neuen Wohngebäudes sowie die Umstrukturierung der bestehenden denkmalgeschützten Gürtelbauten im südlichen Bereich mit gewerblichen Nutzungen und im nördlichen Bereich zu Wohnen beabsichtigt.

Auf Antrag vom 10.05.2011 der Mike 2 GmbH & Co. KG als ursprüngliche Eigentümerin und Vorhabenträgerin hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 29.06.2011 beschlossen, für den Bereich des vorgenannten Grundbesitzes den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 - Deroystraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße - (nachfolgend auch „Bebauungsplan Nr. 2056“ genannt) aufzustellen. Zwischenzeitlich hat die Mike 4 GmbH & Co. KG mit Erklärung vom 29.07.2014 die Eigenschaft als Vorhabenträgerin übernommen. Die Zustimmung des Stadtrat zum Wechsel der Vorhabenträgerin wird im Rahmen des Billigungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2056 eingeholt.

2. Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplanes Nr. 2056 interessiert. Da die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, ist es notwendig, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und

gegeneinander und zur Sicherstellung aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2056 vorgesehenen Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt diesen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

3. Grundlage dieses Vertrages ist der von der Stadt und der Vorhabenträgerin erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2056 (Planteil und Satzungstext) in der Fassung vom 31.01.2014 (Datum des Planteils). Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 2056 ist dieser Urkunde als **Anlage DV 1.1**, der Entwurf des Satzungstextes ist als **Anlage DV 1.2** beigefügt. Ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages sind die von der Vorhabenträgerin gefertigten Projektpläne (Stand 23.10.2013), die dieser Urkunde als **Anlage DV 2 (16 Blatt und 1 Tabelle)** beigefügt sind.

Auf diese Anlagen wird verwiesen. Sie sind wesentliche Bestandteile dieser Vereinbarung .

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Vorhabenträgerin ist mit der Stadt darüber einig, dass die Stadt an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrags nicht gehindert ist. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2056 und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei anderen Inhalten des Bebauungsplanes als den erwarteten.

### § 3

#### Bauverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2056 gelegenen Grundstück Flurstück 6849/1 das in den diesem Vertrag beigefügten Projektplänen (**Anlagen DV 2 (16 Blatt und 1 Tabelle) 2.1 bis 2. )** dargestellte Bauvorhaben einschließlich der Grün- und Freiflächen nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2056 sowie den Maßgaben dieses Vertrages innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren oder realisieren zu lassen.

Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für das zu realisierende Bauvorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2056 zu stellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diesen Antrag - insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit - mit der Lokalbaukommission (= HA IV des Referats für Stadtplanung und Bauordnung) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, den Bauantrag nicht zurückzunehmen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben so rechtzeitig zu beginnen, dass es innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist fertiggestellt ist. Die Rücknahme eines Bauantrags ist zulässig, wenn die Stadt hierzu ihr Einverständnis erklärt.

Davon unbeschadet bleiben abweichende Bauverpflichtungen, die im Rahmen der Konkretisierung der Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaus vereinbart werden.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan Nr. 2056 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb der oben genannten Frist durchgeführt wird.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung einschließlich der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/20 VS, (Blumenstraße 28b, 80331 München) anzuzeigen bzw. in geeigneter Form nachzuweisen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/42 (Blumenstraße 31, 80331 München) mitzuteilen wie viele Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden sollen. Erstmalige Mitteilung erfolgt innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, im jährlichen Turnus erfolgt die Aktualisierung der Angaben.

#### **§ 4**

##### **Erschließung**

1. Die Kosten der infolge des Vorhabens notwendigen Anpassungsmaßnahmen an der Tillystraße und der Deroystraße im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt oder der Feuerwehrezufahrten (z. B. Absenkung der Gehsteige) trägt die Vorhabenträgerin. Sollte ein entsprechender Straßenumbauvertrag geschlossen werden müssen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin einen solchen mit der Stadt abzuschließen.
2. Soweit im Bereich der Arnulfstraße, Deroystraße oder Tillystraße durch das Bauvorhaben Schäden an den öffentlichen Straßenflächen entstehen, hat die Vorhabenträgerin diese Schäden zu beseitigen und die öffentlichen Straßenflächen im derzeitigen Zustand wieder herzustellen sowie die Kosten in vollem Umfang zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin hat diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem Baureferat der Stadt durchzuführen.  
Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Verpflichtung, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen auf ihre Kosten eine Beweissicherung am derzeitigen Zustand der Arnulfstraße, Deroystraße und Tillystraße durchführen zu lassen.
3. Die Baugrundstücke müssen in ausreichender Breite gem. Art. 4 BayBO an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Vorhabenträgerin hat im Falle von künftigen Grundstücksteilungen - vorbehaltlich sonstiger Anforderungen - sicherzustellen, dass diese Anforderung eingehalten wird.

## § 5

### **Förderung des Wohnungsbaus**

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, d.h. in diesem Fall eine Geschossfläche von 2.490 m<sup>2</sup>, für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote).

20 % der Förderquote sind üblicherweise in Form von geförderten Mietwohnungen in der Einkommensorientierten Förderung - EOF und 10 % als geförderte Eigentumsmaßnahmen zu errichten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Realisierung des geförderten Mietwohnungsbaus als eigenständige wirtschaftliche Einheit (Gebäudeteil) sowie aufgrund der Wohnungsgrößen und -aufteilung im Neubau nicht möglich. Ein Nachweis der Förderquote im Bestand ist ausgeschlossen, so dass eine Unterbringung in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden ausscheidet.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe "Sozialgerechte Bodennutzung" hat in ihrer Sitzung am 19.06.2013 zugestimmt, dass die Vorhabenträgerin die Förderquote daher ausnahmsweise ausschließlich in Form von förderfähigen Eigenwohnungen errichten darf.

Die näheren Einzelheiten zu dieser Verpflichtung sind in dem „Sozialen Bindungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2056“ geregelt, der diesem Vertrag als **Anlage DV 3** beigefügt und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Hierin finden sich u.a. Aussagen zur gebundenen Geschossfläche, zum Verkaufspreis, zur Kaufberechtigung, zu Bindungsfristen, zu den Ankaufsrechten als Sicherungsinstrument und zur grundbuchrechtlichen Sicherung der Verpflichtungen.

Die Regelungen des Sozialen Bindungsvertrages werden mit Annahme dieses Vertragsangebotes ebenfalls wirksam.

## § 6

### **Kosten des Bebauungsplanes Nr. 2056**

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes Nr. 2056. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für die Beauftragung Dritter, wie Architekturbüros und der Landschaftsplanung, die Kosten sämtlicher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellten Gutachten sowie des Wettbewerbs.

Hierzu gehören nicht die Kosten, welche durch die interne Bearbeitung bei der Stadt anfallen.

Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 2056 nicht in Kraft treten sollte. Die Vorhabenträgerin weiß, dass sie damit sämtliche Kosten der "Vorphase" auf eigenes Risiko erbringt.

## **§ 7**

### **Auslegung nach Billigung des Bebauungsplans Nr. 2056**

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan Nr. 2056 erst dann nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn dieser Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist.

## **§ 8**

### **Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2056**

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

## **§ 9**

### **Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche**

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2056 an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Stadt geltend machen.
2. Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2056 teilweise die Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten, die vorliegend nicht unmittelbar anwendbar sind, aber als Anhaltspunkt herangezogen werden. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet sind. Sollte sich dies wider Erwarten als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.
3. Die Stadt wird alle zulässigen Rechtsmittel/-behelfe gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den Bebauungsplan Nr. 2056 in Frage stellen, ausschöpfen. Dies gilt auch für Rechtsmittel in einem etwaigen Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO und etwaige Revisionsverfahren.  
Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Kosten frei, die ihr durch die Ausschöpfung des Rechtsweges entstehen; die eigenen Sach- und Personalkosten trägt die Stadt jedoch selbst.

## **§ 10**

### **Rücktrittsrecht**

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan Nr. 2056 nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Satzung beschlossen wird. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief zu erklären.

2. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2056 erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 2056 zur Satzung beschlossen ist.

## **§ 11**

### **Kosten des Vertrages**

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten dieses Vertrags, insbesondere die Kosten der anwaltschaftlichen Vertretung der Vorhabenträgerin sowie die Kosten, die sich aus den Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau ergeben. Die Stadt trägt ihre eigenen Kosten selbst.

## **§ 12**

### **Teilnichtigkeit**

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

## **§ 13**

### **Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht**

1. Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers verpflichtet sich die bisherige Vorhabenträgerin, den neuen Vorhabenträger formgerecht zur Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.  
Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt und entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt dieser Übernahme zustimmt.
2. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der im vorstehenden § 3 festgelegten Frist gefährdet ist.

## **§ 14**

### **Änderungen und Ergänzungen des Vertrags**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

## **§ 15**

### **Zustimmung des Stadtrates**

Dieser Durchführungsvertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, die im Rahmen des Billigungsbeschlusses des Stadtrates zum Bebauungsplan Nr. 2056 eingeholt wird.

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass dieser Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann.

## **§ 16**

### **Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung**

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden.

## **§ 17**

### **Vollmacht des Notars**

Der Notar wird beauftragt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt,

- a) alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen;
- b) alle Erklärungen, Bescheide und Zeugnisse dieser Art entgegenzunehmen, sofern sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt sind; für diesen Fall verzichten die Beteiligten bereits jetzt auf Rechtsmittel; die Erklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar wirksam sein;
- c) alle Anträge zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen und in Form einer Eigenurkunde ergänzende und berichtigende Erklärungen abzugeben; im Innenverhältnis muss der Notar vorher die Zustimmung der Parteien einholen.

## **§ 18**

### **Hinweise**

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein, nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage stellen.

## § 19

### Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten:

- die Stadt vier Abschriften und nach grundbuchamtlichem Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- die Vorhabenträgerin drei Ausfertigungen;
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift.

Es erhalten je eine Abschrift:

- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt – Grunderwerbssteuerstelle.

Anlagen zu diesem Vertrag:

**Anlage DV 0:** Grundbuchstand vom 30.07.2014

**Anlage DV 1.1:** Entwurf Planteil des Bebauungsplanes Nr. 2056 (Fassung vom 13.01.2014)

**Anlage DV 1.2:** Satzungstext des Bebauungsplanes Nr. 2056

**Anlage DV 2 :** Projektpläne für das Vorhaben (Stand 23.10.2013)

**Anlage DV 3:** Sozialer Bindungsvertrag mit Anlagen

Pläne vorgelegt,  
samt Anlagen – soweit nichts anderes bestimmt ist –  
vorgelesen vom Notar,  
vom Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:



Two handwritten signatures in black ink. The top signature is large and cursive. The bottom signature is smaller and also cursive, with a small mark to its right.

## Vertretungsbescheinigung

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts München - Registergericht - vom heutigen Tage, bescheinige ich, Notar, dass dort

a) unter HRB 186811 die

### **Mike 2 Verwaltung GmbH**

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München (Geschäftsanschrift: Südliche Münchner Str. 8, 82031 Grünwald) und Herr Oliver Gilles als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind und dass Herr Oliver Gilles allein zu deren Vertretung berechtigt ist.

b) unter HRA 101406 die

### **Mike 4 GmbH & Co. KG**

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München (Geschäftsanschrift: Südliche Münchner Str. 8, 82031 Grünwald) und die Mike 2 Verwaltung GmbH, mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München als persönlich haftende Gesellschafterin eingetragen sind und dass die Mike 2 Verwaltung GmbH, mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München allein zu deren Vertretung berechtigt ist.

München, den 30. Juli 2014



  
Dr. Görk, Notar

**Amtsgericht**

München

---

# Grundbuch

von

Max-Vorstadt

---

**Blatt** 30092



Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
							a/b
1	2	3			4		
1	-	Sektion 4 6849/1	Dercystraße 3, 5, Gebäude- und Freifläche		56	91	
2/zu 1	-	Recht auf Errichtung einer Tiefgarage sowie auf Vornahme von Rückverankerungen an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 4					
3/zu 1	=	Verpflichtung zur Duldung von Überschwenkungen mit einem Kran an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 5					
4/zu 1	-	Recht auf Errichtung einer Gebäudestrennwand an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 6					
5/zu 1	-	Fassadenanstrichsverpflichtung an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 9					
6/zu 1	-	Dacheindeckungsverpflichtung an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 10					
7/zu 1	-	Verpflichtung zur Vornahme des Um- oder Ausbaus der sogenannten Gürtelbauten (Dach- und Dachgauben) an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 11					
8/zu 1	-	Verpflichtung zur Vornahme des Um- oder Ausbaus der sogenannten Gürtelbauten (Fenster- und Gaubenformate) an dem Grundstück Flst. 6849, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt 18152, Abt. II Nr. 12					

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Übertragen von Blatt 18152 am 23.12.2013. Wagner		
2/zul bis 6/zul	Je vermerkt nach § 9 GBO am 31.01.2014. Wagner		
7/zul, 8/zul	Je vermerkt nach § 9 GBO am 22.02.2014. Wagner		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Mike 4 GmbH & Co. KG, Grünwald (AG München HRA 101406)	1	Auflassungen vom 13.12.2013; eingetragen am 23.12.2013.  Wagner



Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Überbauduldungsverpflichtung sowie Recht auf Nutzung des Gebäudes zu gewerblichen Zwecken (wie Hotel/Büro) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3a) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/2 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
2	1	Recht auf Nutzung eines Garten- und Freiflächenbereichs für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3b) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 und Abt. II/3 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
3	1	Recht auf Errichtung von Feuerleitern, Fluchttreppen oder Fluchthäuser sowie Fluchtwegerecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3c) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/2 und Abt. II/4 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
4	1	Abstandsflächenübernahmeverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3d) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/3 und Abt. II/5 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
5	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Feuerwehrrzufahrtsrecht) für Mike 2 GmbH & Co. KG, Grünwald (AG München HRA 95794); gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3e) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7



Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		von 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/4 und Abt. II/6 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
6	1	Recht zum Aufstellen eines Baugerüsts sowie auf Nutzung der Zu- und Abwege für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 18.12.2013 (§ 3f) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/5 und Abt. II/7 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
7	1	Recht auf Errichtung einer Tiefgarage sowie auf Vornahme von Rückverankerungen für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Be- willigungen vom 16.12.2013 (§ 3g) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/6 und Abt. II/8 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
8	1	Verpflichtung zur Duldung von Überschneidungen mit einem Kran für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3h) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/7 und Abt. II/9 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
9	1	Recht auf Errichtung einer Gebäudetrennwand für den jewei- ligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grund- stücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3i) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/8 und Abt. II/10 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7



Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
10	1	Verbot zur Nutzung als Hotel, Kongressbereich, Nachtclub oder Außenwerbung für diese drei Nutzungen für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3j) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/9 und Abt. II/11 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
11	1	Einlassungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3k) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/10 und Abt. II/12 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
12	1	Vermerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Vornahme des Um- und Ausbaus der sogenannten Gürtelbauten (Dach- und Dachgauben) entsprechend den Vorhabenplänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Landeshauptstadt München Nr. 2056) für Mike 2 GmbH & Co. KG, Grünwald (AG München ERA 95794); gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3l) URNr. 3576 Notar Dr. Görk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/11 und Abt. II/12 bis Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
13	1	Vermerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Vornahme des Um- und Ausbaus der sogenannten Gürtelbauten (Fen-

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7



Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		ster- und Gaubenformate) ortsprechend den Vorhaben- plänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Landes- hauptstadt München Nr. 2056) für Mike 2 GmbH & Co. KG, Grünwald (AG München HRA 95794); gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3m) URNr. 3576 Notar Dr. Gürk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/13, Abt. II/14 und Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
14	1	Fassadenanstrichsverpflichtung für den jeweiligen Eigentü- mer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3m) URNr. 3576 Notar Dr. Gürk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/13 und Abt. II/15; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
15	1	Dacheindeckungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 (§ 3m) URNr. 3576 Notar Dr. Gürk, München und vom 17.01.2014 URNr. 118 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/1 bis Abt. II/14; eingetragen am 31.01.2014.  Wagner
16	1	Feuerwehruzufahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Be- willigung vom 03.02.2014 URNr. 273 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/17 und Abt. II/18; einge- tragen am 22.02.2014.  Wagner
17	1	Verpflichtung zur Vornahme des Um- oder Ausbaus der soge- nannten Gürtelbauten (Dach- und Dachgauben) für den jewei- ligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grund- stücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 03.02.2014 URNr. 273

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7



Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
19	1	<p>Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/16 und Abt. II/18; eingetragen am 22.02.2014.</p> <p>Wagner</p> <p>Verpflichtung zur Vornahme des Um- oder Ausbaus der sogenannten Gürtelbauten (Fenster- und Gaubenformate) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 18152 (Flurstück 6849); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 03.02.2014 URNr. 273 Notar Dr. Berringer, München; Gleichrang mit Abt. II/16 und Abt. II/17; eingetragen am 22.02.2014.</p> <p>Wagner</p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7



Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4



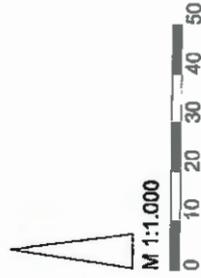
Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10



# Anlage DV 1.1 zur Anlage 5 der Beschlussvorlage

**ENTWURF  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2056  
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN**

**BEREICH: DEROYSTRASSE (ÖSTLICH) ZWISCHEN  
TILLYSTRASSE UND ARNULFSTRASSE**



HA II/21 P  
HA II/52  
HA II/22 V

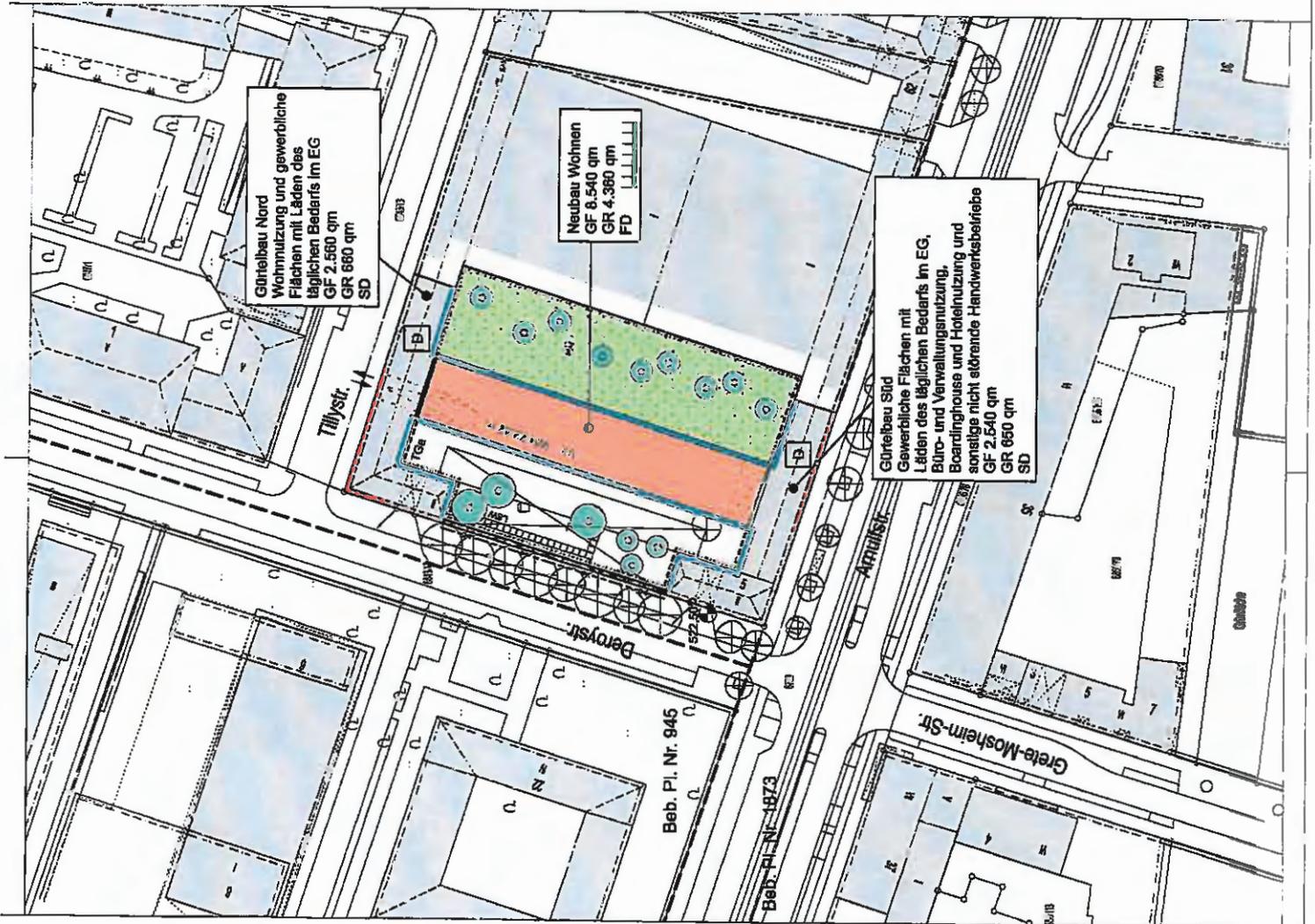
**REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG  
AM 31.01.2014**

gez.

**VORHABENSTRÄGER:**  
Milke 2 GmbH & Co. KG  
Südliche Münchner Straße 8  
82031 Grünwald

**PLANVERFASSER:**  
Böhm Gleab Sandler Mitientrainer  
Architektur und Stadtplanung  
Weißburger Platz 4  
81667 München

mit  
Mathias Wolf  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Münchner Str. 19  
82256 Fürstenfeldbruck



**11. Entwurf Satzungstext**

**des vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnung Nr. 2056  
der Landeshauptstadt München  
Deroystraße (östlich)  
zwischen Tillystraße und Arnulfstraße**

**vom.....**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

**§ 1**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich der Deroystraße (östlich) zwischen Tilly- und Arnulfstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom , angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Vorhabengebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete einfache Bebauungsplan wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 verdrängt.

**§ 2**

**Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Bereich der Gürtelbebauung Süd sind folgende gewerbliche Nutzungen zulässig:
  - a) Büro- und Verwaltungsnutzungen
  - b) Boardinghouse und Hotelnutzungen
  - c) sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
  - d) im Erdgeschoß an der Deroystraße ferner Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Tagescafé mit einer Geschossfläche bis max. 200 m<sup>2</sup> und einem Wirtsgarten von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig.

- (2) Im Bereich der Gürtelbebauung Nord sind zulässig:
- a) Wohnungen
  - b) im Erdgeschoss an der Deroystraße sind ferner gewerbliche Flächen mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs bis max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Im Bereich des Neubaus ist Wohnen zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß der Flächen der im Plan hinweislich dargestellten Durchfahrten für notwendige Flächen für die Feuerwehr und Durchgänge bei der Ermittlung der Geschossfläche überschritten werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die Bebauung ist als geschlossene Bauweise durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (2) Der Anschluss der Neubebauung an die Gürtelbauten ist fugenlos auszubilden.
- (3) Der Neubaukörper ist im Bereich der West- und Ostfassade ab der Traufe der Gürtelbauten (Fußbodenoberkante Neubau 3. Obergeschoss) kontinuierlich und linear bis zur Dachoberkante um jeweils 1,60 m zu verjüngen.
- (4) Die Fensterkonstruktionen sind senkrecht zu den Oberkanten der fertigen Fußböden je Geschoss auszuführen.
- (5) Die Fassade der Neubebauung ist gleichmäßig und durchgängig auf allen Gebäudeseiten in einheitlichem Duktus und einheitlicher Materialität zu gestalten. Die in das massive Fassadenraster eingeschriebenen geschlossenen (Verglasungen und Fenster) und offenen Elemente (Loggien) sind auf der West- und Ostseite in unregelmäßigem Wechsel, mit einer Fassadenlänge einer Gebäudeachse mit ca. 3,0 m, anzuordnen. Auf der Süd- und Nordfassade sind nur Verglasungen vorzusehen.
- (6) Im Bereich der Ost- und Westfassade des Neubaus sind unter Berücksichtigung der Fassadenakzentuierung in loser Abfolge pro Obergeschoss mindestens drei Loggien auszubilden. Insgesamt sind an der Westfassade mindestens 26 Loggien sowie an der Ostfassade mindestens 27 Loggien anzuordnen.
- (7) Loggien sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Außenkante der Loggien sind bündig mit der Fassade auszubilden.

- (8) Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone und Erker nicht zulässig.
- (9) Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes, Teilfläche Fl.Nr. 6849, Arnulfstraße 62, Westhof ist auf dem Teilgrundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.

## **§ 5 Höhenentwicklung**

- (1) Die für den Neubau festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) von 22,62 m bezieht sich auf die Höhenkote 522,50 m ü. NN., angrenzend an die Hinterkante des Gehsteiges an der südlichen Deroystraße.
- (2) Die Gürtelbauten sind in ihrer Wandhöhe entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand beizubehalten.

## **§ 6 Abstandsflächen und Belichtung**

- (1) Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebende Maß gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verkürzt.
- (2) Ab dem Anschluss des Neubaus an den Gürtelbau Süd müssen auf einer Länge von 13,9 m in nördlicher Richtung Wohnungen im Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und 3. Obergeschoss sowohl über die Westfassade als auch über die Ostfassade gemäß DIN 5034 belichtet werden.
- (3) Im Gürtelbau Nord sind an der Deroystraße nur Wohnungen zulässig, die nicht ausschließlich über die Ostfassade belichtet werden.

## **§ 7 Dachform und Dachaufbauten**

- (1) Im Bereich der südlichen und nördlichen Gürtelbauten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° Grad entsprechend der historischen Dachneigung zulässig.
- (2) Im Bereich des Neubaukörpers ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.
- (3) Gauben sind im Bereich der Gürtelbebauung zulässig. Sie sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz straßenseitig und zum Innenhof jeweils einheitlich und durchgängig in Form, Größe und Material auszubilden:

Gauben straßenseitig:

Die Gauben sind zur Arnulf-, Deroy- und Tillystraße als liegende Schleppegauben im Rhythmus der Bestandsfassade in der Achse jedes 2. Fensters (2. OG) anzuordnen. Die

Gauben sind in einer Größe von ca. 275 cm Höhe und einer Breite von ca. 235 cm (Außenmaße Schleppgaube) auszubilden. Das Fenstermaß hat eine Breite von ca. 145 cm und eine Höhe von ca. 190 cm aufzuweisen.

**Gauben zum Innenhof:**

Die Gauben sind als liegende Schleppgauben, bezogen auf die Mittelachsen der Fenster des 2. OG, anzuordnen. Die Anzahl der Gauben bemisst sich aus dem Belichtungsbedarf der Nutzung und ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Die Gauben sind in einer Größe von ca. 305 cm Höhe und einer Breite von ca. 355 cm (Außenmaße Schleppgaube) auszubilden. Das Fenstermaß hat eine Breite von ca. 275 cm und eine Höhe von ca. 220 cm aufzuweisen.

- (4) Geringfügige Abweichungen in der Lage der Gauben sind aufgrund der Bestandssituation zulässig. Die Gauben sind analog zur bestehenden Dacheindeckung der Gürtelbebauung mit Dachziegeln zu bedecken und seitlich zu verkleiden.
- (5) Dachaufbauten sind nur auf dem Neubaukörper bis zu einer Grundfläche von maximal 10 % bezogen auf die Grundfläche des Gebäudes (Erdgeschoss) zulässig. Es sind ausschließlich Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sichern.
- (6) Aufzugsanlagen sind im Neubau zu integrieren.
- (7) Technische Dachaufbauten sind nur auf dem Neubau bis zu einer max. Höhe von 2,50 m ab der Deckenoberkante zulässig. Die einzelnen technischen Dachaufbauten sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und anzuordnen. Je Erschließungstreppenhaus ist maximal ein Bereich mit technischen Dachaufbauten in baulicher Verbindung mit dem Treppenhaus zulässig.
- (8) Die Dachaufbauten sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von den jeweiligen Außenkanten abzurücken.
- (9) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sich ein einheitliches Erscheinungsbild für die gesamte Fläche der Anlage ergibt. Auf § 15 Abs. 10 dieser Satzung (Kombination mit Dachbegrünung) wird verwiesen.

## **§ 8**

### **Lärmschutz**

- (1) Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist auf der südlichen Stirnseite des Neubaus Wohnen zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen (Prallscheiben

oder Ähnliches) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

- (3) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Plangebiet sind die notwendigen Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete technische Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (4) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem im Plangebiet sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete technische Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Zum Schutz der Kinderspielfreifläche sind die im Plan dargestellten Schallschutzelemente mit einer Höhe von  $h = 2,25$  m über Gelände (Bezugsniveau ebenerdige Spielfläche) in transparenter Ausgestaltung und in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen zu errichten.  
Die Schallschutzelemente müssen eine Schallschutzdämmung von mindestens  $R_w = 24$  dB aufweisen.
- (6) Die Wände und das Dach der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha = 0,8$  bei 500 Hz aufweisen. Dies ist mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB auszuführen.  
Die Zufahrtsrampe ist zu asphaltieren, Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Gussisenplatten oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke oder Ähnliches) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtung (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen ( $< 1$  dB(A))

## § 9

### Nebenanlagen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von offenen Anlagen für Fahrradabstellplätze und Kinderspielflächen gemäß Art. 7 BayBO werden ausgeschlossen.
- (2) Die gemäß Absatz 1 ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Nebenanlagen sind außerhalb des Bauraumes zulässig.

## **§ 10**

### **Einfriedungen**

- (1) Entlang der Deroystraße ist eine einheitliche Einfriedung mit einer Höhe von maximal 2,25 m einschließlich Sockel zulässig. Die Einfriedung ist als Metallzaun mit vertikalen Stäben zu errichten, ein Sockel ist, mit einer Höhe von maximal 20 % der gesamten Zaunhöhe, zulässig.
- (2) Einzäunungen der Wohnungsgärten und Sichtschutzelemente zwischen den Wohneinheiten sind nicht zulässig.

## **§ 11**

### **Werbeanlagen und Funkempfangsanlagen**

- (1) Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form sowie Lichtwirkung in die Architektur der denkmalgeschützten Gesamtanlage einfügen.
- (4) Eine farbige Beleuchtung der Fassaden oder von Teilen der Fassaden ist unzulässig.
- (5) Antennen, Mobilfunkanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig.
- (6) Antennen, Mobilfunkanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach der Neubebauung, bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig und wenn sie unmittelbar mit der Nutzung der im Umgriff liegenden Gebäude in Verbindung stehen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen.

## **§ 12**

### **Kfz-Stellplätze, Tiefgarage und Grundstücksein- und -ausfahrten**

- (1) Im Vorhabengebiet sind die notwendigen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Tiefgarage ist nur innerhalb des festgesetzten Bauraumes und innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Tiefgarage zulässig. Eine Unterbauung der Gürtelbauten durch die Tiefgarage ist nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Tillystraße zulässig.
- (3) Von der festgesetzten Lage des Ein- und Ausfahrtbereiches an der Tillystraße kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (4) In der Tiefgarage sind Nutzungen wie Technikräume sowie Nutzungen der Ver- und Entsorgung zulässig.

- (5) Aus Sicherheitsgründen ist bei der Ausgestaltung auf Überschaubarkeit und Ausleuchtung besonders zu achten.
- (6) Ein- und Ausfahrt und Notausgänge der Tiefgarage sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
- (7) Die Entlüftung der Tiefgarage ist durch bauliche und technische Vorkehrungen in den Neubau zu integrieren und über Dach in den freien Windstrom zu führen.
- (8) Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.

### **§ 13**

#### **Fahrradabstellplätze**

- (1) Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume oder in der Tiefgarage nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (2) Im Bereich der Hauszugänge des Neubaus sind je Zugang offene Fahrradabstellplätze für bis zu 6 Fahrräder ebenerdig auf dem Privatgrundstück zulässig.

### **§ 14**

#### **Durchgänge**

- (1) Der im Bereich des Neubaukörpers festgesetzte Durchgang zum östlichen Innenhof ist barrierefrei mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einer lichten Breite von mindestens 5,0 m auszubilden und dauerhaft freizuhalten.
- (2) Die bestehenden Durchgänge zum Hof im Bereich der Gürtelbauten an der Deroystraße sind zu erhalten und dauerhaft freizuhalten, eine Nutzung für den motorisierten Individualverkehr wird ausgeschlossen.

### **§ 15**

#### **Grünordnung**

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleiner bis mittelgroßer standortgerechter heimischer Laubbaum III. bis II. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten. Im Bereich an der Deroystraße sind mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume I. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Laubbäume betragen für:
  - große Bäume (Endwuchshöhe >20 m) 20/25 cm Stammumfang,
  - mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang,
  - kleine Bäume (Endwuchshöhe <10 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 16 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 60 cm unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich der zu pflanzenden Bäume I. Wuchsordnung ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 100 cm vorzusehen.
- (7) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (8) Wohnungsgärten sind nur auf der Ostseite des Neubaus mit einer Tiefe von max. 4 m zulässig. Sichtschutzelemente zwischen den Einheiten und zum östlichen Wohnhof sind unzulässig.
- (9) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Im Bereich von Spielflächen sind Bodenmodellierungen in funktionell notwendigem Umfang zulässig.
- (10) Das Flachdach des Neubaus ist flächig und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine Mindestsubstratdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf den Dächern. Bei Anordnung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- (11) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**§ 16**  
**In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Am 31.01.2014

gez.

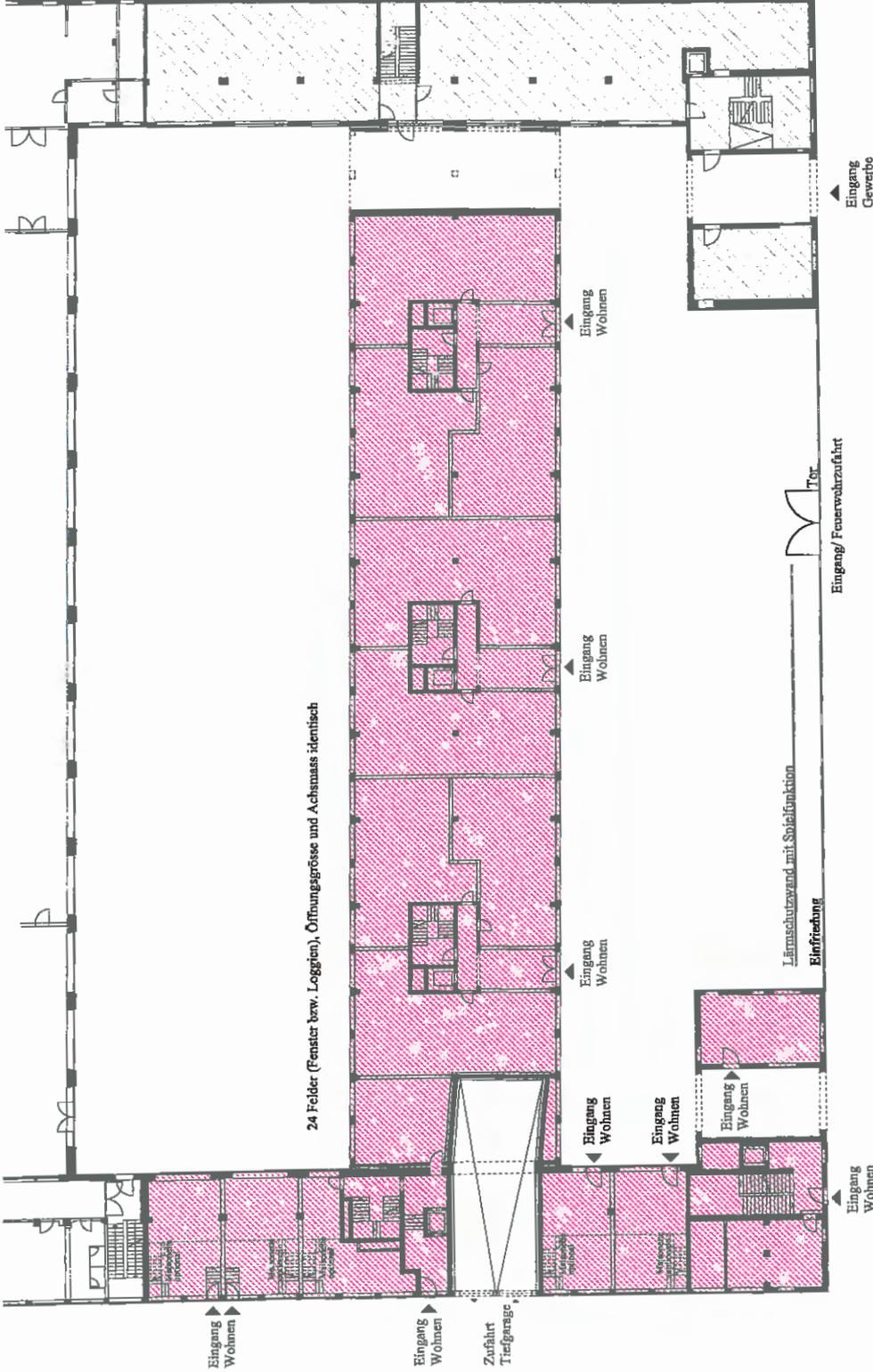
S. Ritter  
Stadtdirektorin

AS

**Anlage**  
DV 2 zur Anlage 5  
der Beschlussvorlage



Westhot Arnulfstrasse 62, München  
Projekt: Visualisierung  
Architekt: [unreadable]  
Stand: [unreadable]  
[unreadable]  
[unreadable]



24 Felder (Fenster bzw. Loggien), Öffnungsgrösse und Achsmass identisch

<b>Neubau</b>	
Geschossfläche	1204m <sup>2</sup> exkl. Durchfahrt (104 m <sup>2</sup> )
= Grundfläche	
<b>Glücksbau Nord</b>	
Geschossfläche	616m <sup>2</sup> exkl. Durchfahrt (53 m <sup>2</sup> )
= Grundfläche	
<b>Glücksbau Süd</b>	
Geschossfläche	610m <sup>2</sup> exkl. Durchfahrt (53 m <sup>2</sup> )
= Grundfläche	
<b>Grundfläche total</b>	2430m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche total inkl. Durchfahrten</b>	2640m <sup>2</sup>

Wohnen  
 Gewerbe

522.50 m ü NN = 0.00  
 1117.1

## Westhof Arnulfstrasse 62, München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056

PHASE: **GRUNDRISS ERDGESCHOSS ÜBER ALLES**  
 PLANINHALT: 1:500/ A4  
 MASSSTAB / FORMAT: 1117\_03\_202\_A Struktur  
 ARCHITECTEN: CHRIST & GANTERBACH ARCHITECTEN ETH SIA BSA  
 SPTALSTR. 12, CH - 4056 BASEL, T +41 61 260 80 20, F +41 61 260 80 30, mail@christganterbach.com

23.10.2013

Prüfzeichnungen, Detailierung Sanit., Haartechnik, Bauphysik, etc. nach nicht erfolg.



- Neubau
- Geschossfläche 1204m² exkl. Durchfahrt (104 m2)
  - Gürtelbau Nord 616m² exkl. Durchfahrt (53 m2)
  - Gürtelbau Süd 610m² exkl. Durchfahrt (53 m2)
  - Geschossfläche
  - Wohnen
  - Gewerbe

522.50 m ü NN = 0.00  
1117.1

### Westhof Arnulfstrasse 62, München

PHASE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056

PLANNUMMER: GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS ÜBER ALLES

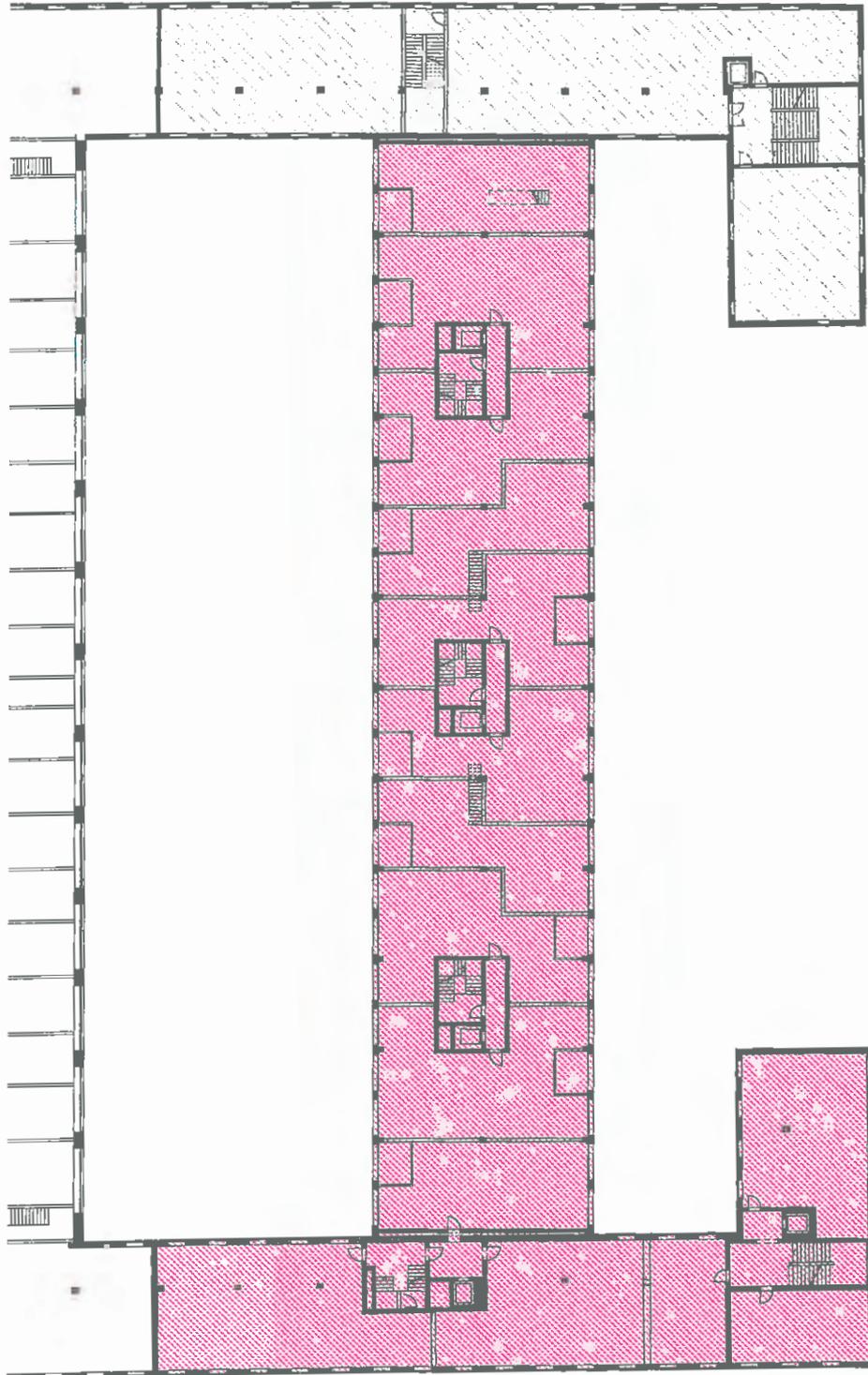
MASSSTAB / FORMAT: 1:500 / A4

PLANNUMMER / INDEX: 1117\_03\_203\_A Struktur

ARCHITEKTEN: CHRIST & WITTMANN ARCHITECTEN UTH & BSA  
BIFALSTR. 12, CH-4002 BUCCEL, T +41 71 260 90 20, F +41 71 260 90 20, mail@christwitmann.ch

Prüfzeichnungen, Detaillierungen, Stück-, Material-, Bauphysik-, etc. nach nicht erfolgt.





Neubau	
Geschossfläche	1308m <sup>2</sup>
Gürtelbau Nord	
Geschossfläche	665m <sup>2</sup>
Gürtelbau Süd	
Geschossfläche	658m <sup>2</sup>
Wohnen	
Gewerbe	

522.50 m U NN = 0.00  
1117.1

**Westhof Arnulfstrasse 62, München**

PHASE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Größenordnung Nr. 2056

**GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS ÜBER ALLES**

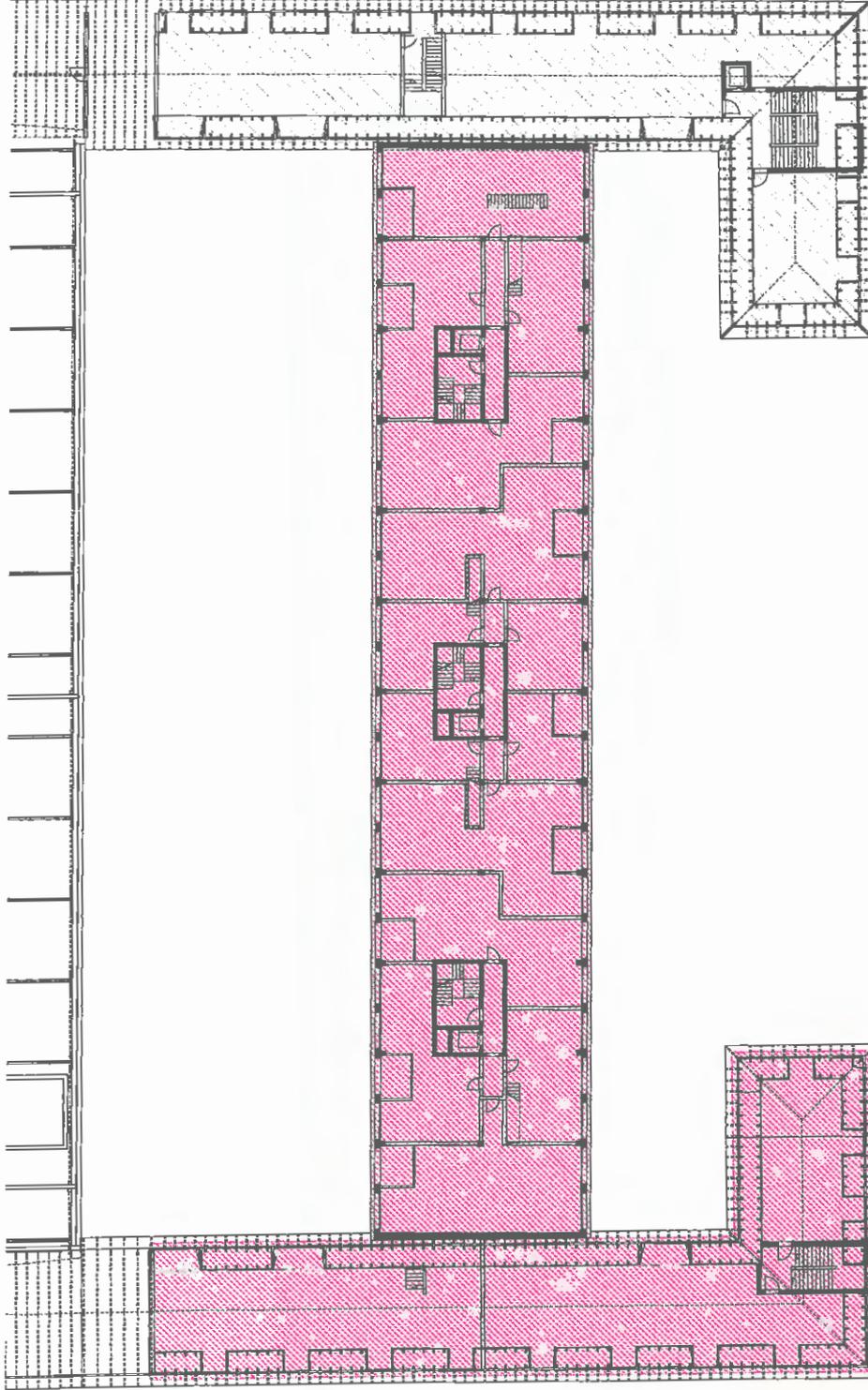
PLANNUMMER: 1117\_03\_205 Struktur

MASSSTAB / FOLIO: 1:500 / A4

ARCHITEKTEN: CHRIST & GANTENBEN ARCHITECTEN ETH ZÜRICH

23.10.2013

*Prinzipdarstellungen, Detaillierung Struktur, Möblierung, Bauphysik, etc. noch nicht erfolgt.*



- Neubau
- Geschossfläche 1308m<sup>2</sup>
- Gürtelbau Nord 670m<sup>2</sup>
- Geschossfläche
- Gürtelbau Süd 658m<sup>2</sup>
- Geschossfläche
- Wohnen
- Gewerbe

522.50 m ü NN = 0.00

1117.1

**Westhof Arnulfstrasse 62, München**

PHASE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 2056

**GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS ÜBER ALLES**

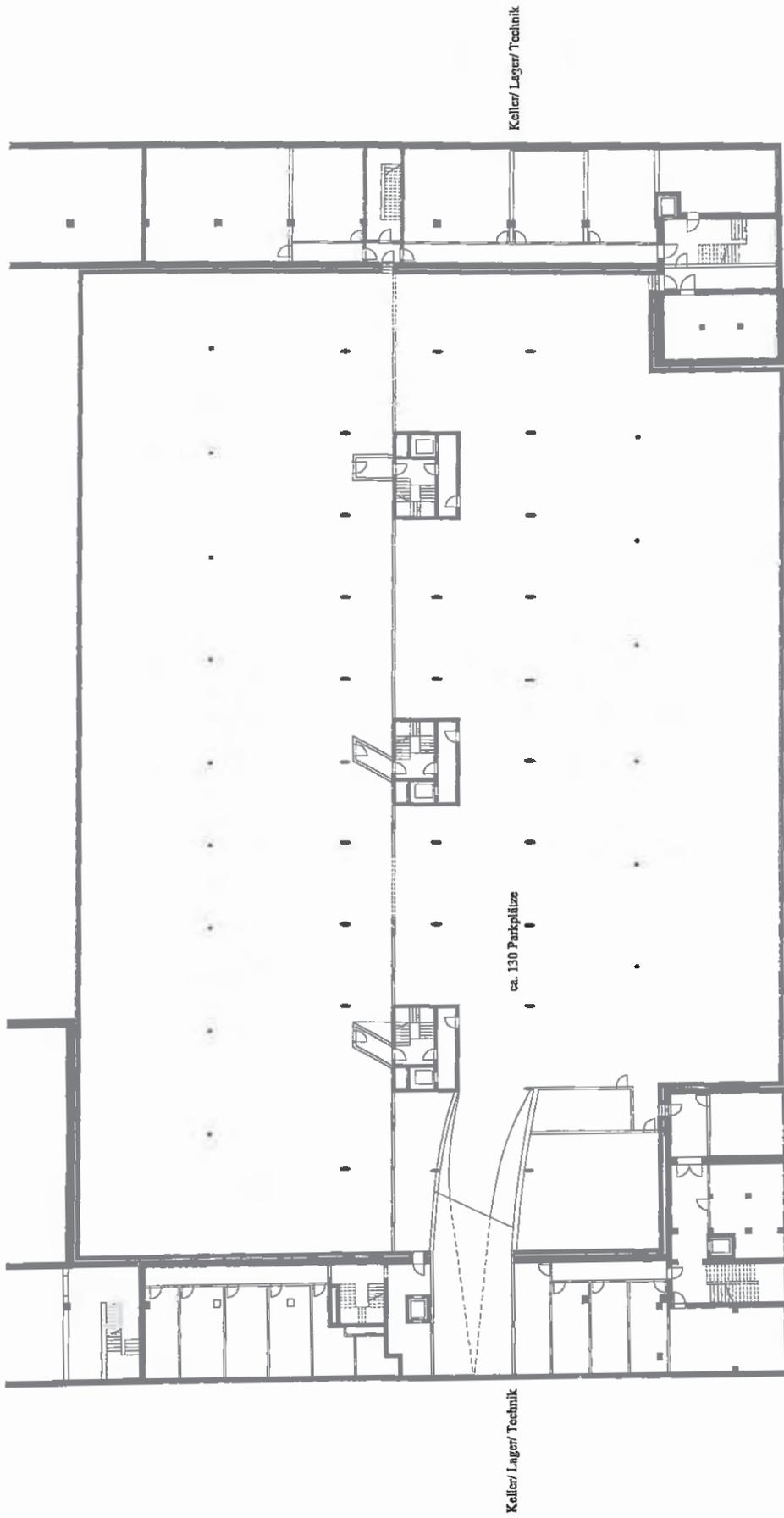
PLANNUMMER / INDEX: 1117\_03\_205\_A Struktur

MAßSTAB / FORMAT: 1:500/ A4

PROJEKTANTEN: CHURST & PARTNER ARCHITECTEN ETK, INH. SA. SPITALERS, D., CH., HOCHHAUSEN, T. + U. G. 1117 03 20, F. +4 (0) 20 20 20, mail@churstpartner.com

Prinzipzeichnungen, Detaillierung, Statik, Haustechnik, Bauphysik, etc. noch nicht erfolgt.





- Nebenan
- Geschossfläche unterirdisch 4420m<sup>2</sup>
- Güterbau Nord
- Geschossfläche unterirdisch 668m<sup>2</sup>
- Güterbau Süd
- Geschossfläche unterirdisch 618m<sup>2</sup>

522.50 m ü NN = 0.00  
 1117.1  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056

**Westhof Arnulfstrasse 62, München**

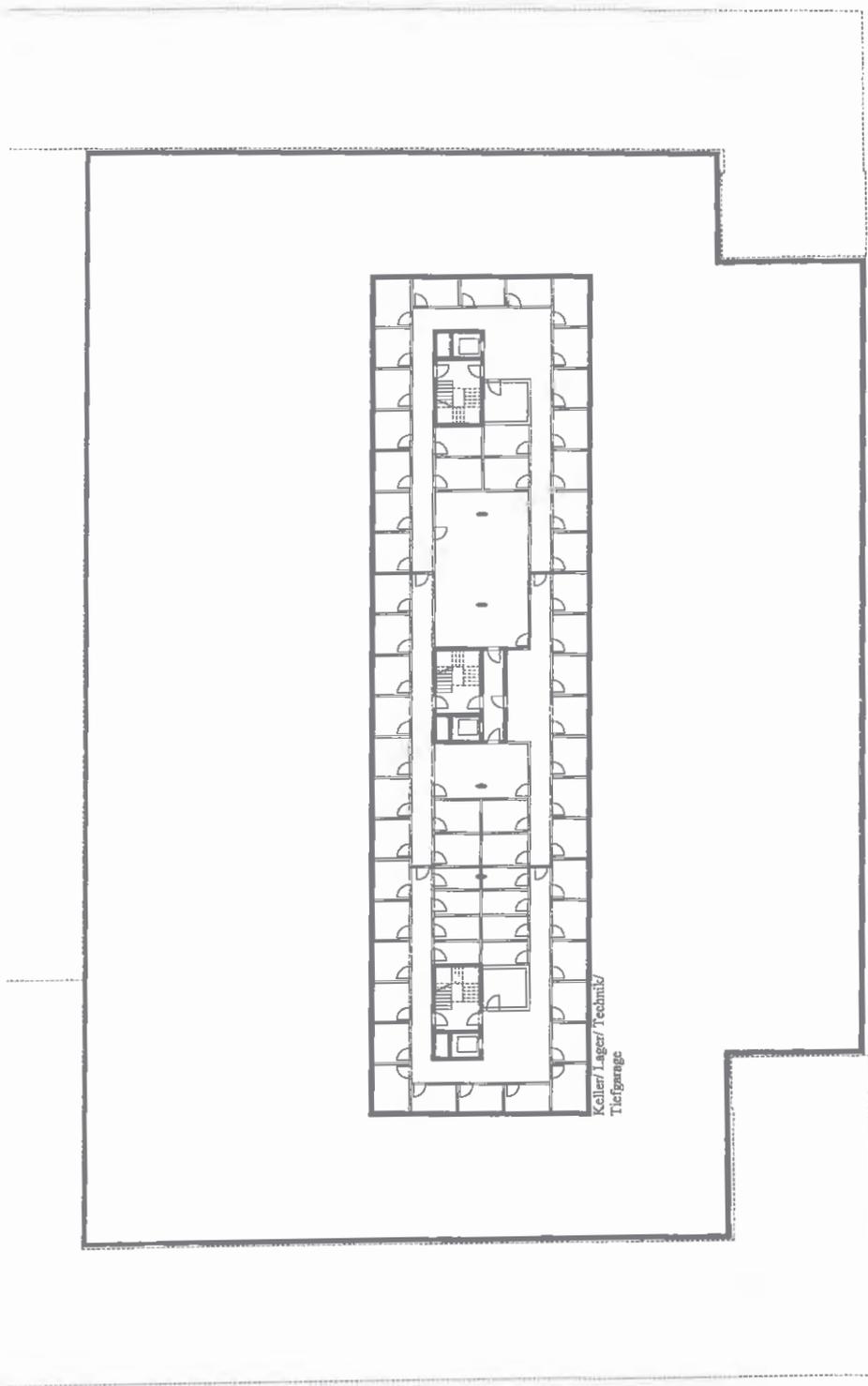
PHASE:  
 PLANINHALT:  
 MASSSTAB / FORMAT:  
 PLANNUMMER / INDEX:  
 ARCHITEKT:

**GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS ÜBER ALLES**  
 1:500/ A4  
 1117\_03\_201\_A Struktur

CHRIST & GANTNER ARCHITECTEN ETH SA BSA  
 EPFLALSTR. 12, CH - 4002 BASEL, T +41 81 299 90 20, F +41 81 299 90 20, mail@christgantner.ch

Prinzipzeichnungen, Detaillierung Statik, Haustechnik, Bauphysik, etc. noch nicht erfolgt.





Neubau  
 Geschossfläche unterirdisch 4420m<sup>2</sup>

522.50 m ± NN = 0.00  
 1117.1

**Westhof Arnulfstrasse 62, München**

Vorbaubezogener Bauplan mit Gründerung Nr. 2056

**GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS ÜBER ALLES**  
 23.10.2013

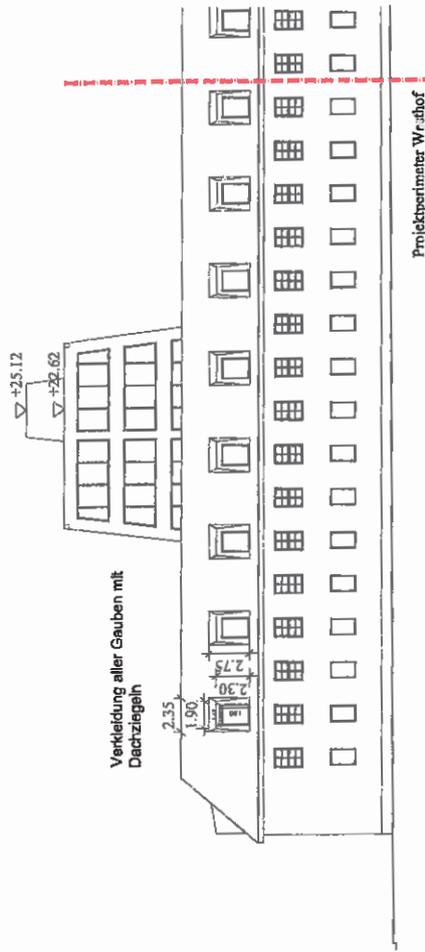
PHASE:  
 I LÄHNHALT:  
 MASSSTAB / FORMAT:  
 PLANNUMMER / INDEZ:  
 ARCHITECTEN:

1:500/ A4  
 1117\_03\_200\_A Struktur

CHRIST & GANTNER ARCHITECTEN (G) mbH  
 SYDALLSTR. 12 CH-4055 BASEL, T +41 (0) 260 80 20, F +41 (0) 260 80 20, mail@christ-gantner.ch

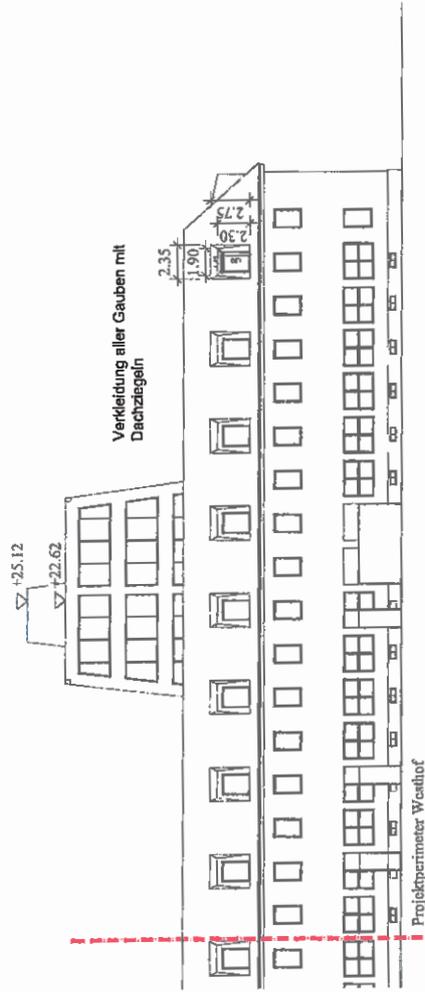
Prüfzeichnungen, Detaillierung Strukt. Haustechnik, Bauphysik, etc. nach nicht erfolgt.



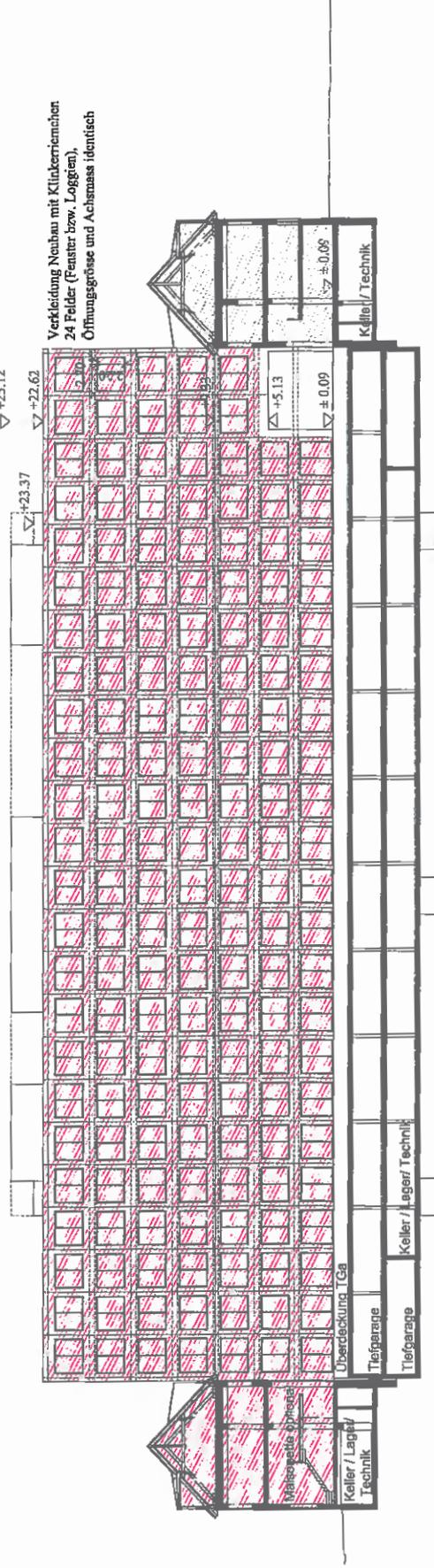


Ansicht Altbau und Neubau Arnulfstrasse

Vorhaben



Ansicht Altbau und Neubau Tillystrasse



Ansicht Neubau und Schnitt Gürtelbauten (Blick Richtung Osten)



Wohnen

Gewerbe

522.50 m ü NN = 0.00

1117.1

Westhof Arnulfstrasse 62, München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056

ANSICHTEN ALTBAU UND NEUBAU

MASSSTAB / FORMAT: 1:500 / A4

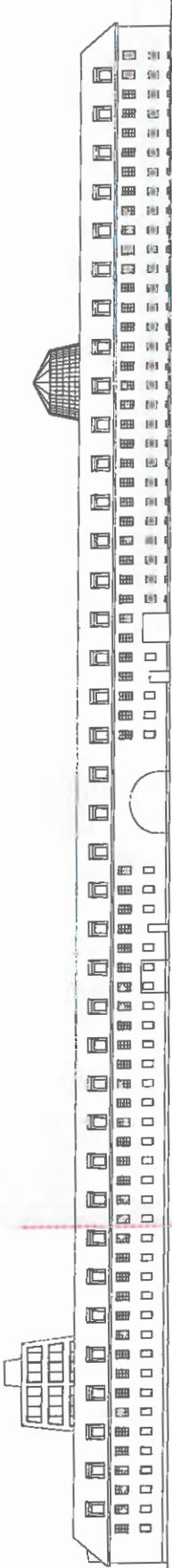
PLANNUMMER / INDEX: 1117\_03\_400\_A

ARCHITEKTEN:

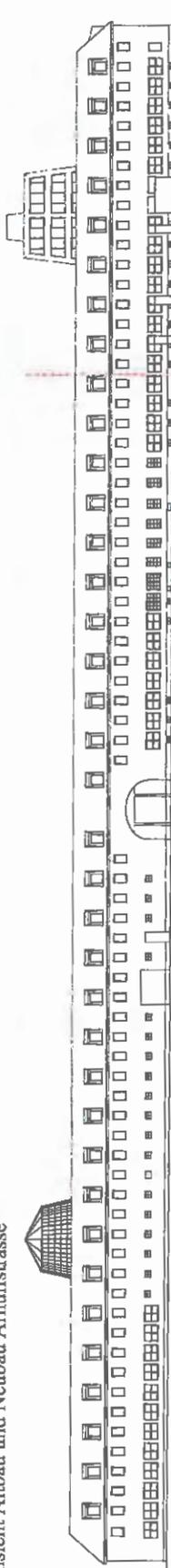
CHRIST & GANTENBEIN ARCHITECTEN ETH 004 BSA  
S. FALMUTS, U. CH. + CO. GMBH, T +41 81 260 90 20, F +41 81 260 90 20, mail@ch-gantenbein.com

Prüfzeichnungen, Detailierung, Statik, Haustechnik, Bauphysik, etc. nach nicht erfolgt.

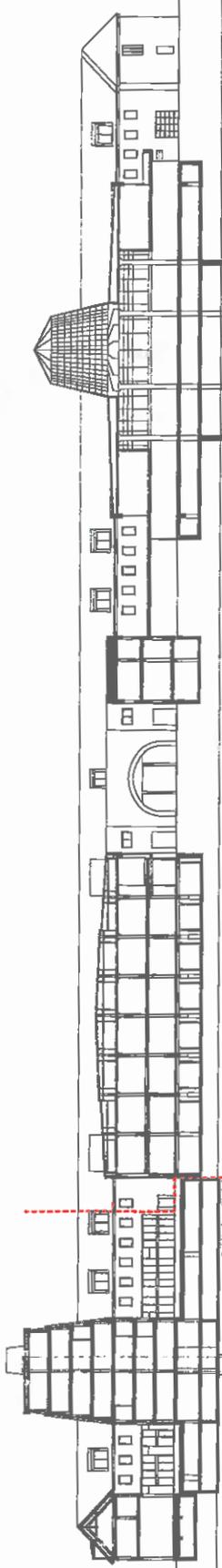
28.10.2013



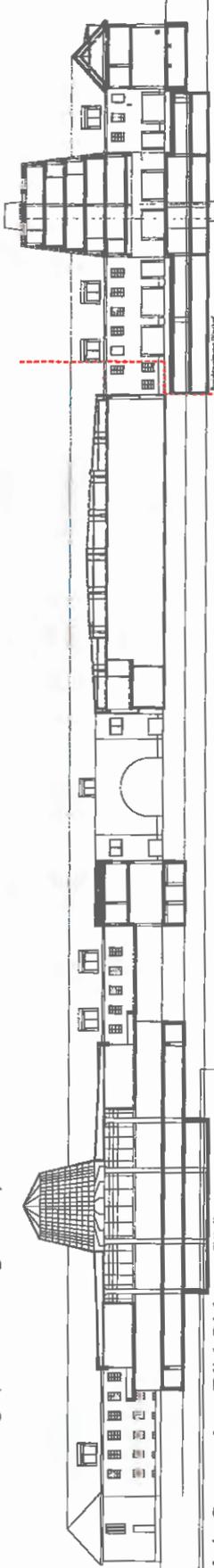
Ansicht Altbau und Neubau Arnulfstrasse



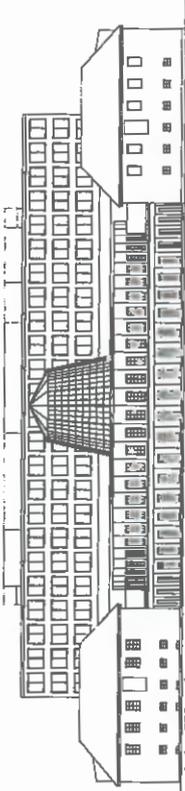
Ansicht Altbau und Neubau Tillystrasse



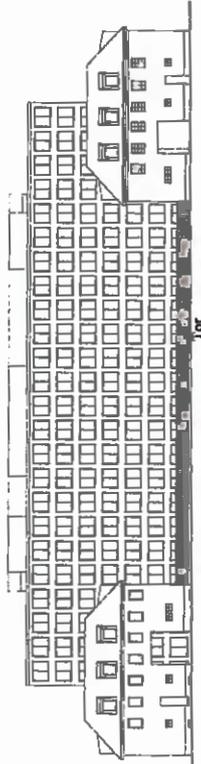
Schnitt Gesamtanlage (Blick Richtung Norden)



Schnitt Gesamtanlage (Blick Richtung Süd)



Ansicht Wredestrasse



Ansicht Deroystrasse

522.50 m ü NN = 0,00

1117.1

## Westhof Arnulfstrasse 62, München

Vorbaubezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056

### Ansichten und Schnitte Gesamtanlage

PHASE: PLANINHALT: 1:1000/ A4

MAC/SFAB / FORMAT:

PLANNUMMER / INDEX: 1117\_03\_401\_A

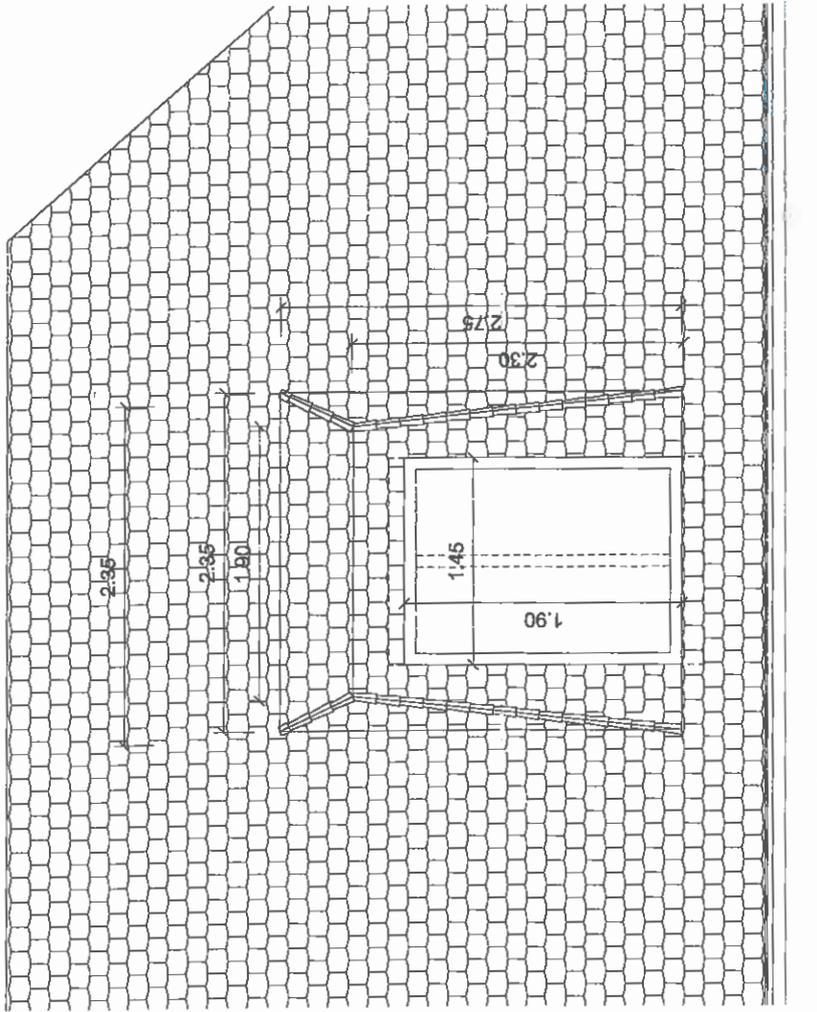
ARCHITEKTEN:

23.10.2013

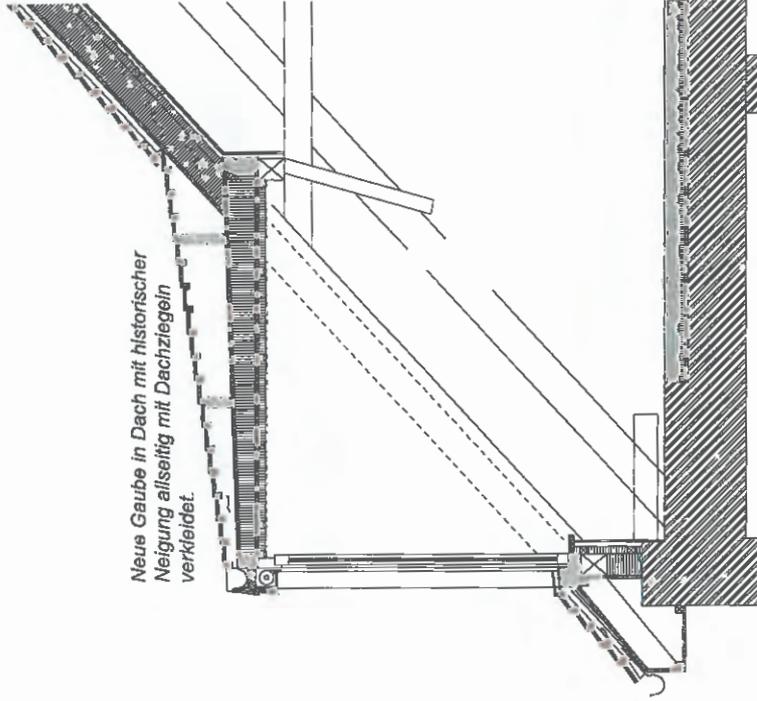
STUBS & GANTNER: CIVIL ARCHITECTS ETH ZÜRICH  
 SPITALSTR. 10, CH-8058 BASEL, T +41 78 250 12 50, F +41 78 250 30 30, mail@stubs-gantner.com

Vorhaben

Prüfungsleistungen, Detaillierung, Statik, Haustechnik, Einplanung, etc. noch nicht erfolgt.



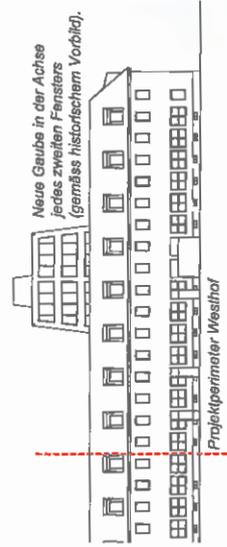
Ansicht Gaube Strassenfassade



Schnitt Gaube



Visualisierung Neubau (Stand Wettbewerb)



Ansicht Tillystrasse (Mst. 1:1'000)

522.50 m ü NN = 0.00

1117.1

Westhof Arnulfstrasse 62, München  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Genehmigung Nr. 2056

Gaube Strassenfassaden

1:50/A4

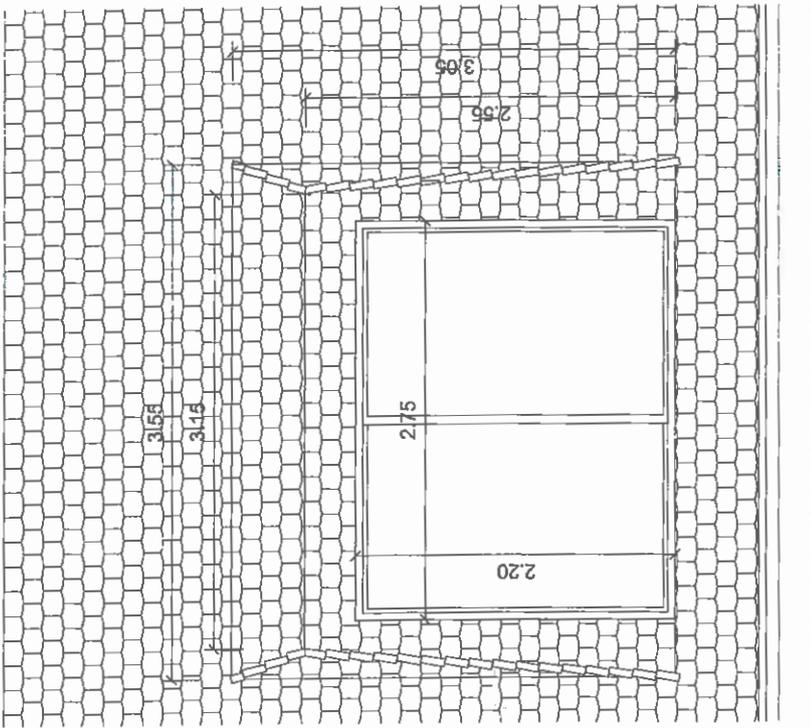
1117\_03\_500\_A

PHASE:  
PLANINHALT:  
MASSSTAB / FORMAT:  
PLANNUMMER / INDEX:  
ARCHITEKTEN:

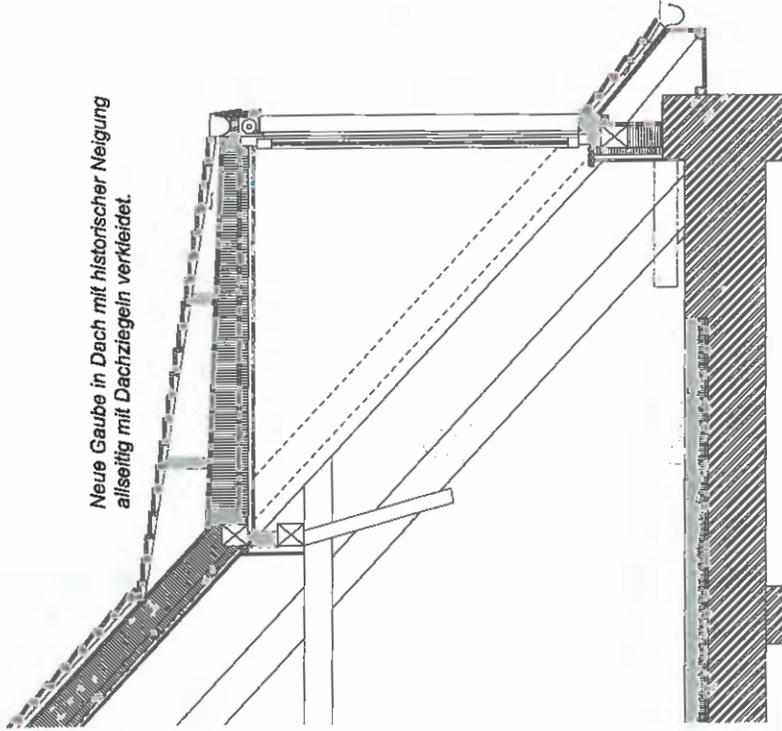
23.10.2013

CHRISTY & GANTZMEIN ARCHITECTEN ETH SA BSA  
SPITALSTR. 12, CH-4052 BASEL, T +41 71 250 80 20, F +41 61 260 90 30, mail@christygantzm.com

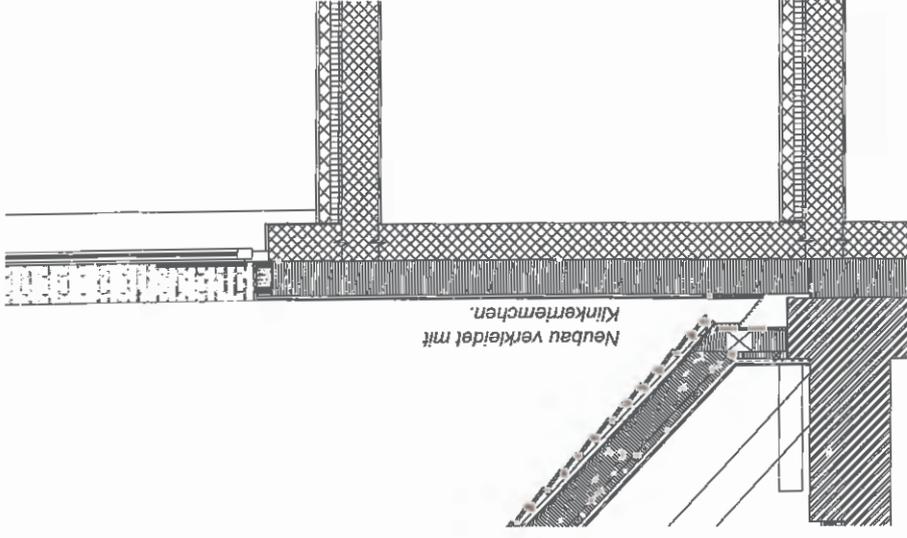
Prinzipzeichnungen, Detailierung, Statik, Baumtechnik, Lärmbildung, etc. noch nicht erfolgt.



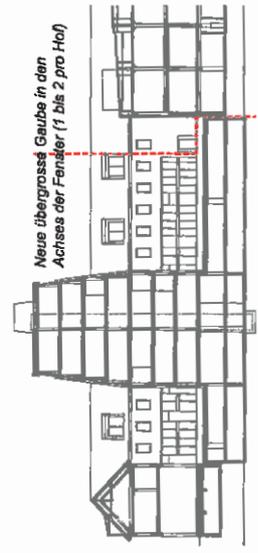
Ansicht Gaube Innenhof



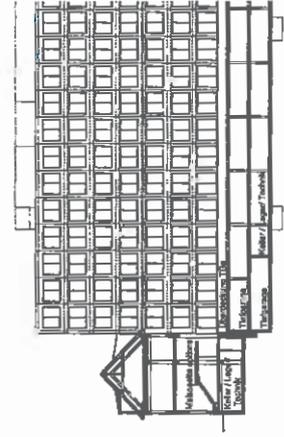
Schnitt Gaube



Anschluss Altbau-Neubau



Ansicht Hoffassade (Mst. 1:1'000)



Ansicht Anschluss Altbau - Neubau (Mst. 1:1'000)

 522.50 m ü NN = 0.00  
**1117.1**  
**Westhof Arnulfstrasse 62, München**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
**Gaube Hoffassade/ Anschluss Altbau-Neubau**  
 23.10.2013

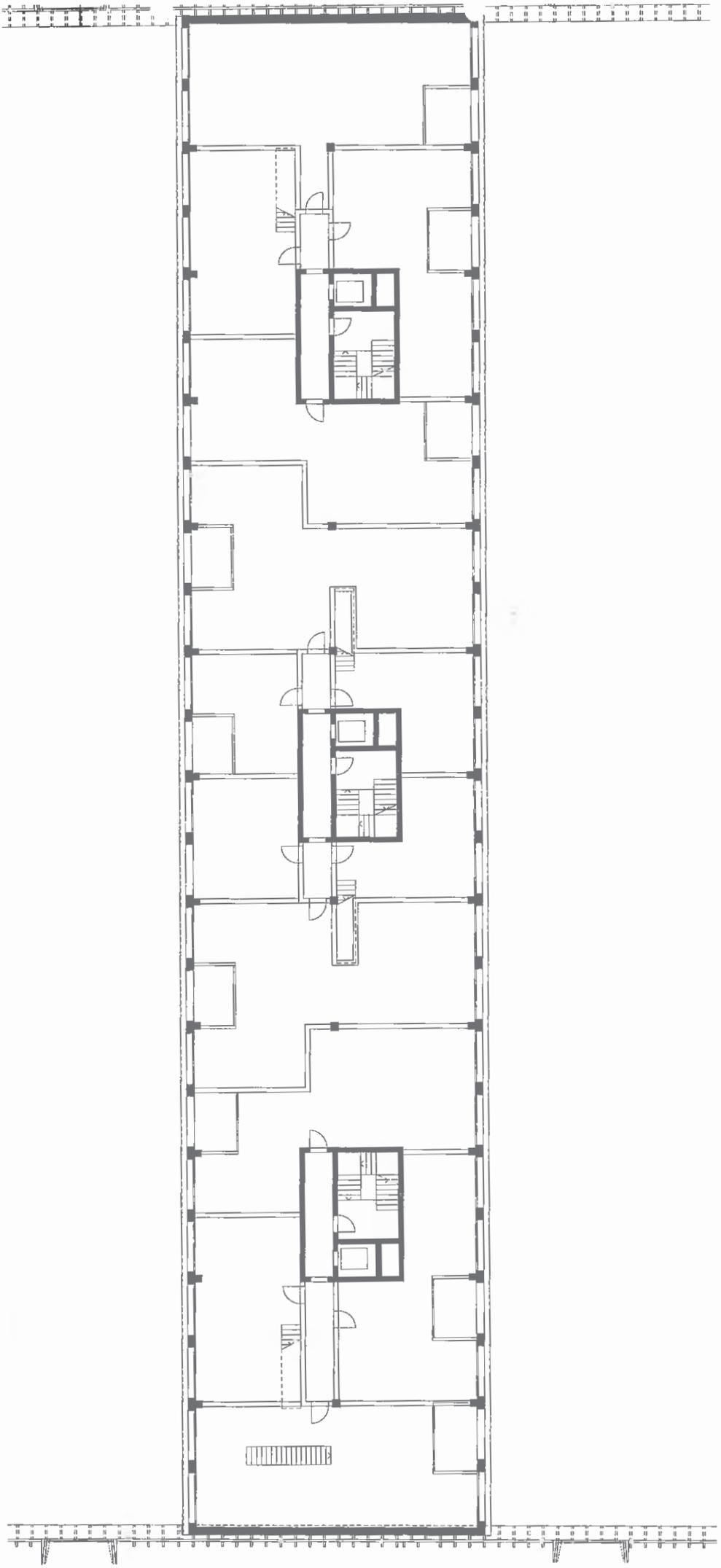
PHASE:  
 PLANINHALT:  
 MASSSTAB / FORMAT:  
 PLANNUMMER / INDEX:  
 ARCHITECTURFIRMEN:

CHRIST & SAUTERLICH ARCHITECTEN URBAN DESIGN  
 BRUNNENSTR. 12, D-14069 BERLIN, TEL. 030 90 20 21, F. +49 30 90 20 30, mail@christ-sauterlich.com

  
 1117\_03\_501\_A

*Prüfzeichnungen, Detaillierung Statik, Haustechnik, Bauphysik, etc. noch nicht erfolgt.*

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or signature.

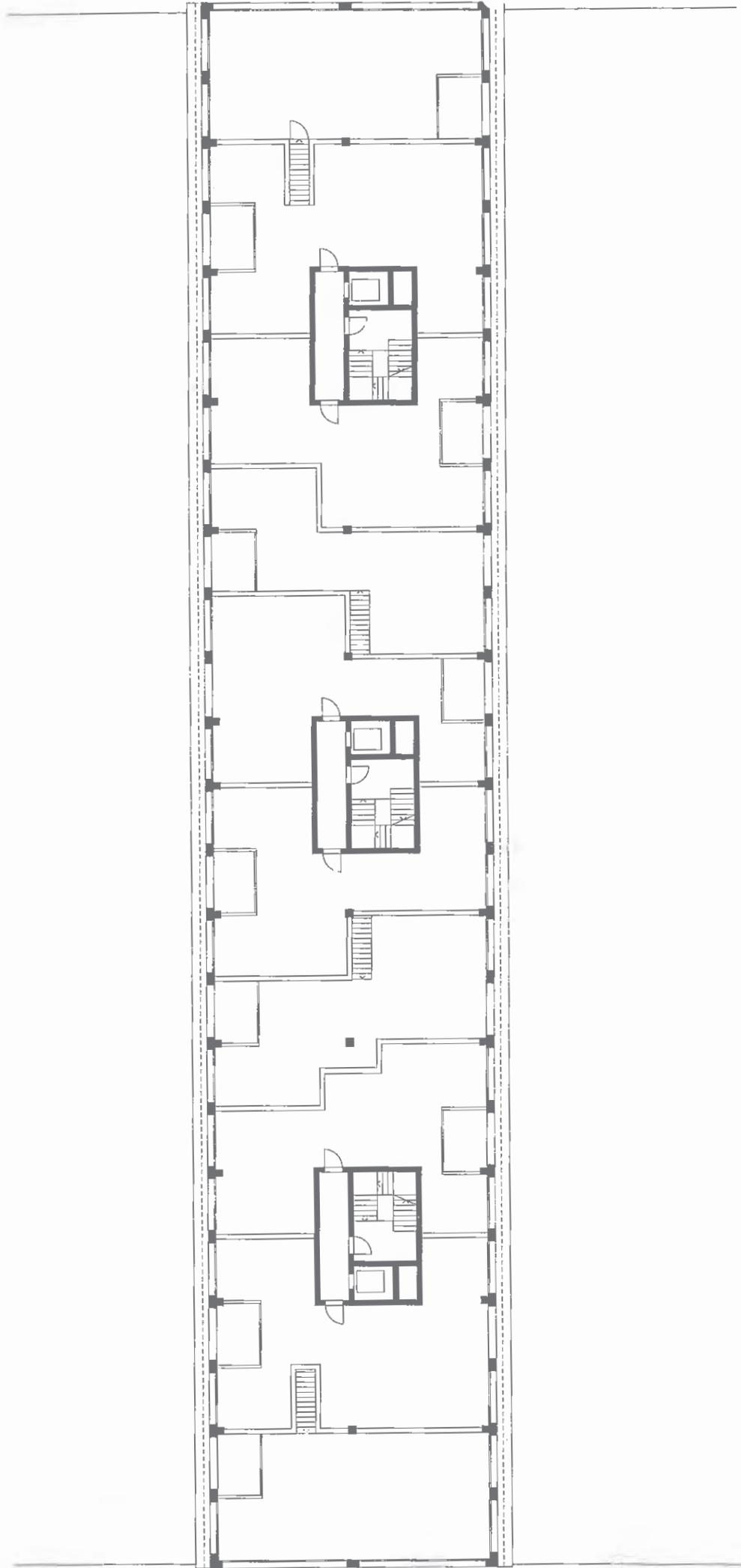


Westhof Amnikstrasse 62, München  
1117.1

Verkehrsbauingenieur-Büro Wagners mit Erlaubung Nr. 2088  
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS NEUBAU  
23.10.2018

PROJEKTLEITER: DR. rer. oec. DIPL.-ING. GERT WAGNER  
ARCHITECT: DIPL.-ING. GERT WAGNER  
VERZEICHNIS: 1117\_03\_205\_A NEUBAU  
QUALITÄTSGEBIETHAAR ARCHITECTS PARTNER  
STRASSE 11, 80333 MÜNCHEN, TEL. +49 89 30 62 20, FAX +49 89 30 62 21, WWW.QUALITÄTSGEBIETHAAR.COM  
PROJEKTLEITER: DR. rer. oec. DIPL.-ING. GERT WAGNER  
ARCHITECT: DIPL.-ING. GERT WAGNER  
VERZEICHNIS: 1117\_03\_205\_A NEUBAU

*Handwritten signature or mark*



022.50 m 0 NN + 0.00

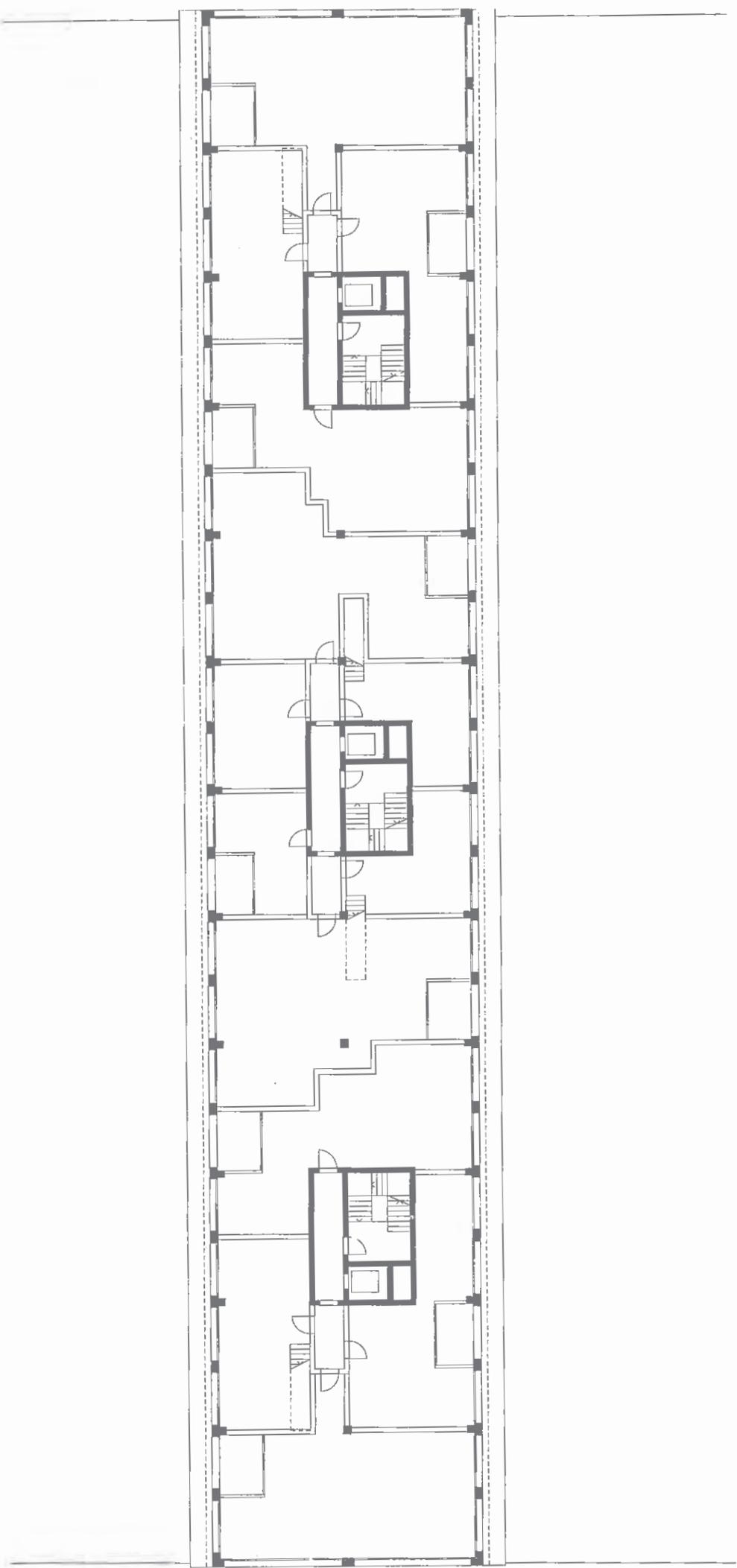
Westhof Arnulfstrasse 62, München 1117.1

Vorbauabschnitte  
Grundriss 4. Obergeschoss Neubau

Projektant: 13000 AS  
Architekt: 1117\_03\_208\_A Neubau

© 2013  
Alle Rechte vorbehalten  
Druck: 23.10.2013

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or signature.



Westhof Arnulfstrasse 62, München

PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 2013  
GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS NEUBAU

MASSSTAB / PLANM.: 1:500 / AS  
PROJEKTANFANG / ENDZIEL: 11.17.08 / 2017\_A Neubau

ARCHITECTUR: GMBH U. CO. ARCHITECTS  
VERGLEICH: GMBH U. CO. ARCHITECTS  
PROJEKTLEITER: GMBH U. CO. ARCHITECTS  
PROJEKTLEITER: GMBH U. CO. ARCHITECTS  
PROJEKTLEITER: GMBH U. CO. ARCHITECTS

522,50 m<sup>2</sup> B.N.M. = 0,00  
11.17.1







Christ & Gantenbein AG  
 Architekten ETH SIA BSA  
 Spitalstrasse 12  
 CH-4056 Basel  
 T +41 61 260 9020  
 F +41 61 260 9030  
 mail@christgantenbein.com  
 www.christgantenbein.com

Mona Farag  
 Julia Tobler  
 Tabea Lachenmann  
 Anna Flückiger  
 Michael Bertschmann

Basel, 23.10.2013

**1117.1 Westhof Arnulfstrasse 62, München**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056**  
**Übersicht zu gebundenem Wohnraum, München-Modell**

Geschoss	Nr.	WF	Zi.	Pers.	GF
EG	1	45 m2	2	2	53 m2
	2	106 m2	4	4	121 m2
	3	87 m2	3	3	98 m2
	4	84 m2	3	3	98 m2
	5	106 m2	4	4	121 m2
	6	125 m2	5	5	142 m2
	7	87 m2	3	3	98 m2
	8	84 m2	3	3	98 m2
	9	109 m2	4	4	127 m2
		<b>833 m2</b>			<b>956 m2</b>
1. OG	10	87 m2	3	3	108 m2
	13	99 m2	4	4	121 m2
	14	102 m2	4	4	127 m2
	15	111 m2	4	5	148 m2
	18	111 m2	4	5	148 m2
	19	102 m2	4	4	127 m2
	20	103 m2	4	4	126 m2
21	115 m2	5	5	142 m2	
		<b>830 m2</b>			<b>1047 m2</b>
2. OG	25	93 m2	4	5	116 m2
	26	93 m2	4	5	116 m2
		<b>186 m2</b>			<b>232 m2</b>
Treppenhaus- anteil					<b>254 m2</b>
<b>GF gesamt</b>					<b>2489 m2</b>

Entspricht 29,3 % der Gesamt-GF  
 Treppenhäuser von 867 m<sup>2</sup> entsprechend  
 Verhältnis Gesamt-GF Neubau 8.500 m<sup>2</sup>  
 zu Vorgabe GF 2.490 m<sup>2</sup> gebundener  
 Wohnraum.

**Anlage**  
DV 3 zur Anlage 5  
der Beschlussvorlage

**Anlage DV 3 zum Durchführungsvertrag  
zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056**

**Vereinbarung zur Förderung des Wohnungsbaus gemäß § 5 des Durchführungs-  
vertrages**

**Mike 4 GmbH & Co. KG**

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>Abschnitt I – Grundbuchstand</b>	<b>3</b>
<b>Abschnitt II – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau</b>	<b>3</b>
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche	4
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen	6
§ 4 Gebundene Eigenwohnungen - staatliche Förderung	6
<b>Abschnitt III – Sicherungen zugunsten der Stadt</b>	<b>10</b>
§ 5 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages	10
§ 6 Bindungswirkung	11
§ 7 Annahmebedingungen	11
§ 8 Fehlen der Annahmebedingungen	12
§ 9 Fristsetzung zur Vertragserfüllung	12
§ 10 Auflassungsvormerkung	13
§ 11 Vertragsstrafe	13
<b>Abschnitt IV – Sonstige Bestimmungen</b>	<b>14</b>
§ 12 Baugenehmigung vor Inkrafttreten	14
§ 13 Rücktrittsrecht	14
§ 14 Kosten des Vertrages	15
§ 15 Salvatorische Klausel	15
§ 16 Weitergabepflicht	16
§ 17 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung	16
§ 18 Abschriften, Ausfertigungen	16
§ 19 Verweisung	17

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1** Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote  
**Anlage 2** Verpflichtungen für Wohnungskäufer  
**Anlage 3** Verpflichtungen für Wohnungskäufer, die zur Vermietung erwerben  
(Kapitalanleger) sowie Übersicht „Einkommengrenzen im München Modell“  
**Anlage 4:** bestehend aus Anlagen 4.0, 4.1, 4.2, 4.3  
3 Geschößpläne vom Oktober 2013 und Lageplan zu Anlage 5  
**Anlage 5:** Text des angebotenen Kaufvertrages

## **Abschnitt I Grundbuchstand**

Siehe § 1 des Durchführungsvertrags.

## **Abschnitt II Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau**

### **§ 1**

#### **Vorbemerkung**

Die Landeshauptstadt München (nachfolgend die „Stadt“ genannt) stellt für den Bereich Arnulfpost Westhof an der Arnulfstraße, Tillystraße und Deroystraße den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 auf.

Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

Nach Maßgabe der Stadtratsbeschlüsse vom 26.07.2006 zur „Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“ einschließlich der Anpassung der Verfahrensgrundsätze sowie des Stadtratsbeschlusses vom 01.02.2012 „Wohnen in München V – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2012 – 2016“ werden die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden („Förderquote“). Die Förderquote beträgt im vorliegenden Fall 2.490 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF).

Im Rahmen einer eingehenden Prüfung wurde festgestellt, dass der Anteil an der Förderquote bezüglich der geförderten Mietwohnungen im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung – EOF in der Neubaumaßnahme planungsbedingt nicht als wirtschaftlich eigenständige Einheit (Gebäudeteil) errichtet werden kann. Zudem eignen sich die Grundrisse (Wohnungsgrößen und –aufteilung) nicht für den geförderten Mietwohnungsbau. Die SoBoN-Arbeitsgruppe hat daher in ihrer Sitzung am 19.06.2013

zugestimmt, dass die gesamte Förderquote ausnahmsweise als Eigentumsmaßnahmen nachgewiesen werden kann. Die aus der Förderquote resultierende SoBoN-Last bleibt dabei aber unverändert.

Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

Es besteht unter den Vertragspartnern Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

Nach den Verfahrensgrundsätzen vom 26.07.2006 steht dem Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Wahlrecht unter drei Varianten zu, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die Förderquote zu erbringen. Diese als A, B und C bezeichneten Varianten sind aus der Übersicht „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote“, die als **Anlage 1** bezeichnet und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages wird, ersichtlich.

## **§ 2**

### **Verpflichtung und Vertragsfläche**

Die Mike 4 (im Folgenden auch „der Planungsbegünstigte“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes insgesamt

**2.490 m<sup>2</sup>** Geschossfläche (das entspricht nach den aktuellen Richtwerten von 110 m<sup>2</sup> GF/WE bei Eigentumsmaßnahmen ca. **23** Wohnungen) als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (Art. 3 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG)

bezugsfertig zu errichten.

Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die der Planungsbegünstigte nicht zu vertreten hat, so ist der Lauf der Fertigstellungsfrist für die Zeit des Nichtvertretenmüssens gehemmt. Diese Fristhemmung gilt in gleicher Weise für alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf

diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen.

Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO (1990) zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände mitzurechnen sind.

Diese Eigenwohnungen i.S.d. Art. 3 Abs. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen (siehe § 3) geltenden Fassung und den Vorgaben der Stadt so kostengünstig zu errichten, dass sie förderungsfähig sind. Die Grundstücke sind im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von 366,42 €/m<sup>2</sup> GF für die Eigenwohnungen mit staatlicher Förderung einzusetzen. In dem Grundstückswertansatz ist jeweils ein Erstattungsbetrag von 76,69 €/m<sup>2</sup> GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB enthalten. Der Wertansatz errechnet sich als Mischpreis nach folgender Berechnung:  $\left[ (2 \times 281,20 \text{ €/m}^2 \text{ GF}) + (1 \times 536,85 \text{ €/m}^2 \text{ GF}) \right] : 3 = 366,42 \text{ €/m}^2 \text{ GF}$ .

Sollten sich die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderungsbestimmungen für den Wohnungsbau ändern oder entfallen, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswerte voll gültig.

Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 16) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die vorgenannten festen Verkehrswerte für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen als Grundstückswert anerkannt werden. Diese sind die Grundlage der in den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen verlangten wirtschaftlichen Ausgeglichenheit des Fördervorhabens. Abweichungen sind – ohne dass im Förderverfahren ein anderer Förderwert anerkannt wird – gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III unaufgefordert offen zu legen und zu begründen. Eine Ablehnung des Förderantrages ist möglich.

### **§ 3**

#### **Technische Fördervoraussetzungen**

Bevor Bauanträge gestellt werden oder bei Vorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen, zum Zeitpunkt des Einreichens der erforderlichen Unterlagen bei der Lokalbaukommission, sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III für die Eigenwohnungen der Förderquote zur Generalprüfung ein Lageplan des Vorhabens im Maßstab 1:1000, Baupläne im Maßstab 1:100, Ansichten und Schnitte, Wohnflächenberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen, Preisliste und soweit bereits vorliegend der Baugenehmigungsbescheid bzw. die Bescheinigung über die Freistellung zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.

Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Eigenwohnungen können beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München, angefordert werden oder sind im Internet unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de), Suchbegriff Technische Beratung zur Planung im geförderten Wohnungsbau, verfügbar.

Im Rahmen der zum Zeitpunkt der Prüfung der Förderfähigkeit geltenden staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen und der Richtlinien der Bewilligungsstelle der Stadt sind die zuvor genannten Unterlagen nach Weisung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - HA III zu tektieren, soweit dies zum Erreichen der Förderungsfähigkeit notwendig und möglich ist.

### **§ 4**

#### **Gebundene Eigenwohnungen – staatliche Förderung**

##### **1. Käuferkreis**

###### **a) Selbstnutzung**

Unter Selbstnutzung im Sinne dieses Vertrages ist die Nutzung einer Wohnung ausschließlich durch die Käuferin/den Käufer selbst und/oder deren/dessen Ehegatten bzw. Ehegattin, Lebensgefährten bzw. Lebensgefährtin und dessen/deren Kinder (aber nicht ausschließlich durch deren Kinder) zu verstehen.

Die Eigenwohnungen dürfen bei einem Verkauf an Selbstnutzer nur an vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III zu benennende oder zu bestätigende Kaufinteressenten, die die Einkommensobergrenze des Art. 11 BayWoFG einhalten, zum Zweck der Selbstnutzung verkauft werden. Bei Käuferhaushalten mit einem Kind oder mehreren Kindern erhöht sich diese Einkommensobergrenze um 5.000 € pro Kind.

In die Kaufverträge mit den Käufern der gebundenen Eigenwohnungen sind die in der **Anlage 2** „Verpflichtungen für Wohnungskäufer“ genannten Bestimmungen aufzunehmen. **Die Anlage 2** ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

#### b) Kapitalanlage

Die Eigenwohnungen sind vorrangig zum Verkauf an Selbstnutzer bestimmt. Ein Verkauf zur Kapitalanlage, bei der ein solches Kaufobjekt zur Vermietung an berechnete Haushalte erworben wird, wobei der Erwerber die Voraussetzungen, wie sie von einem Selbstnutzer verlangt werden, nicht erfüllen muss, ist daher nur mit vorheriger Zustimmung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, Blumenstraße 31, 80331 München, zulässig. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Eigenwohnung zuvor mindestens drei Monate auf der Internetseite des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum freien Verkauf an berechnete Selbstnutzer angeboten wurde. Der Verkauf zur Kapitalanlage kann aus wichtigen Gründen (z. B. sehr geringes Angebot solcher Wohnungen oder sehr hohe Grundstückspreisanteile für vergleichbare Wohnungen) auch ganz ausgeschlossen werden.

In die Kaufverträge mit den Käufern der gebundenen Eigenwohnungen zum Zwecke der Vermietung sind die in der **Anlage 3** „Verpflichtungen für Wohnungskäufer, die zur Vermietung erwerben (Kapitalanleger)“ genannten Bestimmungen aufzunehmen. **Die Anlage 3** ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Im Falle der Weiterveräußerung von mehr als einer Eigenwohnung an denselben Käufer verpflichtet sich der Verkäufer, das Rechtsgeschäft nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III

vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine Verpflichtung i.S.d. § 137 Satz 2 BGB. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Verfügungsbefugnis nicht mit Außenwirkung beschränkt werden kann. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn die Veräußerung den Kreis der Mieterhaushalte weiter einschränken würde, als dies in den Grundvoraussetzungen gemäß **Anlage 3** (Haushaltseinkommen und Wartefristen) vorgesehen ist.

Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Verkauf an institutionelle Anleger erfolgt oder an solche, die die Vermietung der Wohnungen nicht nur an die Erfüllung der Grundvoraussetzungen koppeln, sondern weitere Beschränkungen vornehmen, z.B. Vermietung nur an Angehörige einer bestimmten Berufsgruppe oder eines bestimmten Unternehmens.

## 2. Benennungsrecht der Stadt und Dauer der Bindung

Das Recht der Stadt zur Benennung oder Bestätigung von Kaufinteressenten, die vom Planungsbegünstigten benannt werden (dies ist der Regelfall), beträgt ein Jahr beginnend ab dem Datum der Mitteilung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, dass eine angebotene Wohnung die technischen Fördervoraussetzungen uneingeschränkt erfüllt. Soweit bis zum Ablauf dieser Frist die gebundene Wohnung nicht mindestens drei Monate bezugsfertig war, verlängert sich die Frist bis zum Ablauf der drei Monate nach Bezugsfertigkeit einer solchen Wohnung.

Die Bezugsfertigkeit einer gebundenen Wohnung ist der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III) einen Monat vor Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht oder nicht fristgerecht, so verlängert sich das Benennungs- bzw. Bestätigungsrecht der Stadt entsprechend. Konnte ohne Verschulden des Planungsbegünstigten bis zum Ablauf des Benennungs- bzw. Bestätigungsrechts der Stadt für eine gebundene Wohnung kein Käufer benannt werden, wird der Planungsbegünstigte für diese Wohnung von allen Bindungen (z.B. hinsichtlich des Käuferkreises und des Verkaufspreises) frei.

### 3. Inhalt der Kaufverträge

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die gebundenen Eigenwohnungen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.150,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (schlüsselfertig) zum Kauf anzubieten.

Der vorgenannte Verkaufspreis ist im Sinne einer durchschnittlichen Obergrenze über alle Eigenwohnungen aus diesem Vertrag zu verstehen. Soweit über alle Wohnungen diese Obergrenze eingehalten wird, ist deshalb für einzelne Wohnungen eine Erhöhung des Verkaufspreises um max. 5 % zulässig.

Folgende Zuschläge zum Verkaufspreis für einen erhöhten energetischen Standard sind zulässig:

- KfW-Effizienzhaus 55 : 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- KfW-Effizienzhaus 40 : 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen dürfen nur zu einem Viertel als Wohnfläche angerechnet werden. Sie können zudem nur insoweit berücksichtigt werden, als sie – ohne Berücksichtigung der vorgenannten Anrechnungsweise – in einem üblichen und untergeordneten Verhältnis zur sonstigen Wohnfläche stehen.

Der unabhängig vom Kaufpreis der Wohnung gesondert festzusetzende Preis für den zu einer Wohnung gehörenden Kfz-Stellplatz muss sich im marktüblichen Rahmen halten. Dies wird als gegeben betrachtet, wenn für die Stellplätze der Eigenwohnungen derselbe Preis verlangt wird, wie für nicht sozialgebundene Eigentumswohnungen im selben Vorhaben.

Das Grundstück ist bei diesem Kaufpreis mit einem verbindlichen Wertansatz von 366,42 €/m<sup>2</sup> erzielbare Geschossfläche inklusive einem Erstattungsbetrag von 76,69 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB anzusetzen. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den

Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.).

Nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ist als Leistung des Planungsbegünstigten die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne soziale Bindung und dem Verkehrswert mit sozialer Bindung bei der Kaufpreisbemessung zu berücksichtigen. Dies ist bei der Kaufpreisbemessung so geschehen. Darüber hinaus sind aus der Sozialbindung keine Unterschiede zwischen den gebundenen und nicht gebundenen Eigentumswohnungen herleitbar. Die Vertragsparteien sind sich deshalb einig, dass sich die gebundenen Wohneinheiten insbesondere nicht in Konstruktion, Material und Ausstattung von den nicht gebundenen Wohneinheiten unterscheiden dürfen.

Bei der Förderung von Eigenwohnraum wird die gesamte Finanzierung für den Kauf einer Immobilie zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Verkaufspreis und zu dem Ausstattungsstandard geprüft, der der technischen Prüfung zugrunde lag. Aus förderrechtlicher Sicht besteht für nachträgliche Sonderausstattungen in der Regel nur ein sehr geringer Spielraum, da dies die genehmigte Förderung insgesamt beeinflussen würde, was zu Kürzungen der Förderung oder sogar zu einem Widerruf führen könnte.

### **Abschnitt III**

#### **Sicherungen zugunsten der Stadt**

##### **§ 5**

#### **Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages**

Zur Sicherung der in den §§ 2 bis 4 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote bietet der Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31-35, 80331 München, den Abschluss des in der **Anlage 5** näher ausgeführten Kaufvertrages an.

Die Grundstücksfläche/n, auf der die gebundenen Wohnungen errichtet werden sollen und auf die sich das Kaufangebot bezieht, ist/sind in der **Anlage 4** zeichnerisch beschrieben.

## **§ 6**

### **Bindungswirkung**

Der Planungsbegünstigte hält sich an das vorstehende Kaufangebot auf die Dauer von sechs Monaten über die in § 2 genannte Fertigstellungsfrist hinaus gebunden.

Zur rechtzeitigen Annahme des Angebotes genügt es, wenn die Annahme zu notariellem Protokoll vor Erlöschen des Angebotes beurkundet ist. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es zum Zustandekommen des Vertrages nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, Käufer und Verkäufer unverzüglich eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerklärung zu übersenden.

## **§ 7**

### **Annahmebedingungen**

Dieses Angebot kann von der Stadt für die gesamte Bindungsfläche, für Teilflächen der Bindungsfläche oder ersatzweise für im Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots bereits gebildetes Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz nur unter folgenden Voraussetzungen durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Planungsbegünstigten oder dessen Rechtsnachfolger angenommen werden:

- a) Wenn nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf der/den für die Förderquote gebundenen Fläche/n förderfähige Eigenwohnungen mit einer Geschossfläche von 2.490 m<sup>2</sup> bezugsfertig errichtet werden,
- b) wenn diese Wohnungen zwar fristgerecht errichtet werden, aber die in den §§ 2 bis 4 dieses Vertrages genannten Verpflichtungen nicht erfüllt wurden; wurden die Verpflichtungen teilweise erfüllt, kann dieses Angebot nur noch insoweit angenommen werden, als die Verpflichtungen nicht erfüllt wurden.

Die Stadt kann das Angebot nicht mehr annehmen, wenn der Planungsbegünstigte aus der Verpflichtung entlassen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Vertragsflächen an die Stadt, einen von der Stadt benannten Dritten oder einen vom Planungsbegünstigten benannten und von der Stadt bestätigten Dritten veräußert werden, welcher alle Verpflichtungen dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtswirksam übernimmt.

Für den Fall, **dass** der Planungsbegünstigte die Vertragsflächen nicht selbst bebaut, sondern mit entsprechender Auflage hinsichtlich der Realisierung der Förderquote an Dritte veräußern wird, stellt die Stadt ihre Bestätigung für Erwerber für den Fall in Aussicht, dass diese die Verpflichtungen aus diesem Vertrag bezogen auf ihren Kaufgegenstand rechtswirksam übernehmen und die Erwerber zudem die sich aus den geltenden Förderbedingungen **ergebenden** Anforderungen an Bauherren erfüllen.

## **§ 8**

### **Fehlen der Annahmebedingungen**

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob diese Voraussetzungen gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmebedingungen nicht vorliegen, ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande kommt. Es wird weiter klargestellt, dass nicht dieses Angebot, sondern der dann geschlossene Kaufvertrag unter der Bedingung steht, dass die Voraussetzungen nach der vorstehenden § 7 vorliegen.

## **§ 9**

### **Fristsetzung zur Vertragserfüllung**

Unbeschadet der vorstehenden Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, dem Planungsbegünstigten vor Annahme des Angebots eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit diese die Möglichkeit erhalten, innerhalb dieser Frist ihren Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Planungsbegünstigte nicht mehr berechtigt, seine Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Soweit der in der **Anlage 5** enthaltene Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die vom Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten als erfüllt.

**§ 10****Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Abschluss eines Kaufvertrages an der Fläche der Förderquote (§ 2) bewilligt und beantragt der Planungsbegünstigte auf Kosten des Planungsbegünstigten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 7 der Anlage 5.

Die Stadt bewilligt und der Planungsbegünstigte beantragt bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung. Der Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung erst dann Gebrauch zu machen, wenn der Planungsbegünstigte den Nachweis über die vereinbarte Errichtung der Förderquote erbracht hat, mithin die Verpflichtungen aus vorstehenden §§ 2 – 4 erfüllt hat und die Stadt dies bestätigt. Die Kosten für die Löschung trägt der Planungsbegünstigte.

**§ 11****Vertragsstrafe**

Die Stadt hat, soweit sie das Kaufangebot nicht annimmt, obwohl die Voraussetzungen dazu gegeben wären, als echte Option die Möglichkeit, bei fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der in diesem Vertrag vom Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten, eine Vertragsstrafe nach Maßgabe der folgenden Regelungen geltend zu machen:

1. Bevor die Stadt die Vertragsstrafe geltend macht, hat die Stadt den Planungsbegünstigten schriftlich zur Nacherfüllung mit einer angemessenen Fristsetzung aufzufordern. Die Angebotsfrist gemäß § 6 dieses Vertrages verlängert sich um die Zeit der Fristsetzung.
2. Kommt der Planungsbegünstigte seinen Pflichten bis zum Ablauf der entsprechend Ziffer 1 gesetzten Frist nicht nach, so kann die Stadt für jeden Quadratmeter Wohnfläche der Förderquote, der entgegen den Verpflichtungen dieses Vertrages nicht oder nicht fristgerecht (maßgebend ist die Frist des § 2 dieses Vertrages) gebaut wird oder den Anforderungen, wie sie in den §§ 2 bis 5 dieses Vertrages festgelegt sind, nicht genügt, eine Vertragsstrafe von 900,00 € verlangen.

3. Solange der Anspruch auf Vertragsstrafe nicht ausdrücklich und schriftlich geltend gemacht wird, kann der Planungsbegünstigte die Erfüllung seiner Pflichten, insbesondere die Fertigstellung nachholen. Es wird klargestellt, dass mit der Geltendmachung und Zahlung der vereinbarten Vertragsstrafe die vom Planungsbegünstigten nach diesem Vertrag übernommenen Pflichten als erfüllt gelten.
4. Der Gesamtbetrag der Vertragsstrafe ist begrenzt durch den anteiligen Grundstückswert der Vertragsfläche.

Die Möglichkeit, die Vertragsstrafe geltend zu machen, ist befristet auf die Dauer der Bindungswirkung gemäß § 6 i.V.m. § 11 Ziffer 1 dieses Vertrages.

Sie kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn der Planungsbegünstigte gemäß § 7 dieses Vertrages aus der Verpflichtung entlassen ist.

#### **Abschnitt IV**

#### **Sonstige Bestimmungen**

##### **§ 12**

#### **Baugenehmigung vor Inkrafttreten**

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung der Baugenehmigung für die Vertragsfläche auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert werden, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

##### **§ 13**

#### **Rücktrittsrecht**

Der Planungsbegünstigte und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Sozialen Bindungsvertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan Nr. 2056 nicht innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Satzung beschlossen wird.

Das Rücktrittsrecht kann nur binnen eines Monats nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist im eingeschriebenen Brief zu erklären.

Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB für die Vertragsfläche eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsbehelfsverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen ist.

## **§ 14**

### **Kosten des Vertrages**

Der Planungsbegünstigte zahlt die für dieses Grundstücksgeschäft und seinen Vollzug anfallenden Verkehrssteuern und Kosten einschließlich eventuell anfallender Kosten der anwaltschaftlichen Vertretung, der amtlichen Vermessung und Vermarkung, der Messungsanerkennung und Auflassung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung samt Vollzug, außerdem die Kosten der Lastenfreistellung.

## **§ 15**

### **Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Dies gilt insbesondere auch dafür, wenn sich die bei Vertragsabschluss geltenden staatlichen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern. Die Vereinbarungen für die auf dieser Grundlage vergünstigten Wohnungen sind so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck zur Unterbringung von Wohnungssuchenden in den unteren und mittleren Einkommensgruppen soweit wie möglich erreicht wird.

Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

## **§ 16**

### **Weitergabepflicht**

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an der Vertragsfläche an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen gegenüber der Stadt aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

Die Weitergabe an einen Dritten hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für den Planungsbegünstigten, wenn der Dritte sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages wirksam übernommen und die Stadt der Weitergabe zugestimmt hat.

## **§ 17**

### **Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung**

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden.

## **§ 18**

### **Abschriften, Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten:

- die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/11 eine beglaubigte Abschrift und nach grundbuchamtlichem Vollzug eine Ausfertigung mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- der/die Grundstückseigentümer eine Ausfertigung;

- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München eine einfache Abschrift,
- das Finanzamt Mühldorf als zuständige Grunderwerbsteuerstelle eine einfache Abschrift.

## **§ 19**

### **Verweisung**

Auf die Anlagen 1, 2, 3, 4 und 5 zu diesem Vertrag wird verwiesen; der Notar hat diese Anlagen vorgelesen, Pläne wurden vorgelegt.

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Keine Bindungen

Anteil:	Förderquote	Keine Bindungen
Wert o. Erschl. zzgl. Erschl.	20%	70%
Summe:	204,51 € je qm GF 76,69 € je qm GF 281,20 € je qm GF	Verkehrswert
Durchschnitt	10%	
	460,16 € je qm GF 76,69 € je qm GF 536,85 € je qm GF	
	366,42 € je qm GF	

Auswahlmöglichkeit unter:

Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldfreiend an Dritten weiter

Varianten	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF oder München Modell-Miete	Eigentum (Gemeinschaft)
Varianten A	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF oder München Modell-Miete	Eigentum (Gemeinschaft)

Bindung: 25 Jahre

Bindung: 25 Jahre

Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldfreiend an Dritten weiter

Varianten	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum staatliche Förderung	Eigentum (Einfamilien)
Varianten B	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum staatliche Förderung	Eigentum (Einfamilien)

Bindung: 25 Jahre

Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger  
Bindung: 15 Jahre Selbstbezieher, 20 Jahre Kapitalanleger

Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten

Varianten	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum staatliche Förderung	Eigentum (Einfamilien)
Varianten C	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum staatliche Förderung	Eigentum (Einfamilien)

Bindung wie städt. Grundstbcker, 40 Jahre

Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger  
Bindung: 15 Jahre Selbstbezieher, 20 Jahre Kapitalanleger

Stand: 01.02.2012

Die verschiedenen Fördermodell unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu den Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012).

**Anlage 1**  
der DV-Anlage 3  
zur Anlage 5 der  
Beschlussvorlage

**Anlage 2 zum Sozialen Bindungsvertrag  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
„Arnulfpost Westhof“**

**Mike 4 GmbH & Co. KG**

**Verpflichtungen für Wohnungskäufer**

**Soziale Bindung und Auflagen**

Dem Wohnungskäufer ist bekannt, dass der Kaufpreis aus sozialen Gründen im Rahmen eines Sozialen Bindungsvertrags zwischen dem Verkäufer und der Landeshauptstadt München durch den Ansatz eines unter dem Verkehrswert für bindungsfreie Grundstücke liegenden Grundstückspreises im Preis reduziert ist.

Die Preisreduzierung ist auf Käufer beschränkt, deren Haushaltseinkommen die Einkommensobergrenzen des Art. 11 BayWoFG nicht übersteigt. Bei Käuferhaushalten mit einem Kind oder mehreren Kindern erhöht sich diese Einkommensobergrenze um 5.000 € pro Kind.

Die Preisreduzierung ist ferner mit der Auflage verbunden, dass der Käufer das Kaufobjekt ab heute bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran weitere 15 Jahre ohne Zustimmung der Landeshauptstadt München, die nur aus einem wichtigem Grund erteilt wird, nicht weiter veräußert und das Kaufobjekt sofort ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Bindung ohne Unterbrechungen selbst bewohnt.

Ein wichtiger Grund zur Weiterveräußerung ist z.B. Familienvergrößerung, Wegzug aus München aus beruflichen Gründen, Ehescheidung usw.. Die Überprüfung, ob ein wichtiger Grund vorliegt, erfolgt durch die Landeshauptstadt München (Planungsreferat, HA III, Blumenstraße 31, 80331 München).

Die Zustimmung zum vorzeitigen Verkauf oder zu einer Vermietung wird ggf. nur unter Auflagen erteilt. Diese Auflagen bestehen im Wesentlichen darin, dass dem Kaufnachfolger, der selbst wohnberechtigt im Sinne des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) sein muss, nur die Gestehungskosten als Kaufpreis angerechnet werden. Gestehungskosten sind der Ersterwerberpreis (ohne übliche Erwerbsnebenkosten wie Steuern und Gebühren) sowie Ausstattungsverbesserungen, die nicht Gegenstand der Schlussbestätigung gegenüber der Bewilligungsstelle München (Planungsreferat, HA III) waren. Im Falle der Zustimmung zu einer Vermietung anstelle einer Weiterveräußerung besteht die Auflage im Wesentlichen darin, dass die Verpflichtungen übernommen werden, wie sie für einen Käufer gelten, der eine solche Wohnung im städtischen Programm „München Modell-Eigentum“ als Kapitalanleger zur Vermietung erworben hat (z.B. 20-jährige Bindungsdauer; anfängliche Nettokaltmiete 9,00 €/qm Wohnfläche monatlich – ggf. zuzüglich eines energetischen Aufschlags von 0,15 €/qm Wohnfläche bei KfW-Effizienzhaus 55 oder besser - mit begrenzten Mietanpassungsmöglichkeiten).

Darüber hinaus sind in beiden Fällen förderrechtliche Konsequenzen zu prüfen, soweit zur Finanzierung der Wohnung staatliche Fördermittel bewilligt wurden.

Die Zustimmung zu einer rechtlich zulässigen Untervermietung der selbstgenutzten Immobilie kann versagt werden, wenn die Untervermietung im Widerspruch zum Förderzweck stehen würde. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich daraus ein Wohnungsnotstand im Sinne der Förderbestimmungen durch eine Überbelegung der Wohnung ergeben würde.

Der Käufer übernimmt hiermit die vorstehenden Verpflichtungen und stellt den Verkäufer von jeglicher Inanspruchnahme durch die Landeshauptstadt München für den Fall frei, dass er gegen solche Verpflichtungen verstößt.

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an der Vertragsfläche an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller

Verpflichtungen gegenüber der Stadt aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

### **Vertragsstrafe / Bedingter Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums**

Kommt der Wohnungskäufer seinen vorgenannten Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nach, so kann die Landeshauptstadt München (- im Folgenden auch „Stadt“ genannt -) innerhalb des 15-Jahres-Zeitraums Folgendes wahlweise verlangen:

- a) Die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzlich Nachfrist eine Vertragsstrafe von 700,- € je qm Wohnfläche verlangen, die nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig ist. Die Vertragsstrafe kann bis zum Ablauf des 5. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 6. Bindungsjahr reduziert sie sich auf 50 % der ursprünglichen Höhe. Für jedes weitere vollendete Bindungsjahr bis zum Ende der Bindungszeit reduziert sie sich jeweils um weitere 7 % (Beispiel: Vertragsstrafe im 7. Jahr: 100%, ab Beginn des 8. Jahres: 50 %, ab Beginn des 9. Jahres: 43 %, ab Beginn des 10. Jahres 36 % usw.).
- b) Die Stadt kann die Übertragung des Wohnungseigentums gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem Wohnungseigentum ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, ohne dass dem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für die Wohnung, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht. Soweit vorstehend nichts anderes vereinbart, gelten im Übrigen in entsprechender Anwendung die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 456 – 462 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

### **Vertrag zugunsten der Landeshauptstadt München**

Verkäufer und Käufer vereinbaren hiermit im Wege eines echten Vertrages zugunsten der Landeshauptstadt München (§ 328 Abs. 1 BGB) folgendes:

Zur Sicherung der vorstehenden bedingten Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums auf die Landeshauptstadt München bewilligt und

b e a n t r a g t

der Wohnungskäufer auf seine Kosten die Eintragung einer Vormerkung (Anspruch bedingt und befristet) gemäß § 883 BGB zugunsten der Landeshauptstadt München im Grundbuch am Wohnungseigentum.

Die Vormerkung ist im Range nach den Grundpfandrechten, die durch den Wohnungskäufer zum Zwecke des Eigentumserwerbs bestellt sind, in das Grundbuch einzutragen. Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

**Unterwerfung**

Der Wohnungskäufer unterwirft sich wegen aller im Rahmen dieses Vertrages gegenüber der Landeshauptstadt München eingegangenen Zahlungsverpflichtungen, die eine bestimmte Geldsumme zum Gegenstand haben, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

**Ermächtigung**

Der Notar wird ermächtigt, der Landeshauptstadt München ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen oder anderer Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

- Ende der Anlage -

**Anlage 3 zum Sozialen Bindungsvertrag  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
„Arnulfpost Westhof“**

**Mike 4 GmbH & Co. KG**

**Verpflichtungen für Wohnungskäufer, die zur Vermietung erwerben (Kapitalanleger)**

**1. Soziale Bindung und Auflagen**

Dem Wohnungskäufer ist bekannt, dass zwischen dem Verkäufer und der Landeshauptstadt München (im Folgenden: „Stadt“ genannt) ein Sozialer Bindungsvertrag abgeschlossen wurde. Aufgrund der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen wurde das Kaufobjekt zu dem in der heutigen Urkunde vereinbarten Kaufpreis an den Käufer verkauft. Der Kaufpreis liegt unter dem Kaufpreis für vergleichbare bindungsfreie Kaufobjekte und ist somit ein aus sozialen Gründen reduzierter Kaufpreis. Die Preisreduzierung ist nach Maßgabe des Sozialen Bindungsvertrages mit Auflagen hinsichtlich der Vermietung verbunden.

**2. Verpflichtungen des Käufers**

**a) Echter Vertrag zugunsten der Stadt**

Sämtliche in dieser Urkunde auf der Grundlage eines Vertrages zwischen dem Verkäufer und dem Käufer der Stadt eingeräumten Rechte und Ansprüche sollen zugunsten der Stadt entstehen (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB). Dies gilt auch, wenn die jeweiligen Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer übernommen werden. Käufer und Verkäufer sind sich einig, dass der Stadt jeweils ein eigenes Forderungsrecht gegen den Käufer zustehen soll.

**b) Verpflichtungen des Käufers gegenüber der Stadt und dem Verkäufer**

Der Käufer verpflichtet sich hiermit (mehrere als Gesamtschuldner) gegenüber der Stadt und dem Verkäufer ab heute bis zur Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts und im Anschluss daran weitere 20 Jahre (Bindungszeit) das Kaufobjekt nur an Haushalte zu vermieten, die kumulativ (soweit nicht Alternativen möglich sind) folgende Voraussetzungen erfüllen:

(1) Das anrechenbare Gesamteinkommen des Mieterhaushaltes im Sinne des Art. 5 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) überschreitet die in Art. 11 BayWoFG i.V.m. einer aus der Systematik der Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 weiterentwickelten fiktiven Stufe 7 (einschließlich ggf. einer haushaltsbezogenen Kinderkomponente – sog. „München-Modell 3“ -) festgelegten Einkommensobergrenzen nicht. Zu den Einkommensgrenzen für die fiktive Stufe 7 bzw. das „München-Modell 3“ wird auf den Beschluss des Stadtrats vom 01.02.2012 zum wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ und auf die anliegende Übersicht „Einkommensgrenzen im München-Modell“ verwiesen.

(2) Alternative 1 - Vermietung an kinderlose Haushalte:

Diese sind zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des

städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer (5) mindestens in den letzten 3 Jahren (ohne zeitliche Unterbrechung) entweder in der Landeshauptstadt München mit Hauptwohnsitz gemeldet oder haben ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München. Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in München bestand. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn ein Haushaltsmitglied diese Voraussetzungen erfüllt.

(3) Alternative 2 - Vermietung an Haushalte mit Kind/Kindern:

Diese sind zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer (5) mindestens ein Jahr (ohne zeitliche Unterbrechung) entweder in der Landeshauptstadt München mit Hauptwohnsitz gemeldet oder haben ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München. Dem Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Landeshauptstadt München steht es gleich, wenn der Hauptwohnsitz oder die Arbeitsstätte in der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) besteht. Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München oder in der Region 14 bestand. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn eine Person diese Voraussetzungen erfüllt.

(4) Alternative 3 - Vermietung an Beschäftigte der Landeshauptstadt München:

Soweit die Vermietung an eine Mieterin/einen Mieter erfolgt, der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages in einem ungekündigten Beschäftigungsverhältnis mit der Landeshauptstadt München steht (Nachweis durch eine Bestätigung der Dienststelle), entfällt die Bestätigung gemäß folgender Ziffer (5) hinsichtlich des Hauptwohnsitzes bzw. der Arbeitsstätte, da für diesen Personenkreis die Einschränkung in Form einer Wartezeit aufgehoben ist.

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit

- (5) vor Abschluss eines Mietvertrages vom jeweiligen Mieter eine schriftliche Bescheinigung des städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration einzuholen, wonach der Haushalt des Mieters die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt,
- (6) jede Vermietung innerhalb von 3 Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehender Ziffer (5) und der amtlichen Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III schriftlich anzuzeigen,
- (7) bei der Erstvermietung auf die Dauer von 5 Jahren keine höhere Nettokaltmiete als 9,00 €/qm Wohnfläche monatlich zu verlangen (ggf. zzgl. eines energetischen Zuschlags von 0,15 EUR/qm Wohnfläche monatlich, falls mindestens der Standard eines KfW-

Energieeffizienzhauses 55 erreicht wird). In den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) ist keine Erhöhung der festgesetzten Miete (netto/kalt) zulässig. Ab dem 6. Bindungsjahr ist eine Dynamisierung maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (Differenz zwischen den Indexwerten der beiden vorangegangenen Jahre, Jahresdurchschnitt) möglich. Die in den ersten fünf Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen dauerhaft nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) bleiben. Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b BGB ist zulässig und wird empfohlen. Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557 a BGB.

- (8) im Falle einer Neuvermietung keine höhere Miete zu verlangen als die Miete, die sich bei einem, seit der erstmaligen Vermietung nicht unterbrochenen Mietverhältnis bei einer Anwendung der nach der vorstehenden Ziffer (7) zulässigen Mieterhöhungen zum Zeitpunkt der Neuvermietung höchstens ergeben hätte,
- (9) eine Selbstnutzung zu unterlassen,
- (10) dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, Blumenstraße 31, 80331 München auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

**c) Weitergabeverpflichtung**

Der Käufer hat Kenntnis davon, dass die vorgenannten schuldrechtlichen Verpflichtungen den Käufer auch dann noch binden, wenn er das Vertragsobjekt ganz oder teilweise veräußert. Der Käufer wird von den vorgenannten schuldrechtlichen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit.

Die Landeshauptstadt München empfiehlt daher dem Käufer, im Falle des Weiterverkaufs die vorgenannten Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser seinerseits bei der Weiterveräußerung seine Rechtsnachfolger zu verpflichten hat, so dass stets der jeweilige Eigentümer gebunden ist.

Der Weiterverkauf ist der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III) unverzüglich durch Übermittlung einer Kopie des Kaufvertrages anzuzeigen.

**3. Vertragsstrafe**

Verkäufer und Käufer kommen überein, dass der Stadt für den Fall, dass der Käufer gegen die unter Abschnitt 2 genannten Verpflichtungen des Käufers ganz oder teilweise verstößt, ein Anspruch auf Vertragsstrafe nach Maßgabe der folgenden Regelungen zustehen soll:

- (1) Vor Geltendmachung der folgenden Vertragsstrafen hat die Stadt den Käufer schriftlich unter angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bzw. zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes aufzufordern.

- (2) Nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist ist die Stadt berechtigt, vom Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 10.000,-- zu verlangen, wenn der Wohnungskäufer die Vermietung oder einen Mieterwechsel nicht fristgerecht anzeigt - siehe Abschnitt 2, Buchst. b Ziffer (6) - oder nicht bzw. nicht vollständig dem Auskunftersuchen der Stadt nachkommt - siehe Abschnitt 2, Buchst. b Ziffer (10) - oder den Weiterverkauf nicht anzeigt (siehe Abschnitt 2, Buchst. c). Die Vertragsstrafe ist innerhalb eines Monats nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung der Stadt zur Zahlung fällig. Eine weitergehende Vertragsstrafe wegen Verstoß gegen die übrigen Verpflichtungen bleibt davon unberührt.
- (3) Nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist ist die Landeshauptstadt München berechtigt, vom Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000,-- zu verlangen,
- wenn der Wohnungskäufer die Wohnung vorsätzlich oder grob fahrlässig an Haushalte vermietet, die die in Abschnitt 2, Buchst. b Ziffer (1) genannten Einkommensgrenzen einschließlich der jeweils zulässigen Überschreitungen überschreiten oder die Wartefristen gemäß Abschnitt 2, Buchst. b Ziffern (2) oder (3) nicht erfüllen,
  - wenn gegen die Vorgaben bezüglich der Miethöhe gemäß Abschnitt 2, Buchst. b Ziffern (7) oder (8) verstoßen wird oder
  - wenn eine unzulässige Selbstnutzung der Wohnung gemäß Abschnitt 2, Buchst. b Ziffer (9) vorliegt.

Die Vertragsstrafe wird bis zum Ablauf des 10. Bindungsjahres in voller Höhe erhoben. Ab dem 11. Bindungsjahr reduziert sie sich auf 50 % der ursprünglichen Höhe. Für jedes weitere vollendete Bindungsjahr bis zum Ende der Bindungszeit reduziert sie sich jeweils um weitere 5 % der ursprünglichen Höhe (Beispiel: Vertragsstrafe im 10. Jahr: 100 %, im 11. Jahr: 50 %, im 12. Jahr 45 %, im 13. Jahr 40 % usw.).

#### **4. Bedingtes Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags mit der Stadt**

##### **a) Aufschiebende Bedingung**

Statt Geltendmachung der unter Abschnitt 3 geregelten Vertragsstrafe kann die Stadt alternativ unter den Voraussetzungen,

- (1) dass der Käufer gegen die Verpflichtungen in Abschnitt 2 dieses Vertrags ganz oder teilweise verstößt und
- (2) die Stadt den Käufer schriftlich unter angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bzw. zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes aufgefordert hat und diese Aufforderung erfolglos geblieben ist,

das nachfolgende, an die Stadt gerichtete Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages annehmen. Es wird klargestellt, dass das Vorliegen vorstehender Voraussetzungen eine aufschiebende Bedingung des vom Käufer erklärten Angebotes darstellt.

Weiter wird klargestellt, dass nur entweder die in Abschnitt 3 vorgesehene Vertragsstrafe bzw. die vorgesehenen Vertragsstrafen geltend gemacht werden können oder dieses Angebot angenommen werden kann. Die Stadt hat diesbezüglich ein Wahlrecht. Nach Ausübung des Wahlrechts ist die Stadt an die getroffene Wahl gebunden. Eine Ausübung des Wahlrechts liegt vor, wenn die Stadt gegenüber dem Käufer ausdrücklich schriftlich erklärt hat, sie werde die Vertragsstrafe geltend machen bzw. das Kaufangebot annehmen.

**b) Angebot**

Der Käufer bietet hiermit der Stadt den Abschluss eines Kaufvertrages über das heutige Vertragsobjekt an.

Dieses Angebot ist auf die Dauer von heute an bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran noch weitere 15 Jahre, jedoch mindestens auf die Dauer von 15 Jahren von heute an unwiderruflich. Danach erlischt das Angebot automatisch.

Für die rechtzeitige Annahme reicht es, wenn das Angebot innerhalb dieser Frist angenommen wird. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, dem Käufer unverzüglich eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerkunde zu übersenden.

**c) Inhalt des zwischen dem Käufer und der Stadt abzuschließenden Kaufvertrages**

Der Kaufvertrag zwischen dem Käufer und der Stadt hat denselben Inhalt wie der heute vom Käufer abgeschlossene Kaufvertrag, jedoch mit Ausnahme der in dieser Anlage unter den Abschnitten 1 mit 3 niedergelegten Regelungen und mit dem Unterschied, dass für die Höhe des Kaufpreises folgendes als vereinbart gilt:

Der Kaufpreis ist der Kaufpreis, den der heutige Käufer gezahlt hat (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem Wohnungseigentum ruhenden Belastungen. Dem heutigen Käufer stehen dabei weder gegen den Verkäufer noch gegen die Stadt Ansprüche auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungsersatz oder auf Schadensersatz zu.

Bezüglich des Inhalts des abgeschlossenen Kaufvertrages gilt weiter folgendes:

Die Stadt hat ein Benennungsrecht, d.h. sie kann auch den Verkauf an einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen. Sollten Änderungen oder Anpassungen des Kaufvertrages notwendig sein, kann die Stadt nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB diese Änderungen festlegen. Der heutige Käufer verpflichtet sich bereits jetzt, sämtliche zur Durchführung dieses Kaufvertrages notwendigen Erklärungen abzugeben und an der Abwicklung mitzuwirken.

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass der Käufer gegen den Verkäufer keinerlei Rechte geltend machen kann, wenn die Stadt – egal ob berechtigt oder unberechtigt – das oben genannte Angebot annimmt.

## **5. Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des vorstehenden Angebots bewilligt und beantragt der Käufer auf seine Kosten die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Stadt im Grundbuch am vertragsgegenständlichen Wohnungseigentum.

Die Vormerkung ist im Range nach den Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers, der zugunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkung und den vom Käufer in dieser Urkunde übernommenen Belastungen in Abt. II des Grundbuchs einzutragen. Einer zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärung wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Eintragung an nächst offener Rangstelle ist zulässig. Der heutige Käufer kommt auch für sämtliche Kosten der Löschung vorstehender Vormerkung auf.

## **6. Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

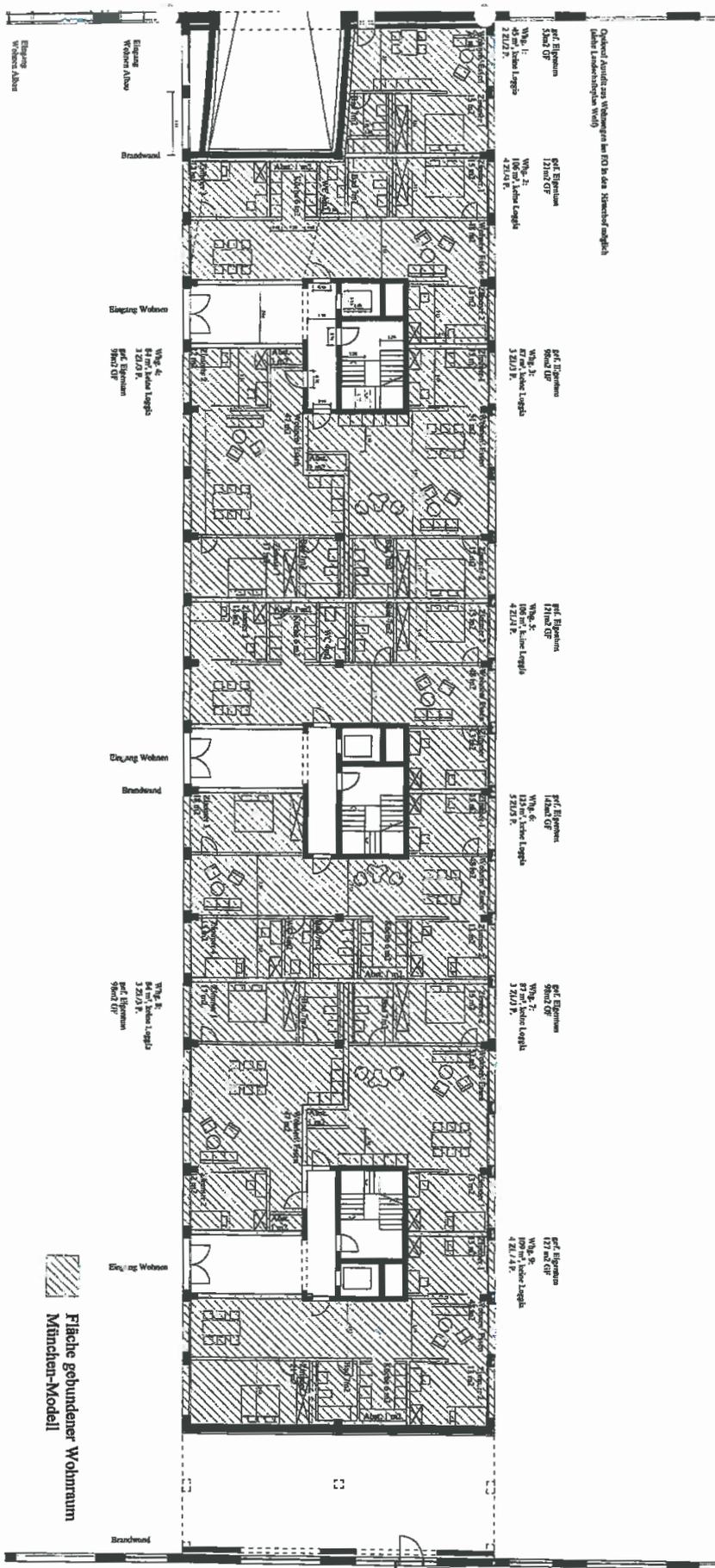
Der Wohnungskäufer unterwirft sich wegen aller im Rahmen dieses Vertrages gegenüber der Landeshauptstadt München eingegangenen Zahlungsverpflichtungen, die eine bestimmbare Geldsumme zum Gegenstand haben, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Der Notar wird ermächtigt, der Landeshauptstadt München ohne Nachweis der die Zahlungsverpflichtung und deren Fälligkeit begründenden Tatsachen oder anderer Tatsachen, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

- Ende der Anlage -



# Anlage 4.1 der DV-Anlage 3 zur Anlage 5 der Beschlussvorlage



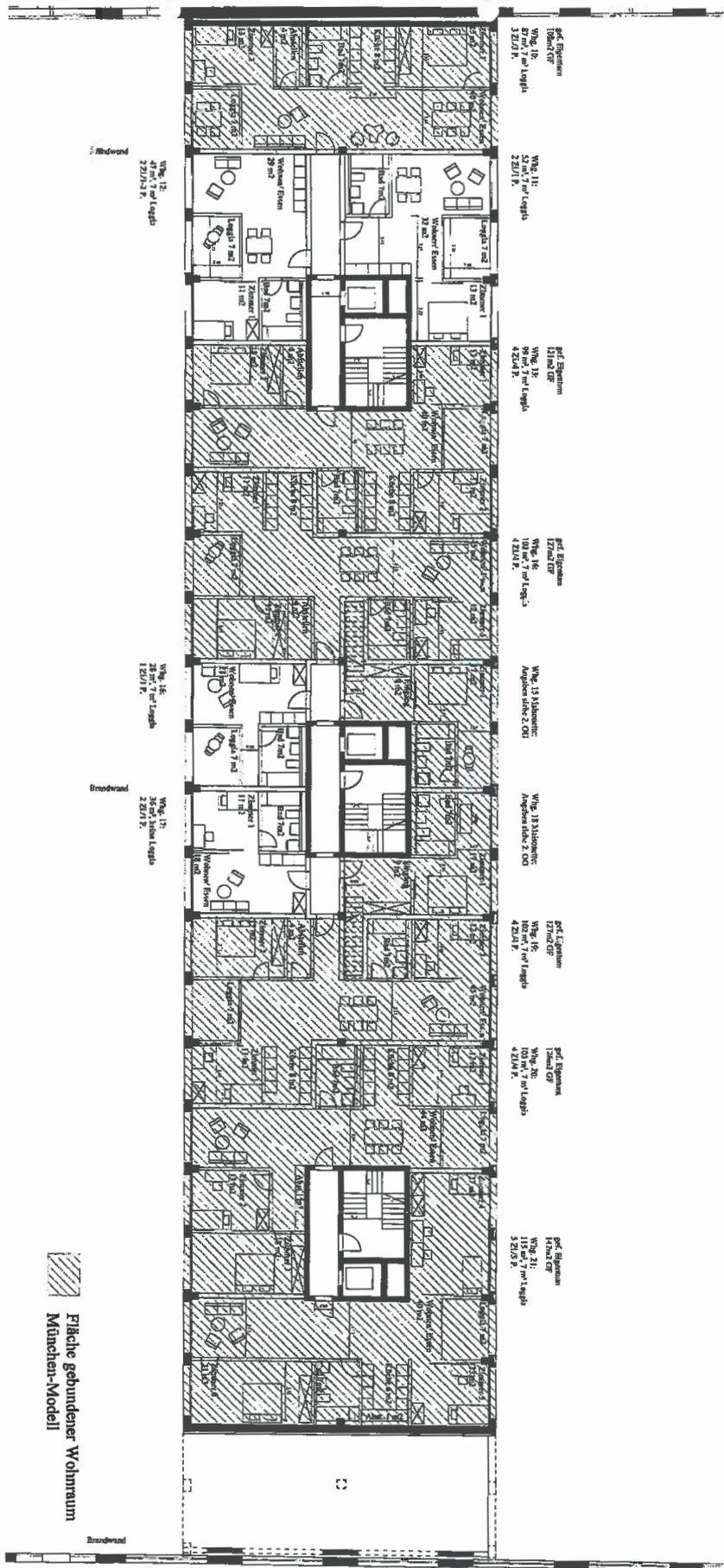
Westhof Amulfstraße 62, München  
Verbindungsplan Erdgeschoss mit Grundriss Nr. 000  
1117.1

GRUNDRISS ERDGESCHOSS NEUBAU  
23.02.2018

1117\_01\_202\_A Neubau  
15.09.18

Architekt: [Signature]

# Anlage 4.2 der DV-Anlage 3 zur Anlage 5 der Beschlussvorlage



Fläche gebundener Wohnraum  
München-Modell

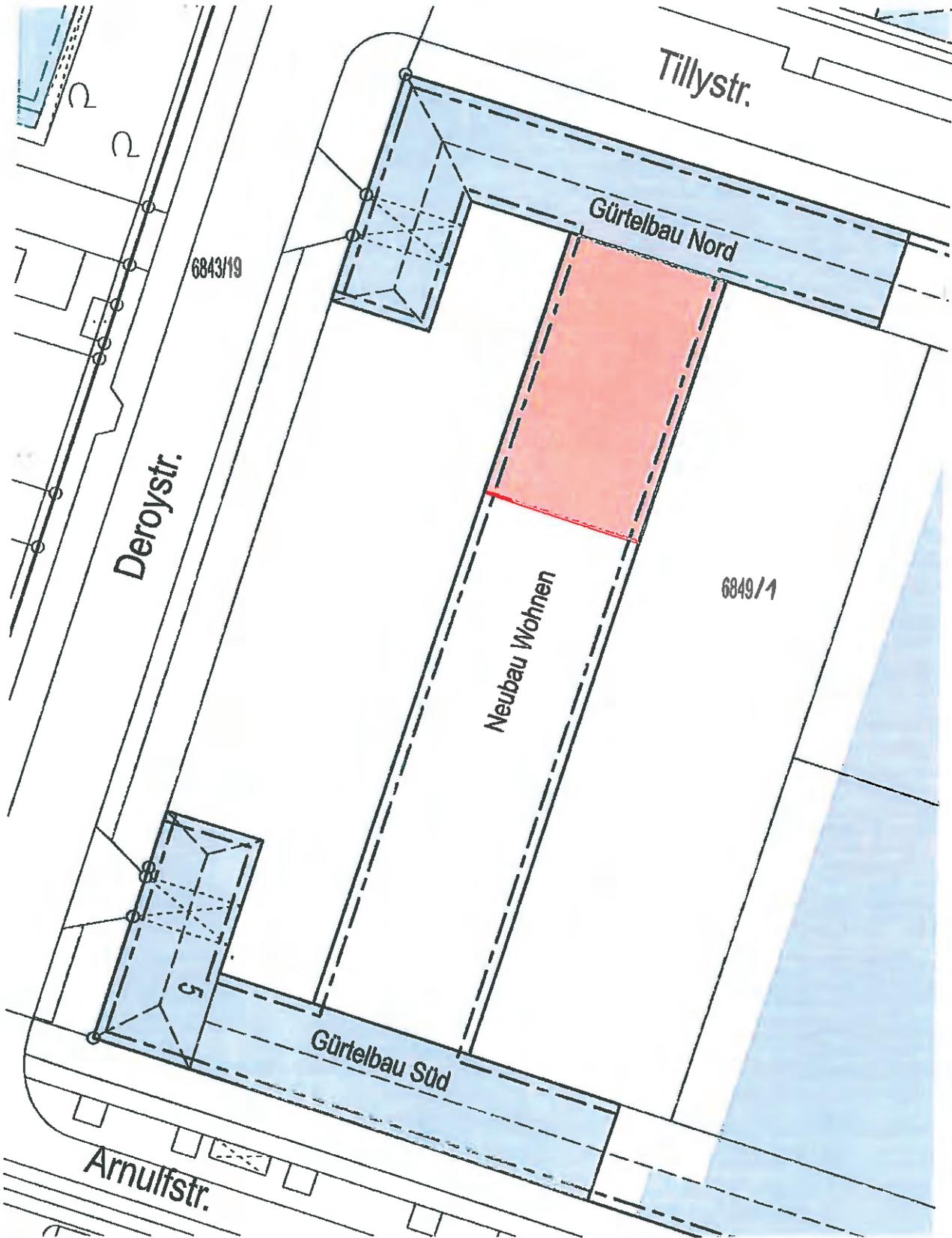
Westhof Arnulfstrasse 62, München  
Verbindungsgepäck: Abbaumöglichkeit mit Öffnungsweg Nr. 2096

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS NEUBAU  
23.10.2013

1117\_01\_2013\_A\_Neubau  
1117\_01\_2013\_A\_Neubau  
1117\_01\_2013\_A\_Neubau  
1117\_01\_2013\_A\_Neubau

Handwritten signature

**Anlage 4.3**  
der DV-Anlage 3  
zur Anlage 5 der  
Beschlussvorlage



 Fläche zu Anlage 5

 Maßstab 1:500



**Anlage 5 zum Sozialen Bindungsvertrag  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
„Arnulfpost Westhof“**

**Mike 4 GmbH & Co. KG**

**Text des angebotenen Kaufvertrags**

Der in Abschnitt III dieses Vertrages angebotene Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

**§ 1**

**Verkauf des/der für die Förderquote gebundenen Fläche/n bzw. des Teileigentums an Wohnraum**

Die Mike 4 GmbH & Co. KG hat nach § 2 des Sozialen Bindungsvertrages die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der Anlage 4 näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

Die Mike 4 GmbH & Co. KG (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem in Abschnitt I dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, geometrisch erst noch zu vermessende Teilflächen von zusammen ca. 380m<sup>2</sup>, die den Beteiligten in der Natur nach Lage und Umfang genau bekannt und in dem dieser Urkunde beigefügten und mit auszufertigenden Lageplan (Anlage 4.3) vom Oktober 2013 rot angelegt sind.

Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten zu bestellen sind (Über- und Unterbaurechte, Zuwegungen u.ä.) erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

Soweit diese Teilflächen oder Teile davon bereits ganz oder teilweise bebaut sind, verkauft die Mike 4 GmbH & Co. KG der Stadt das Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Wohnungen aus den Neubauvorhaben, die die Förderquote auslösen (§ 2 des Sozialen Bindungsvertrages) in dem Umfang, in dem die Förderquote bis zur Annahme des Angebotes durch die Stadt noch nicht vertragsgemäß erbracht wurde, höchstens aber im Umfang von 2.490 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF). Dabei bestimmt sich der Umfang der durch die Verkäuferin zu erbringenden Leistung für den Fall, dass die bezugsfertige Errichtung nicht im vereinbarten Umfang durchgeführt wurde, nach der noch ausstehenden Geschossfläche und für den Fall, dass die in den §§ 2 bis 5 des Sozialen Bindungsvertrages genannten Verpflichtungen nicht eingehalten wurden, nach der Geschossfläche, auf die bezogen die Verpflichtung nicht eingehalten wurden.

Klargestellt wird, dass Gegenstand dieses Kaufvertrages die jeweiligen durch das nachfolgend aufgeführte Bestimmungsrecht benannten Sondereigentumseinheiten sind.

Die Verkäuferin wird dabei nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmen, welche von ihr erstellten Sondereigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 des Sozialen Bindungsvertrages eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch das Planungsreferat vorliegt.

Sollte die Verkäuferin von diesem Bestimmungsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt durch schriftliche Benennung gegenüber der Stadt

Gebrauch gemacht haben, ist die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zur Bestimmung insoweit berechtigt, als die Verkäuferin von ihrem Bestimmungsrecht nicht Gebrauch gemacht hat. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.

Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Sondereigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.

Sollte dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein, kann die Käuferin von der Verkäuferin verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurde.

## **§ 2**

### **Kaufpreis/Erstattungsbetrag**

Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n Teilfläche/n beträgt in unbebautem Zustand 721.427,70 € (in Worten: siebenhunderteinundzwanzigtausendvierhundert-siebenundzwanzig 70/100stel Euro). Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2056 auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer Geschossfläche von ca. 2.490 m<sup>2</sup> errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von 289,73 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Für die Vertragsfläche erstattet die Käuferin der Verkäuferin zudem einen Betrag von 76,69 €/m<sup>2</sup> GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB, dies sind 190.958,10 € (in Worten: einhundertneunzigtausendneunhundertachtundfünfzig 10/100stel Euro). Im Übrigen trägt die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.).

Ist die zulässige Geschossfläche nach rechtskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils 289,73 €/m<sup>2</sup> GF der Erstattungsbetrag um jeweils 76,69 €/m<sup>2</sup> GF.

Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von 289,73 €/m<sup>2</sup> GF und dem Erstattungsbetrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Höhe von 76,69 €/m<sup>2</sup> GF die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.

Im Übrigen trägt auch in diesem Fall die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.). Letztere sind mit den Baukosten zu verrechnen.

### **§ 3**

#### **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei Wochen nach Mitteilung des Notars, dass

- a) das Angebot rechtswirksam angenommen wurde und
- b) die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und
- c) die Lastenfreistellung gesichert ist und
- d) nur im Falle des Erwerbs von Sondereigentum: die jeweils betroffene Sondereigentumseinheit fertiggestellt ist (Bezugsfertigkeit); dies wird von der Stadt selbst geprüft;

zur Zahlung fällig.

### **§ 4**

#### **Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung**

Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes/des Vorliegens der Teilungserklärung die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen in einer Nachtragsurkunde abzugeben. Klargestellt wird, dass die Stadt das Recht hat, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Sondereigentumseinheit zu verlangen.

Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die Verkäuferin.

Die Verkäuferin bevollmächtigt die Stadt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, bei Annahme oder nach Annahme des Kaufangebotes die Messungsanerkennung und Auflassung zu erklären.

### **§ 5**

#### **Besitz, Nutzen und Lasten**

Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die Käuferin über.

Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen. Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die Käuferin.

### **§ 6**

#### **Haftung für Rechts- und Sachmängel**

Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden; im Übrigen sind Rechte und Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnutzungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt ist und verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.

Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor, insbesondere wenn in dieser Urkunde (Kaufvertrag) Garantien abgegeben werden und es wird gehaftet für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Lösungs- und Freigabeerklärungen, stimmen diesen und etwaigen Rücktritten hinter die zur Sicherung der Übereignungsfläche/-n eingetragene/-n Vormerkung/en zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

## **§ 7**

### **Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums nach § 1 dieses Kaufvertrages bewilligt die Verkäuferin und beantragen die Verkäuferin und die Stadt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an nächstfolgender Rangstelle bei dem Grundstück Fl.Nr. 6849/1, Gemarkung Max-Vorstadt.

Die Stadt bewilligt und die Verkäuferin beantragt die Löschung der Auflassungsvormerkung am Restgrundstück, sobald die im Kaufangebot aufgeführte Teilfläche herausgemessen und mit entsprechenden Auflassungsvormerkung/en im Grundbuch eingetragen ist/sind.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf der durch das Bestimmungsrecht ausgewählten und gekauften Sondereigentumseinheiten nach § 1 dieses Vertrages wird schon heute von den Vertragsparteien die Eintragung von entsprechenden Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB zugunsten der Stadt bewilligt und beantragt.

Der Notar macht darauf aufmerksam, dass diesbezüglich grundbuchamtlicher Vollzug erst nach Vollzug der entsprechenden Teilungserklärung und grundbuchtauglicher Bestimmung der gekauften Sondereigentumseinheiten möglich ist. Insoweit wird klargestellt, dass diese Auflassungsvormerkungen erst nach Annahme des Angebotes und Ausübung des Bestimmungsrechts zur Eintragung gelangen sollen.

## **§ 8**

### **Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden**

Die Verkäuferin zahlt sämtliche in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und seinem Vollzug anfallenden Kosten, insbesondere also sämtliche anfallenden Steuern, eventuell anfallenden Kosten der anwaltschaftlichen Vertretung, Kosten der amtlichen Vermessung und Vermarkung, Kosten der Messungsanerkennung und Auflassung, Kosten der Bestellung und Eintragung, der Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, Kosten der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung der Sondereigentumseinheiten samt Vollzug (Nachtragsurkunden) sowie die Kosten der Lastenfreistellung.

## **§ 9**

### **Beauftragung und Ermächtigung des Notars**

Der die Annahme beurkundende Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und Erklärungen hinsichtlich der Lastenfreistellung einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Sofern die Genehmigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird bereits heute von allen Beteiligten auf die Einlegung möglicher Rechtsmittel verzichtet. Die Zustellung hat auch nur in diesen Fällen an den die Annahme beurkundenden Notar zu erfolgen, sonst dagegen an die Beteiligten.

Der die Annahme beurkundende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

## **§ 10**

### **Wirksamkeitsklausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

## **§ 11**

### **Abschriften**

Nach Annahme erhalten:

- a) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - und der Gutachterausschuss je eine einfache Abschrift mit beglaubigter Abschrift der Annahmeerkunde.
- b) die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerkunde.

## **§ 12**

### **Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung**

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden.

- Ende der Anlage -

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit der

Landeshauptstadt München, Komunalreferat  
Roßmarkt 3, 80331 München,

auf Antrag erteilt.

München, den 13. August 2014



Jochen Keßler, Notarassessor,  
amtl. bestellter Vertreter des  
Notars Dr. Stefan Görk in München

