

URNr. 6 3390  
vom 12.12.2014

**Anlage 6**  
der Beschlussvorlage mit  
DV-Anlagen 1.1, 1.2, 2,  
sowie Aktualisierung der  
Anlagen 1-3 der DV-Anlage 3

**1. Nachtrag zum  
Angebot auf Abschluss eines  
DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS**

zum

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

Heute, den zwölften Dezember zweitausendvierzehn  
- 12.12.2014 -  
erscheint vor mir,

Dr. Stefan Görk,  
Notar in München  
an der Geschäftsstelle Karlsplatz 10, 80335 München

Herr Dr. Philipp Kienzle,  
geboren am 16.12.1983,  
geschäftsansässig Theatinerstraße 8, 80333 München  
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis  
hier handelnd nicht im eigenen Namen sondern für die

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

aufgrund notarieller Vollmacht, welche im Original vorlag und gegenwärtiger Urkunde in be-  
glaubigter Abschrift beigelegt ist.

Auf Antrag des Beteiligten beurkunde ich Folgendes:

Mit Urkunde des Notars Dr. Stefan Görk in München vom 30.07.2014, URNr. G 2397,  
nachfolgend „Vorurkunde“ genannt, hat die Mike 4 GmbH & Co. KG, auch „Anbietende“  
oder auch „Vorhabenträgerin“ genannt, gegenüber der Landeshauptstadt München,  
auch „Angebotsempfängerin“ oder „Stadt“ genannt, das Angebot auf Abschluss eines  
Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.  
2056 Deroystraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße abgegeben.

Auf die Vorurkunde, die heute in Urschrift vorliegt, wird verwiesen. Der Beteiligte erklärt, dass ihm der Inhalt bekannt ist und dass er auf nochmaliges Verlesen und Beifügen zur heutigen Urkunde verzichtet. Auf die Bedeutung des Verweisens hat der Notar hingewiesen.

Entgegen der damaligen Erwartung ist das Bebauungsplanverfahren bisher nicht so weit fortgeschritten, dass das zuständige Organ der Stadt über die Annahme des Angebots schon entschieden hätte. Die Entscheidung wird erst 2015 erfolgen. Es ist deshalb ein Nachtrag zur Angebotsurkunde (Verlängerung der Bindefrist) erforderlich. Außerdem ist der Entwurf des Bebauungsplans fortentwickelt und es gibt zu weiteren, der Ausgangsurkunde beigefügten Anlagen aktualisierte Fassungen, sie werden mit diesem Nachtrag Bestandteil des Angebots.

Das Angebot gemäß Vorurkunde wird folgendermaßen geändert:

I.

In Teil A) Ziffer 2. der Vorurkunde wird in den Absätzen 1 und 2 das Datum von 31.12.2014 in 30.03.2015 geändert. Der Anbietende hält sich demgemäß an das Angebot unwiderruflich bis einschließlich dem 30.03.2015 gebunden.

II.

In Teil B) der Vorurkunde wird § 7 von dem bisherigen Wortlaut:

*„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“.*

geändert in folgenden Wortlaut:

*„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 und die Auflassungsvormerkung gemäß § 10 der An-*

*lage DV 3 zum Durchführungsvertrag (= Vereinbarung zur Förderung des Wohnungsbaus) an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen ist bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass der entsprechende Grundbuchantrag unwiderruflich gestellt ist.“*

### III.

Zu Teil B) der Vorurkunde werden die folgenden Anlagen unter Beibehaltung ihrer Benennungen durch die diesem Nachtrag beigefügten Fassungen ersetzt:

- a) **Anlage DV 1.1** (Entwurf des Planteils des Bebauungsplans Nr. 2056), jetzt mit Fassung vom 06.11.2014
- b) **Anlage DV 1.2** (Entwurf des Satzungstextes), jetzt mit Fassung 08.12.2014
- c) **Anlage DV 2** (von der Vorhabenträgerin gefertigte Projektpläne), jetzt 20 Blatt zzgl. Inhaltsverzeichnis und Tabelle, die Blätter 2, 10, 11, 13, 14 mit Revisionseintragungen der Architekten vom 16.12.2013, die übrigen in der Planfassung vom 23.10.2013
- d) Zur **Anlage DV 3** (Sozialer Bindungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2056), die aktualisierten Anlagen
  - **Anlage 1:** Übersicht zu Varianten zur Erfüllung der Förderquote im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung, jetzt Stand 24.07.2013
  - **Anlage 2:** Verpflichtungen für Wohnungskäufer, jetzt Stand 08.12.2014
  - **Anlage 3:** Verpflichtungen für Wohnungskäufer, die zur Vermietung erwerben, jetzt Stand 08.12.2014

Auf diese Anlagen wird verwiesen. Sie sind wesentlicher Bestandteil gegenwärtiger Urkunde. Soweit es sich bei den Anlagen um Pläne handelt wurden diese zur Kenntnisnahme vorgelegt sowie auf jeder Seite unterschrieben.

### IV.

Im Übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen der Vorurkunde.

V.

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.

V.

Die Kosten gegenwärtiger Urkunde trägt die Anbietende.

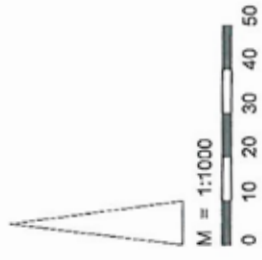
Gegenwärtige Urkunde ist auszufertigen wie die Vorurkunde; die Urschrift ist mit der Vorurkunde zu verbinden. Zur Urkundensammlung des Notars ist eine beglaubigte Abschrift zu fertigen.

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



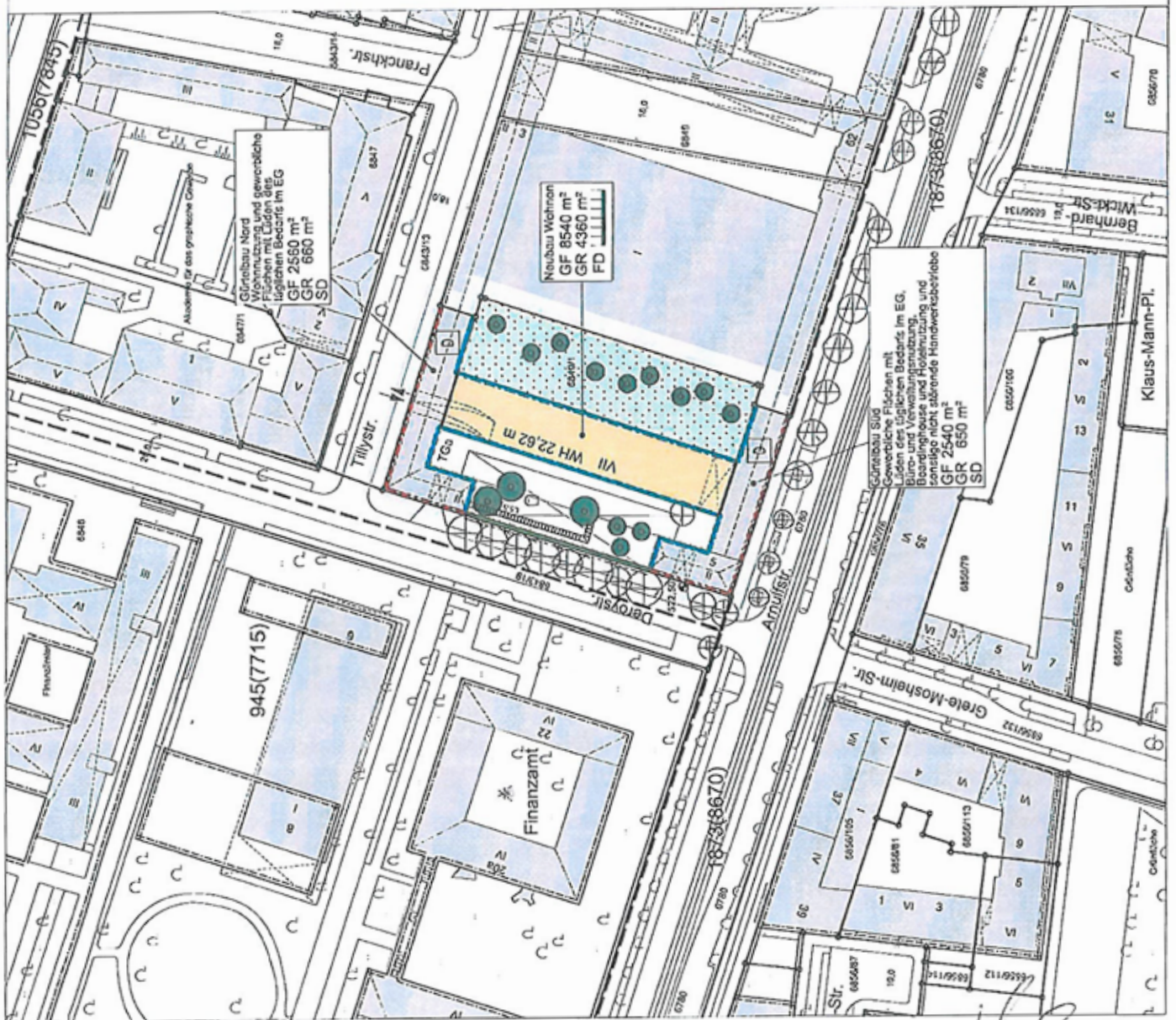
ENTWURF  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2056  
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

BEREICH:  
DEROYSTRASSE (ÖSTLICH) ZWISCHEN  
TILLYSTRASSE UND ARNULFSTRASSE



REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG  
AM 06.11.2014

GEZ.



Anlage  
DV 1.1 zur Anlage 6  
der Beschlussvorlage



**Anlage**  
**DV 1.2 zur Anlage 6**  
**der Beschlussvorlage**

Entwurf Satzungstext, *Fassung 8.12.2014*  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
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) und 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 06.11.2014, angefertigt vom GeodatenService München 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 allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 verzüngen.
- (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, Fl.Nr. 6849/1, Arnulfstraße 62, Westhof ist 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 SchlepPGAuben 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, verglaste Vorbauten oder Ähnliches) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen 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 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, an deren Fenster 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 Gusseisenplatten 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)).

- (7) Der Betrieb des Wirtsgartens ist nur im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

## **§ 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) Im Untergeschoss sind Nutzungen wie Technikräume sowie Nutzungen der Ver- und Entsorgung zulässig.
- (5) Ein- und Ausfahrt und Notausgänge der Tiefgarage sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
- (6) Die Entlüftung der Tiefgarage ist durch bauliche und technische Vorkehrungen in den Neubau zu integrieren und über Dach in den freien Windstrom zu führen.
- (7) 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 Ruhezeiten anzuordnen.

### **§ 13**

#### **Fahrradabstellplätze**

- (1) Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume oder in Fahrradkellern im Untergeschoss nachzuweisen. Sie müssen in der Nähe des Zugangs oder der Rampe direkt, verkehrssicher, 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 Derostraße 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 offene 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.

## **§ 16 In-Kraft-Treten**

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



## Anlage 4 (Seiten 1-21)

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße

Visualisierung Neubau .....	Anlage 1
Ansichten und Schritte Gesamtanlage .....	Anlage 2
Grundriss Erdgeschoss .....	Anlage 3
Grundriss 1. Obergeschoss.....	Anlage 4
Grundriss 2. Obergeschoss.....	Anlage 5
Grundriss 3. Obergeschoss.....	Anlage 6
Freianlagen.....	Anlage 7
Grundriss 1. Untergeschoss.....	Anlage 8
Grundriss 2. Untergeschoss.....	Anlage 9
Ansichten Altbau und Neubau .....	Anlage 10
Gaube Hoffassade / Anschluss Altbau-Neubau.....	Anlage 11
Gaube Strassenfassaden.....	Anlage 12
Dachaufsicht Neubau .....	Anlage 13
Grundriss Erdgeschoss Neubau.....	Anlage 14
Grundriss 1. Obergeschoss Neubau .....	Anlage 15
Grundriss 2. Obergeschoss Neubau .....	Anlage 16
Grundriss 3. Obergeschoss Neubau .....	Anlage 17
Grundriss 4. Obergeschoss Neubau .....	Anlage 18
Grundriss 5. Obergeschoss Neubau .....	Anlage 19
Grundriss 6. Obergeschoss Neubau .....	Anlage 20
Übersicht zu gebundenen Wohnraum, München-Modell .....	Anlage 21

## Anlage

### DV 2 zur Anlage 6 der Beschlussvorlage

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße 1



2

Westhof Arnulfstrasse 62, München

11171

Ortsplanbezogene Bestandspläne mit Gesamtplanung Nr. 2056

Visualisierung Neubau (Stand Wettbewerb)

Klienten:

23.10.2013

Planungsbüro:

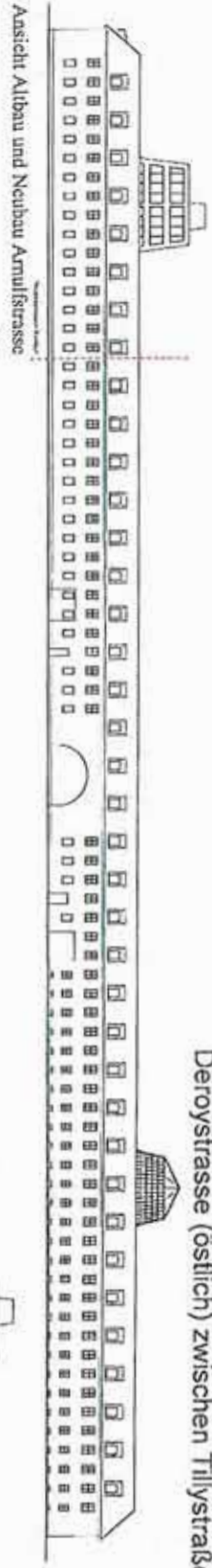
Architekt:

Charakteristischer, moderner, funktionaler Baukörper

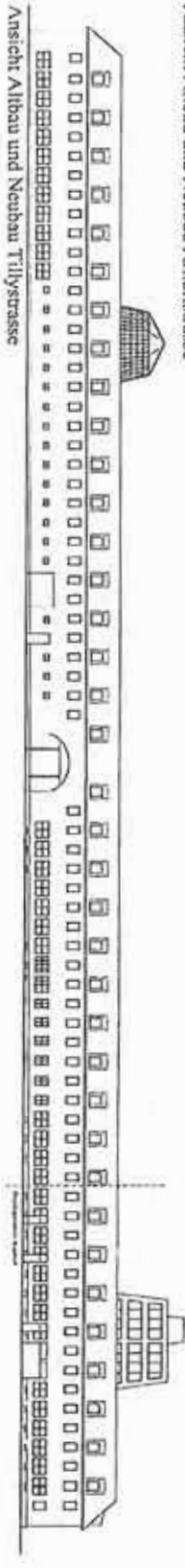
Projektentwicklung, Planungsbüro, Projektmanagement, Bauabwicklung



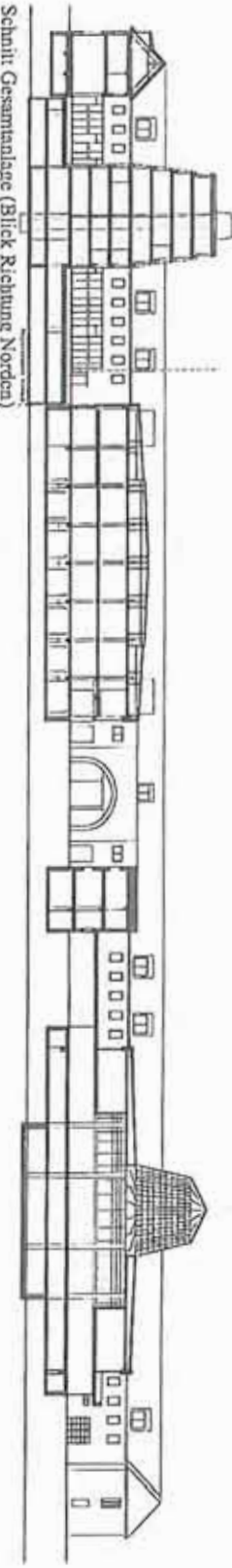
Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystrasse und Arnulfstrasse



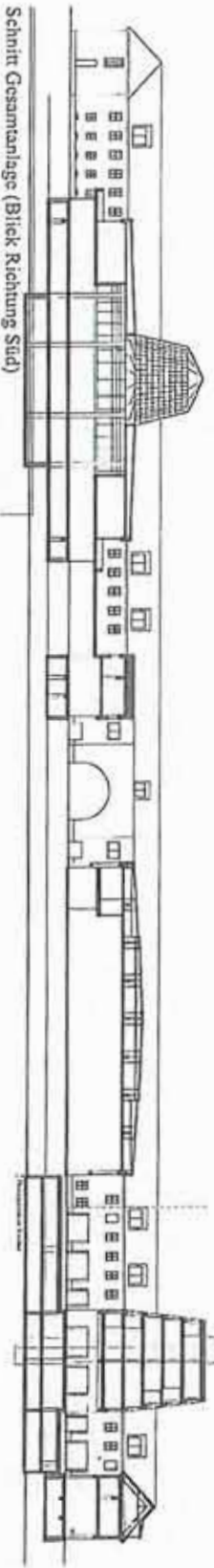
Ansicht Altbau und Neubau Arnulfstrasse



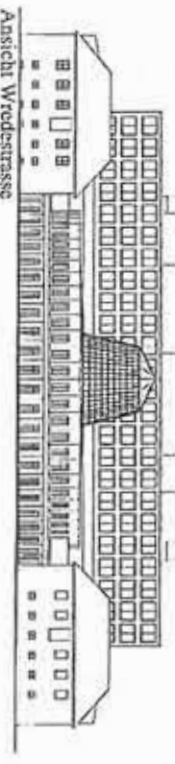
Ansicht Altbau und Neubau Tillystrasse



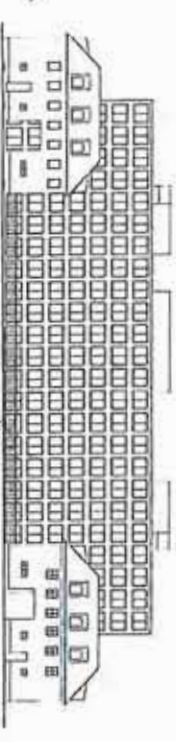
Schnitt Gesamtanlage (Blick Richtung Norden)



Schnitt Gesamtanlage (Blick Richtung Süd)



Ansicht Werdstrasse



Ansicht Deroystrasse

Vorhaben

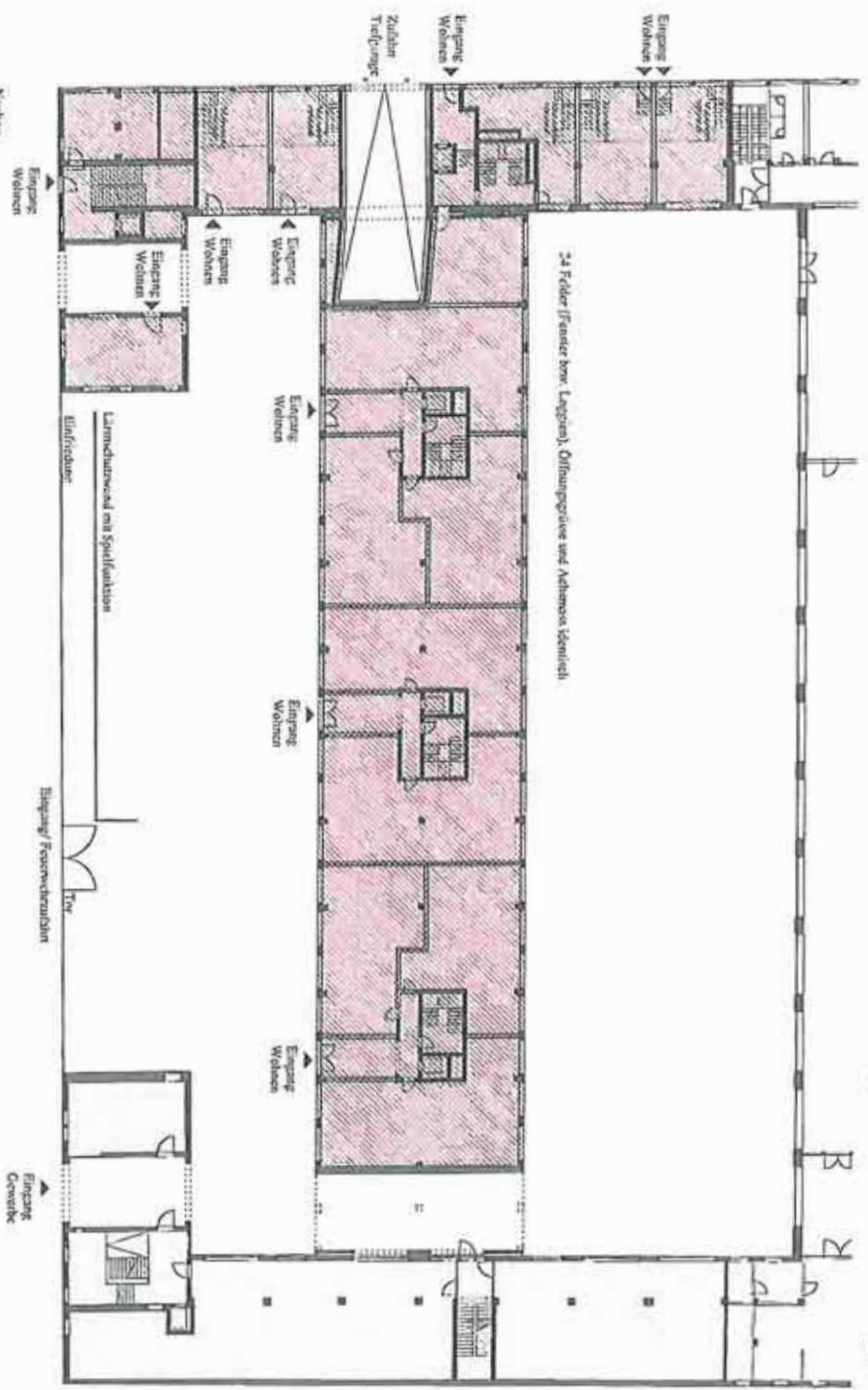
Westhof Arnulfstrasse 62, München

PLATZ: Vorderbühnenzone mit Einfriedung Nr. 2056  
 PLANUNG: 1117\_03\_401\_A  
 ARCHITECT: 23.10.2013  
 ANSICHTEN UND SCHNITTE GESAMTANLAGE  
 1117\_03\_401\_A  
 23.10.2013

522,59 m 0 NN ± 0,00  
 1117.1

Photographierarbeiten: Standort, Ausrichtung, Maßstab, etc. sind nicht möglich

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße **3**



- Keller
- Geschossfläche = Gesamfläche
- Gerechtes Nord
- Geschossfläche = Gesamfläche
- Gerechtes Süd
- Geschossfläche = Gesamfläche
- Grundfläche total 2430m<sup>2</sup>
- Grundfläche total inkl. Durchläßen 2430m<sup>2</sup>



Westhof Arnulfstrasse 62, München

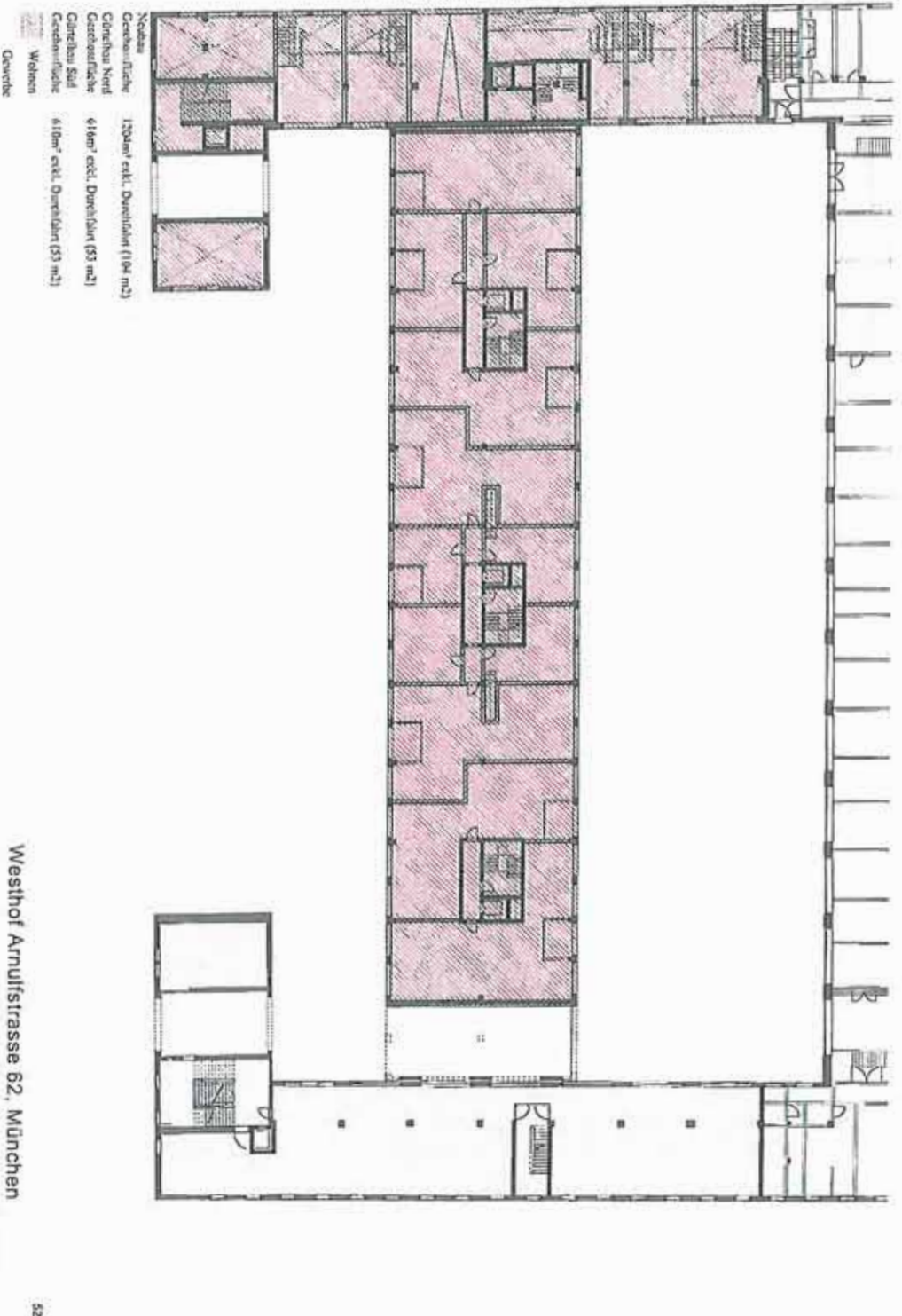
522.50 m<sup>2</sup> N<sub>0</sub> N<sub>0</sub> = 0.00  
 1117.1  
 23.10.2013

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 08ER ALLES

1117\_03\_202\_A Struktur

Projektbeschreibung, Darstellung, Maße, Materialwahl, Baugewerk, etc. sind nicht möglich.

# Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße 4



Neubau  
 Gartenbau Nord  
 Gartenbau Süd  
 Gartenfläche  
 Wohnen  
 Gewerbe

129qm² extl. Durchfahrt (104 m²)  
 416m² extl. Durchfahrt (53 m²)  
 416m² extl. Durchfahrt (53 m²)

**Westhof Arnulfstrasse 62, München**  
 522,50 m. B.Nm. = 0,00  
 1117,1

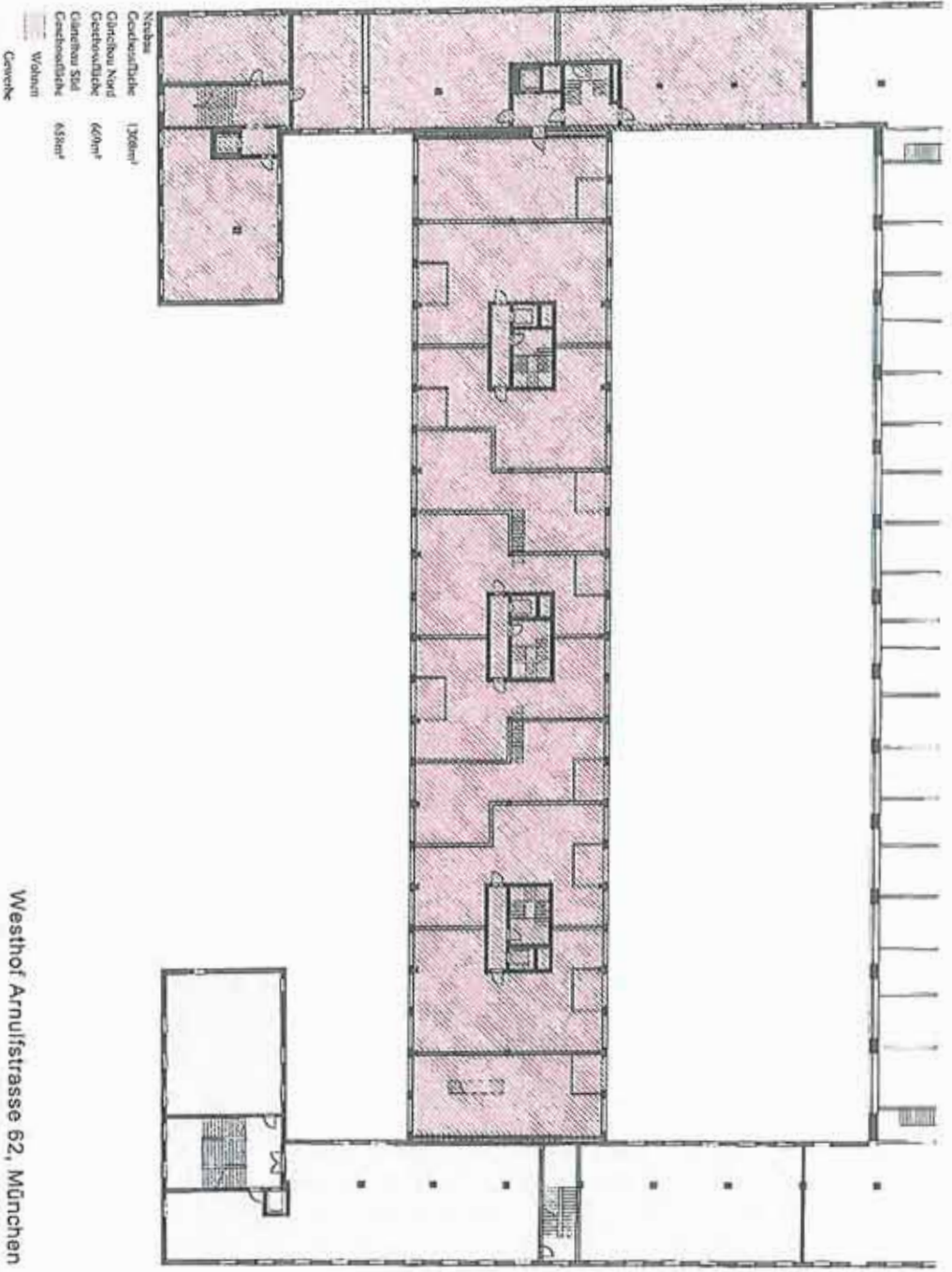
Vorbereitende Baubesuchplan mit Grundrissung Nr. 2056  
**GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS OBER ALLES**  
 23.10.2015

1117\_03\_203\_A Struktur  
 DRITTELECK ARCHITECTURE  
 DRITTELECK GbR, D-80699 MÜNCHEN, T +49 89 30 90 23, F +49 89 30 90 24, info@dritteleck.com

Prosjektbearbeiter: Dr. phil. habil. Dr. phil. habil. Dr. phil. habil. Dr. phil. habil. Dr. phil. habil. Dr. phil. habil.

12

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße **5**



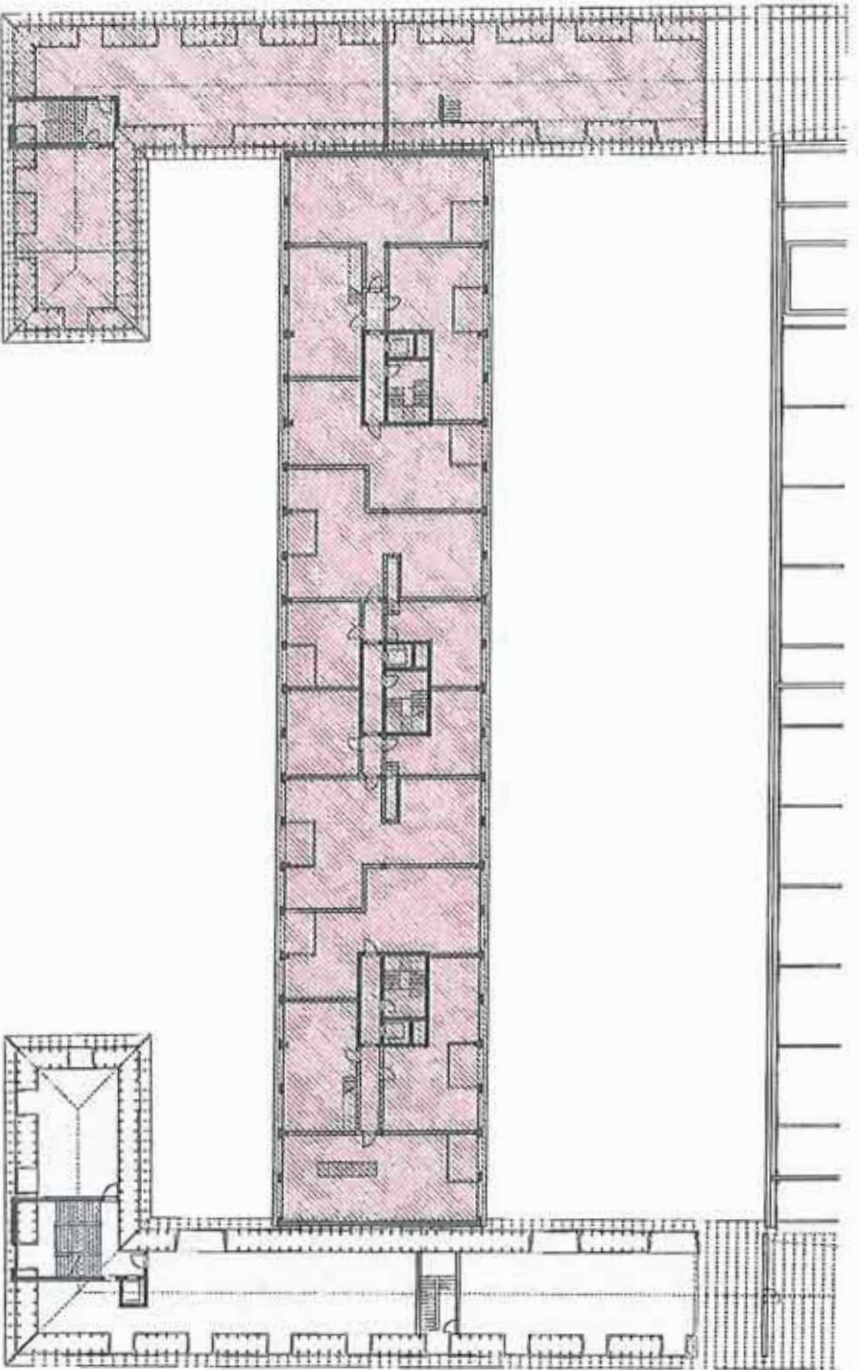
Westhof Arnulfstrasse 62, München

Nr.:  
 Planwerk:  
 Ausstellungsplan:  
 Plannummer:  
 Abfertigung:  
 522,50 m<sup>2</sup> B.N.N. = 0,00  
**1117.1**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grundbindung Nr. 2056  
**GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS OBER ALLES**  
 ohne Maßstab  
 1117\_03\_205 Struktur  
 23.10.2013  
 DRINGL & GARTENHOF ARCHITECTUR U+L  
 BRUNNEN 15, D-10556 BERLIN, T +49 30 328 90 20, F +49 30 328 90 20, www.dringl-und-gartenhof.com

Projektzeichnungen, Darstellung, Inhalt, Abweichung, Änderungen, etc. sind sehr wichtig.

21

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße  
**6**



- Nutzen
- Geschoberfläche 130qm²
- Grundbau Nord 67qm²
- Geschoberfläche
- Grundbau Süd 65qm²
- Geschoberfläche
- Wohnen
- Gewerbe

Westhof Arnulfstrasse 62, München

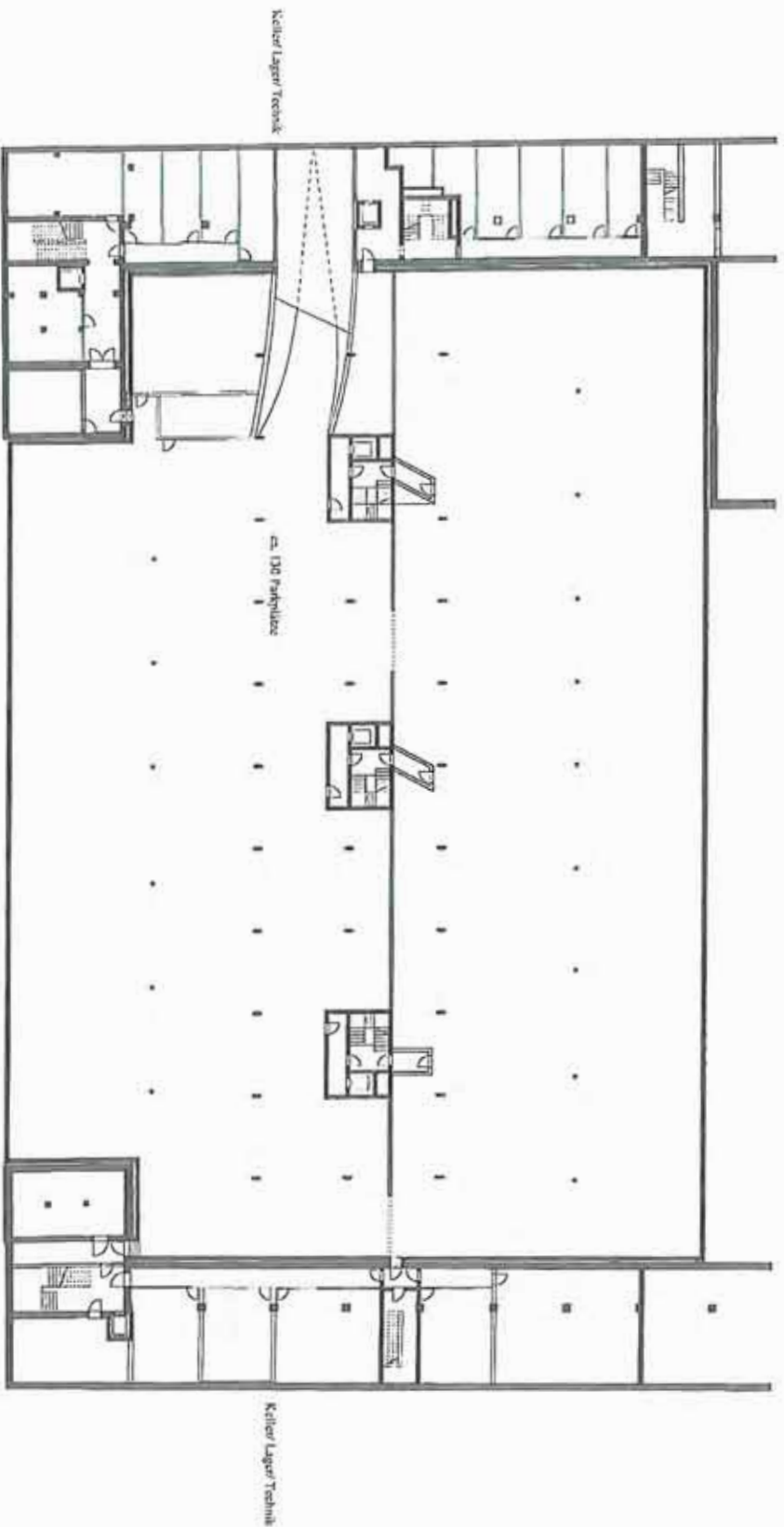
522,50 m<sup>2</sup> NN = 0,00  
 1117.1  
 Verkehrsbauwerk  
 Grundriss 3. OBERGESCHOSS OBER ALLES  
 ohne Mittelbau  
 1117\_03\_205\_A Struktur  
 23.10.2013

Projektzeichnungen, Druckformung durch: Kasserl, Kasperl, etc. sind an ihr erfolgt.





Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße 8



Nachbau		
Geschossfläche unterirdisch	4420m²	
Gründerbau Nord		
Geschossfläche unterirdisch	4600m²	
Gründerbau Süd		
Geschossfläche unterirdisch	6130m²	

Westhof Arnulfstrasse 62, München

Verkehrsbezogener Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 2056

GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS ÜBER ALLES

ohne Maßstab

1117\_03\_201\_A Struktur

ARCHITECTUR

GRUPPE & PARTNER ARCHITECTEN GMBH & CO. KG  
 STRAßEN 72, D-40456 DÜSSELDORF, T +49 (0) 203 89 20 1 -4181 263 99, www.gruppe-architekten.com

Prinzipdarstellung, Darstellung: Sanft, künstlerisch, Anspornend, um nicht wieder möglich!

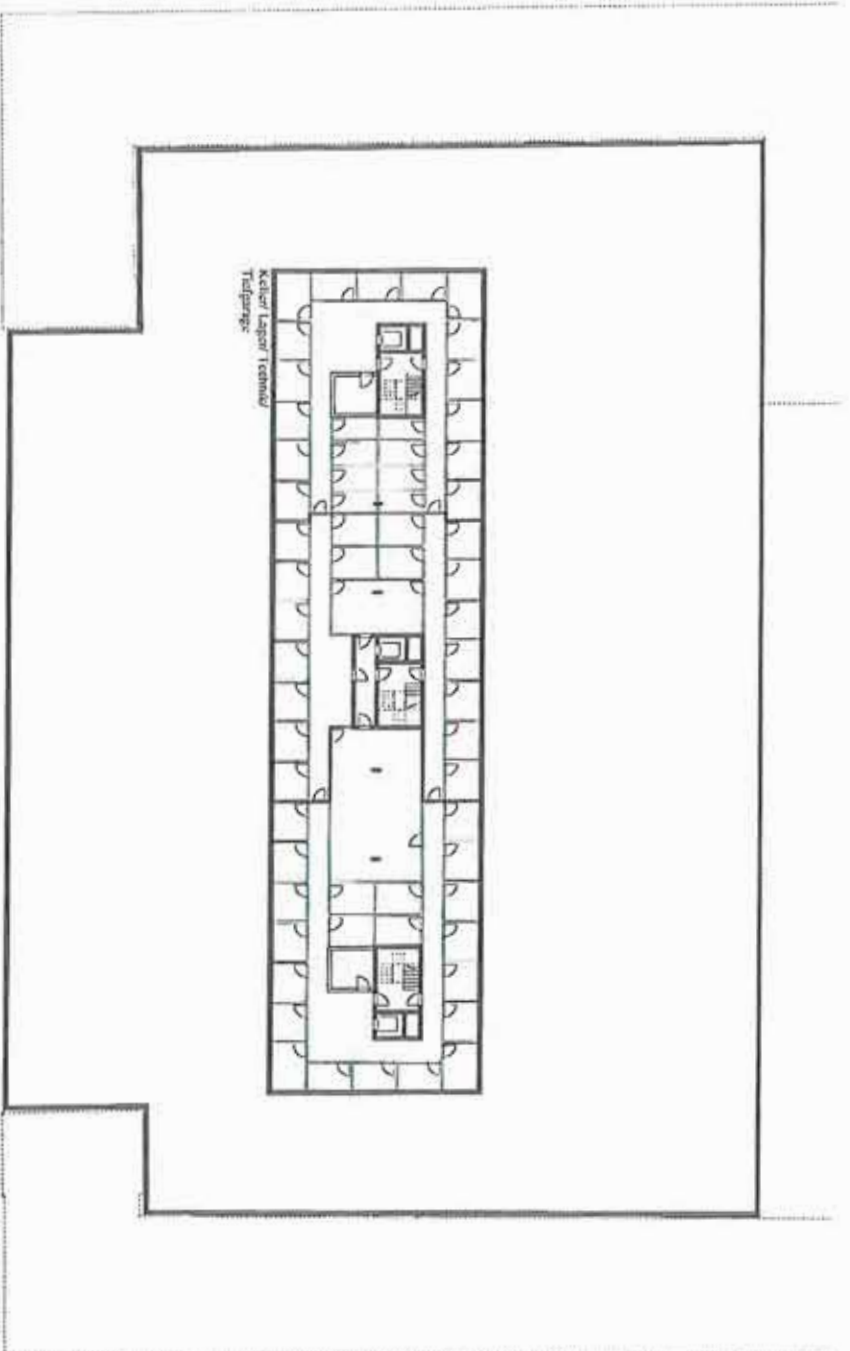
5272.50 m ü. NN = 0.00

1117.1

23.10.2013

10

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße



**Westhof Arnulfstrasse 62, München**

PLANO  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Ordnungung Nr. 2056  
GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS OBER ALLES  
ohne Maßstab  
1117\_03\_200\_A Struktur  
PLANMENSCH/INTEC  
AGENTUR

522.50 m<sup>2</sup> NN = 0.00

1117.1

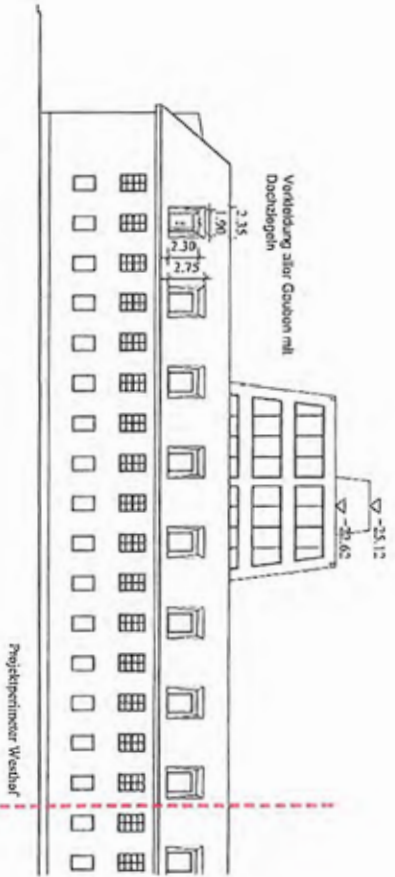
23.10.2013

Zustimmungsbeschluss, Dr. Wolfgang Stark, Hauptwahl, Bayerl. Ver. 2013  
CHRIE & PARTNER ARCHITECTEN URBAN DESIGN  
STRASSEN 75, D-80333 MÜNCHEN, TEL. +49 (0) 89 250 93 0, FAX +49 (0) 89 250 93 20, WWW.CHRIE-ARCHITECTS.COM

27

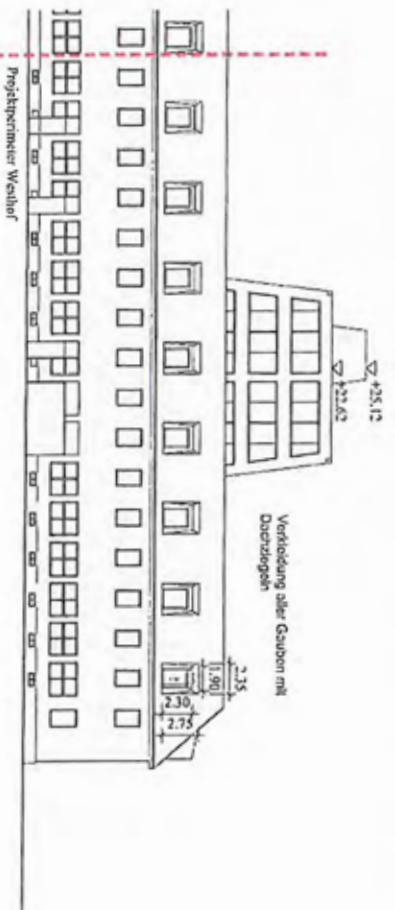


# Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056 10 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystrasse und Arnulfstrasse

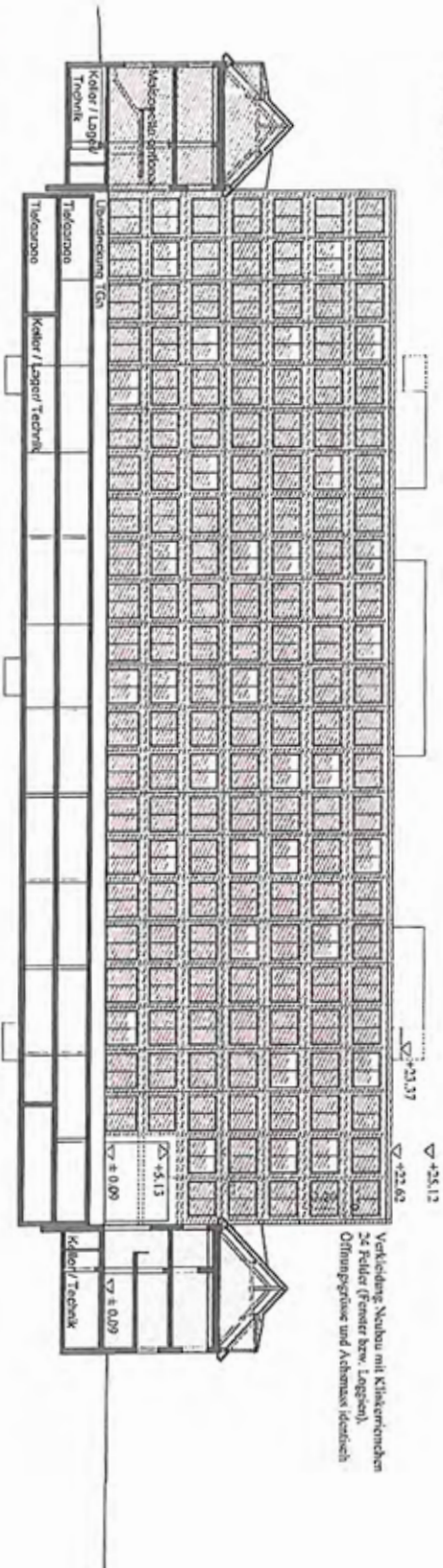


Ansicht Altbau und Neubau Arnulfstrasse

Vorhaben



Ansicht Altbau und Neubau Tillystrasse



Ansicht Neubau und Schnitt Giebelbauten (Blick Richtung Osten)

- Wohnen
- Gewerbe

## Westhof Arnulfstrasse 62, München

Vorbereitungsplan Baurechtsplan mit Genehmigung Nr. 2056

1117.1

## Ansichten Altbau und Neubau

ohne Maßstab

23.10.2013

PROJEKT

1117\_03\_400\_A

10.12.2013

PLANUNG

ohne Maßstab

23.10.2013

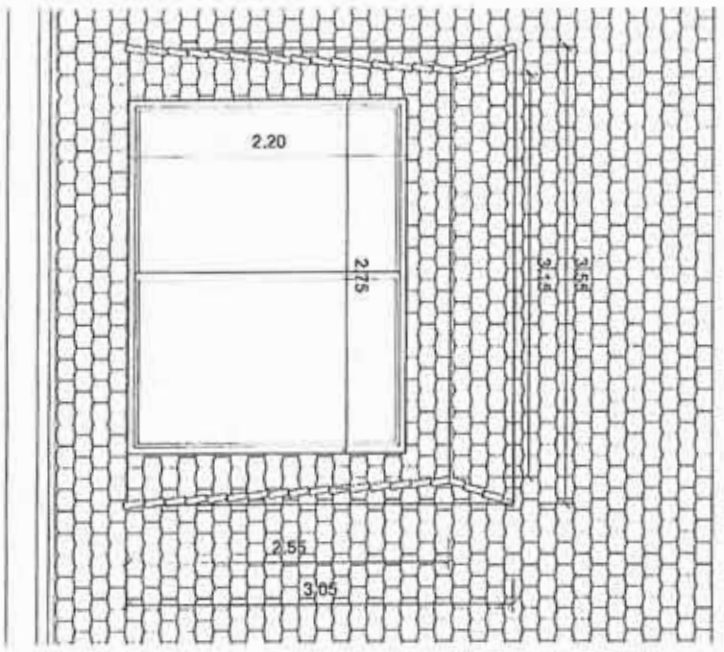
ARCHITECT

STADT & GEBÄUDE ARCHITECTUR TILLY STRASSE 62A

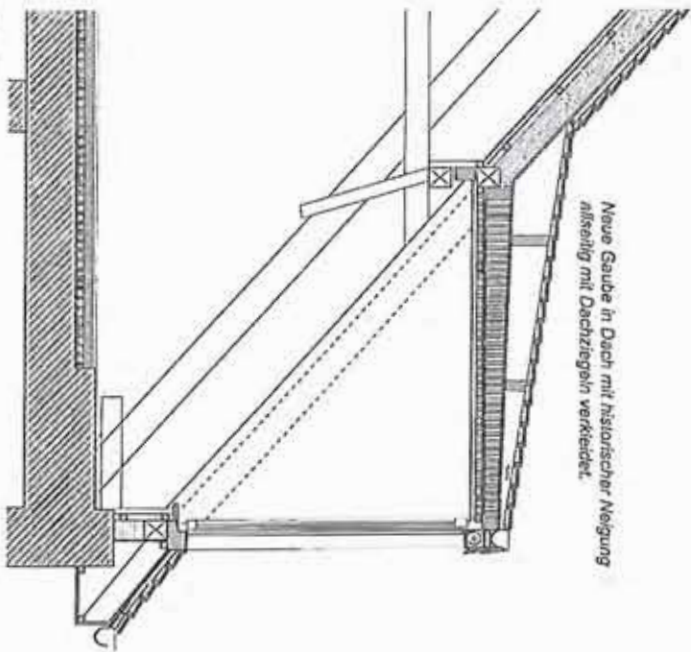
1117.1

Prüfungsamt, Dienstleistung, Bauwesen, München, Bayern, etc. sind nicht möglich.

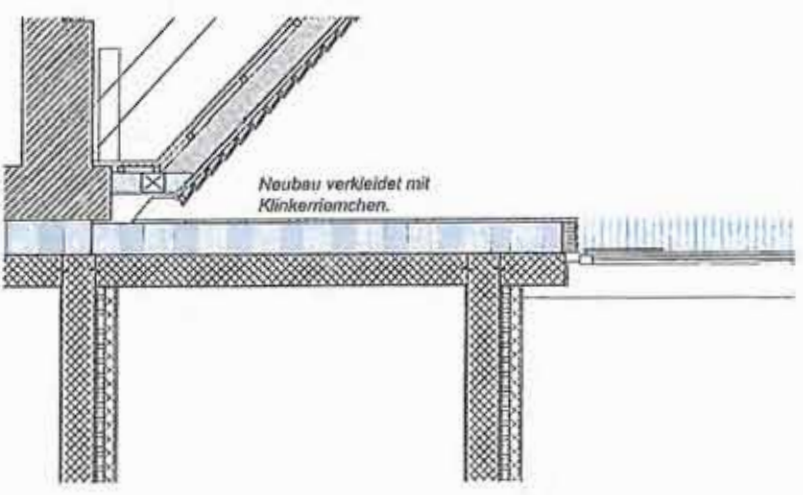
*Handwritten signature*



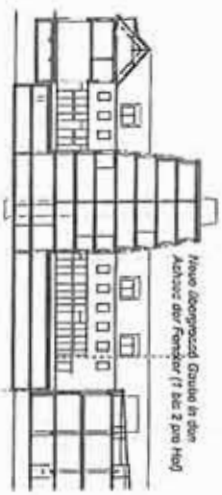
Ansicht Gaube Innenhof



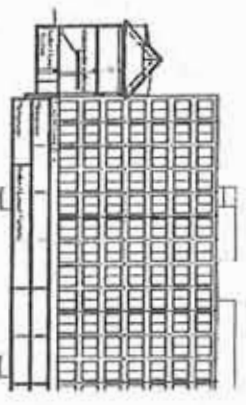
Schnitt Gaube



Anschluss Altbau-Neubau



Ansicht Hoffassade (Mst. 1:1'000)



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

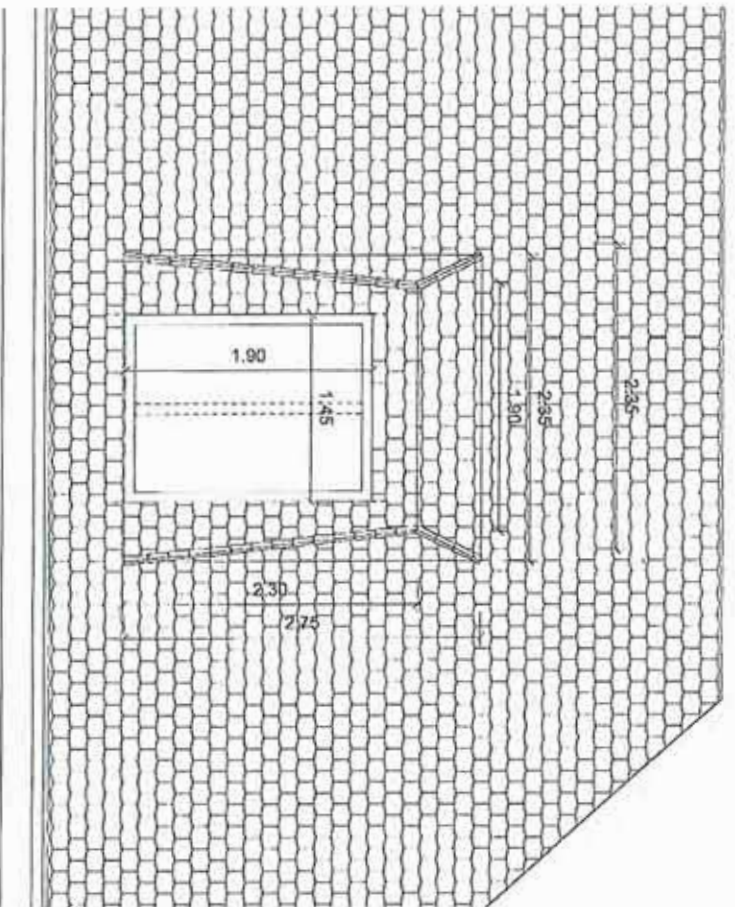
**Westhof Arnulfstrasse 62, München**  
 522,50 m<sup>2</sup> B.N.N. = 0,00  
 1117,1

Vorbekleibender Baueingangsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
 Gaube Hoffassade/ Anschluss Altbau-Neubau  
 23.10.2013  
 1117\_03\_301\_A  
 10.01.2013

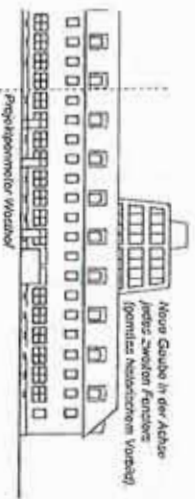
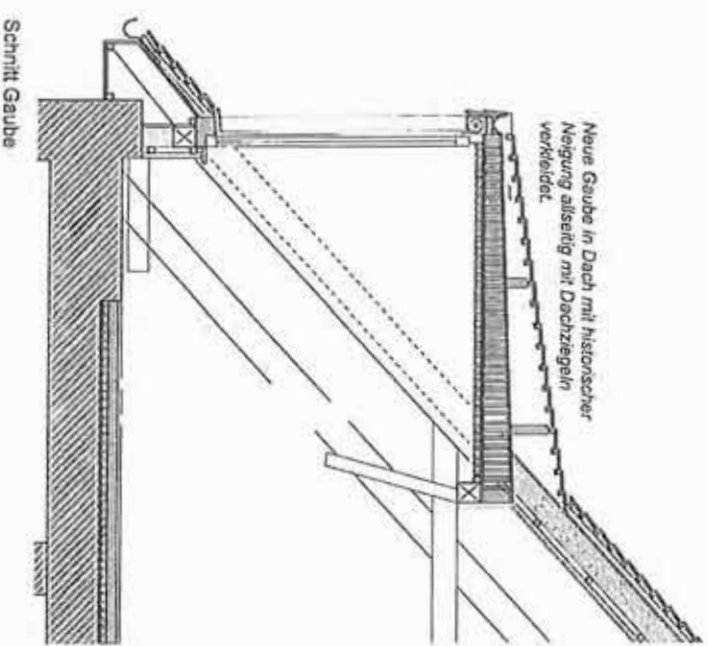
PROJEKTLEITUNG: DR. GERTH  
 ARCHITECTUR: DR. GERTH  
 ARCHITECTUR: DR. GERTH

Projektzeichnung, Anwendung: Stadt, Flächeninhalt, Baueingangsplan, sind nicht möglich

Handwritten signature or mark.



Ansicht Gaube Strassenfassade

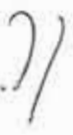


Ansicht Tillystrasse (Mst. 1:1'000)

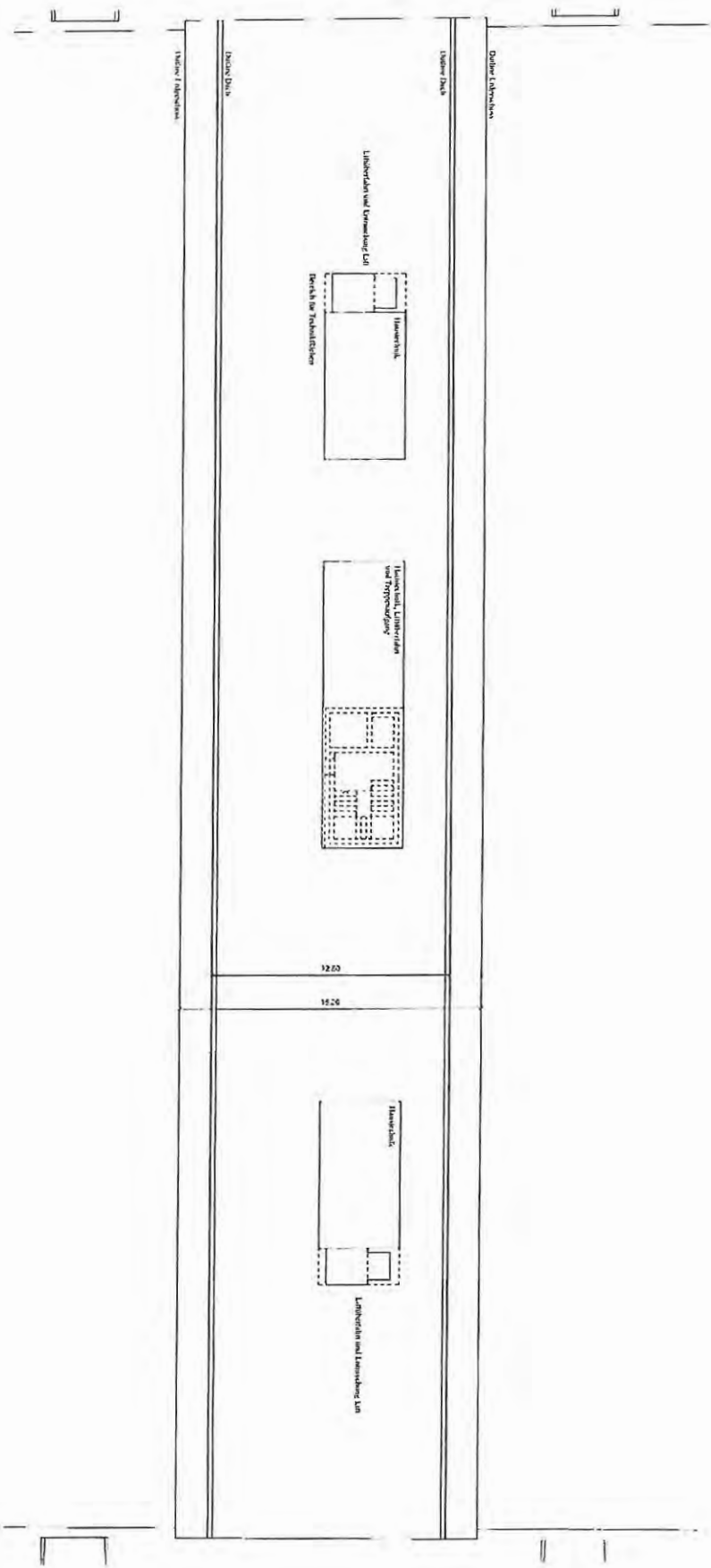


Visualisierung Neubau (Stand Wettbewerb)

522.50 m 0 NN ± 0.00  
 1117.1  
 Westhof Arnulfstrasse 62, München  
 Vorschaukonzeptiger Bebauungsplan mit Öffentlichkeitsauskunft Nr. 2056  
 NAME: Gaube Strassenfassaden  
 PLANMANN: olivio Madalab  
 ARCHITECTUR: 1117\_03\_500\_A  
 23.10.2013  
 GIBR 1 GIBRTRUCHLAGERSTR. 17/101 501  
 80333 MÜNCHEN, TEL. +49 89 308 93 33 FAX +49 89 308 93 34  
 www.gibr-architect.com  
 Preisangebotsplanung, Realisierung: Skizze, Konstruktiv, Bauplanung, etc. sind nicht verbindlich.



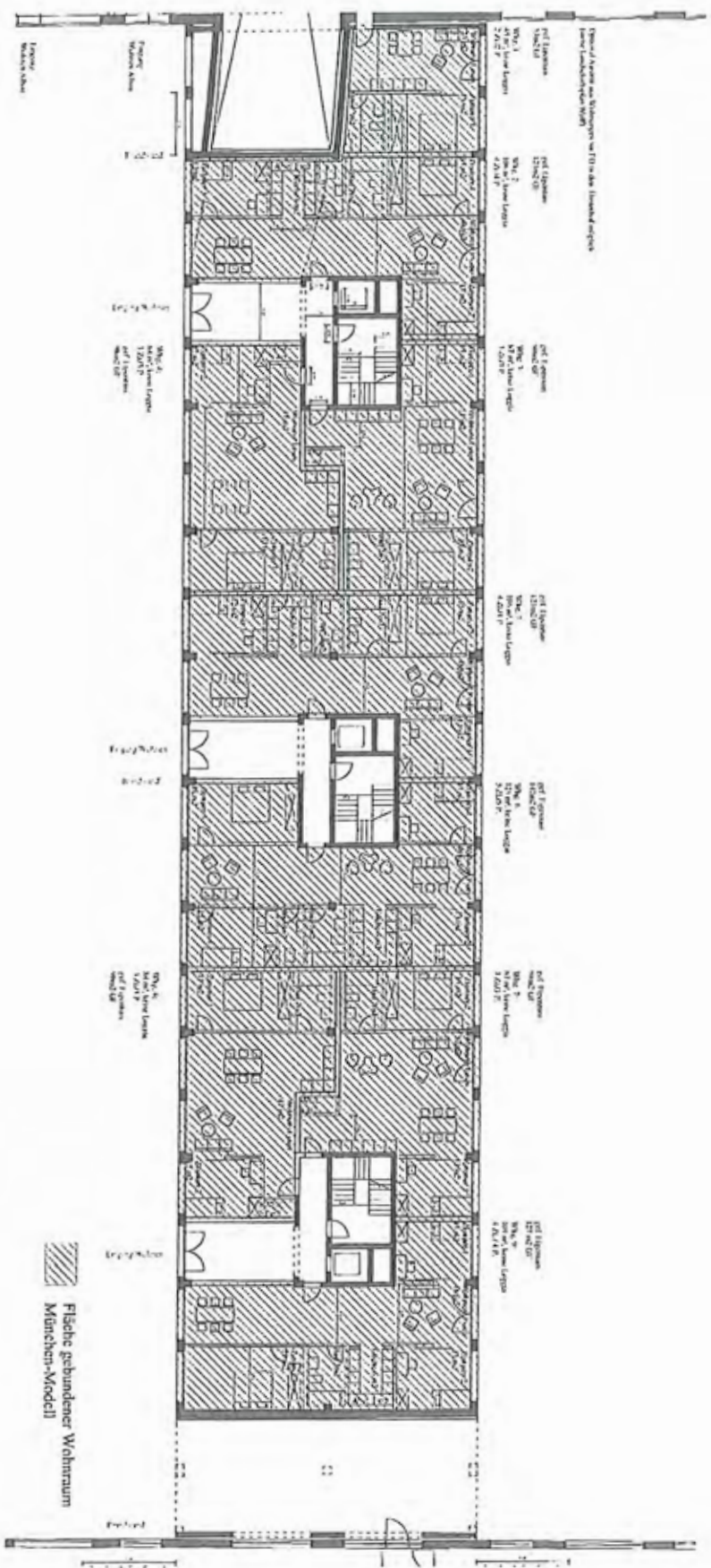
Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße **13**



522,00 m 2 KM + 500  
 Westhof Arnulfstrasse 62, München 1117,1  
 Projekt: Veranschaulichung des Bauplanes mit Änderung Nr. 2308  
 Trassen: GRUNDRISS DACHAUF SICHT NEUBAU  
 Maßstab: ohne Maßstab  
 Planungsnummer: 1117\_00\_200\_A\_München  
 Datum: 23.03.2010  
 Maßstab: 1:1250  
 Projekt: Veranschaulichung des Bauplanes mit Änderung Nr. 2308  
 Projekt: Veranschaulichung des Bauplanes mit Änderung Nr. 2308

12

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße

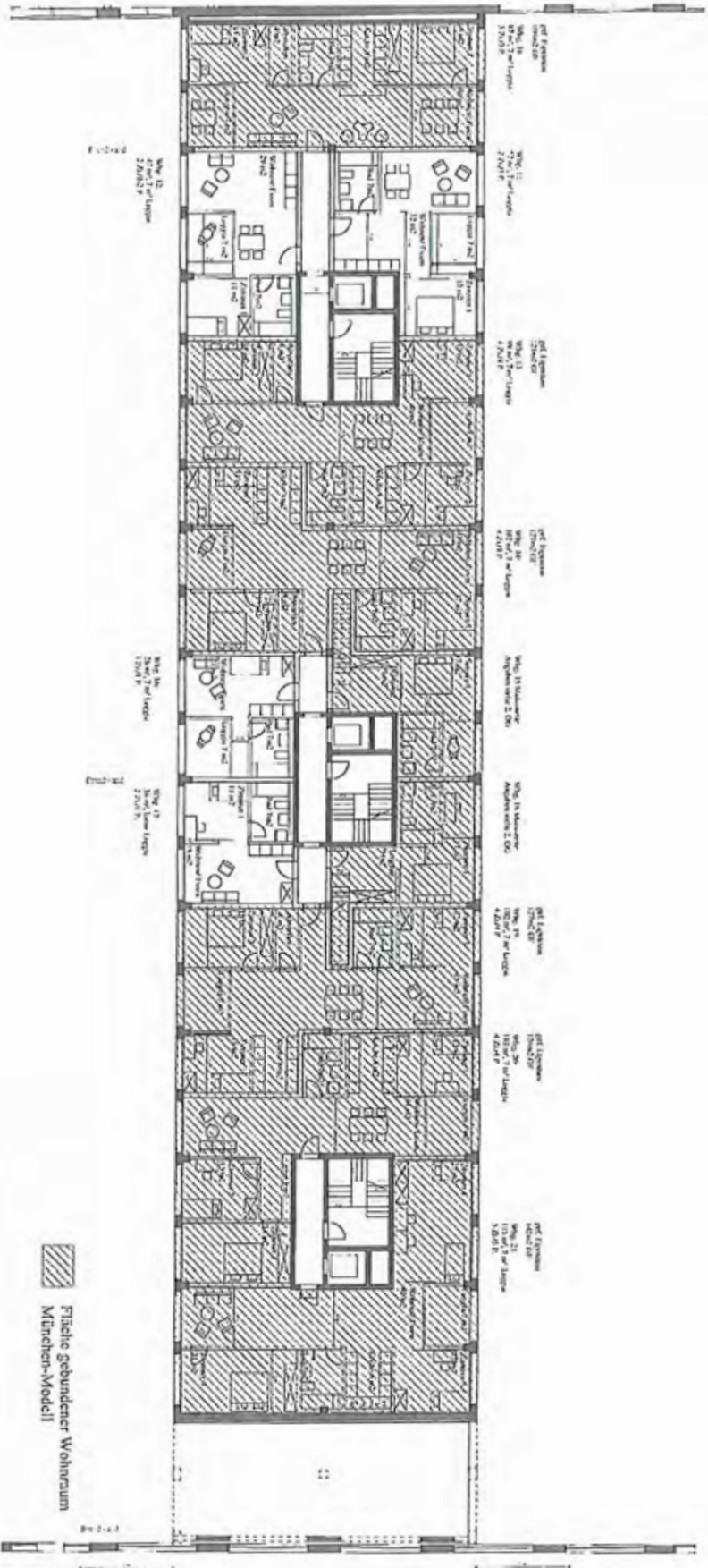


Fläche gebundener Wohnraum  
 München-Modell

127 20-014-000  
 13.17.1  
 Wochhof Arnulfstrasse 62, München  
 Verordnungsgeber: Baukommission der Gemeinde Nr. 2056  
**GRUNDRISS ERDGESCHOSS NEUBAU**  
 ohne Maßstab  
 1117\_02\_300\_A\_München  
 20.12.2012  
 Maßstab: 1:500  
 1117\_02\_300\_A\_München

16

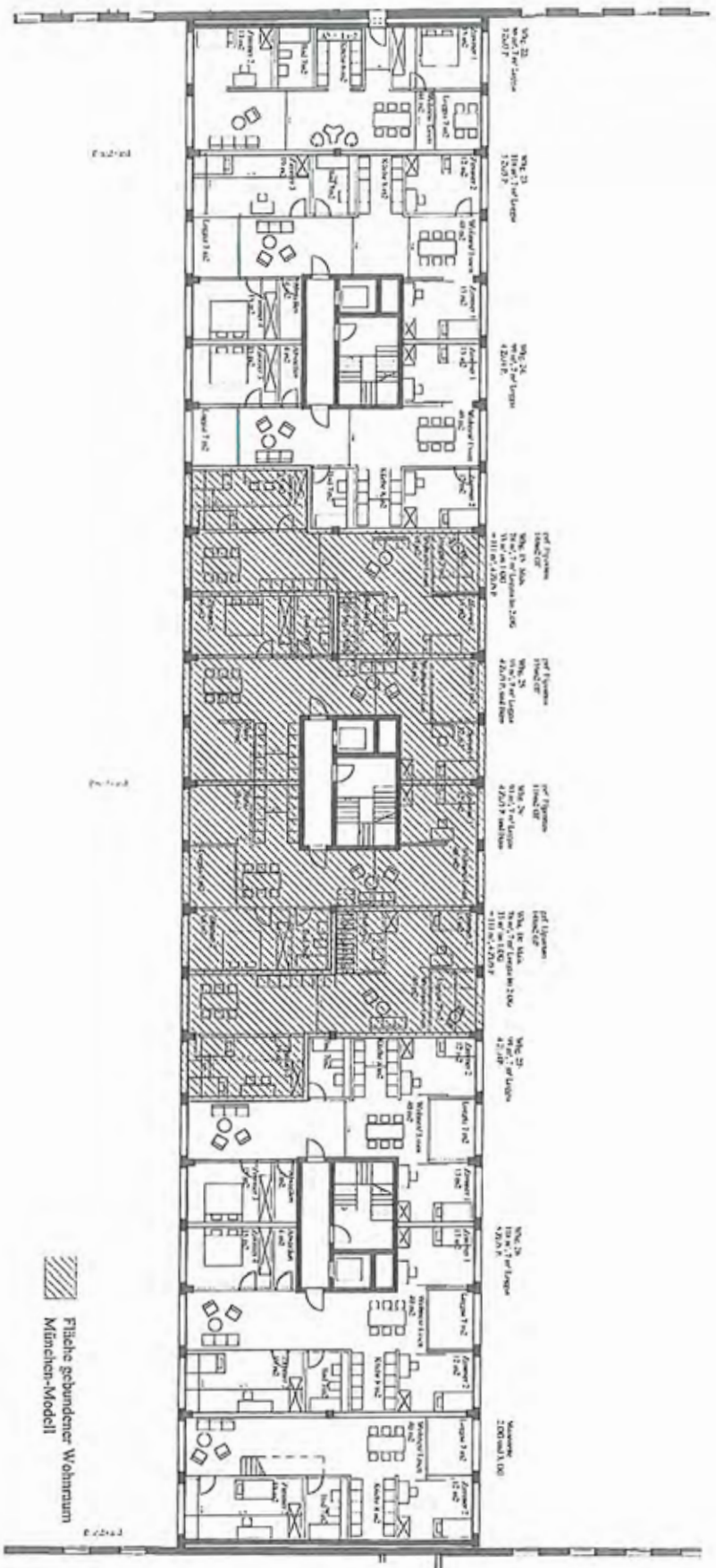
Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056 15  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Amulfstraße



1117-1  
 Westhof Amulfstrasse 62, München  
 Verschulungsplan: Schulungsplan mit Gliederung in Zonen  
 GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS NEUBAU  
 ZÄHLSCHICHT  
 1:17, 20, 202, 4, München  
 Projekt: 1117-1, 20, 202, 4, München  
 Projekt: 1117-1, 20, 202, 4, München  
 Projekt: 1117-1, 20, 202, 4, München

1117-1

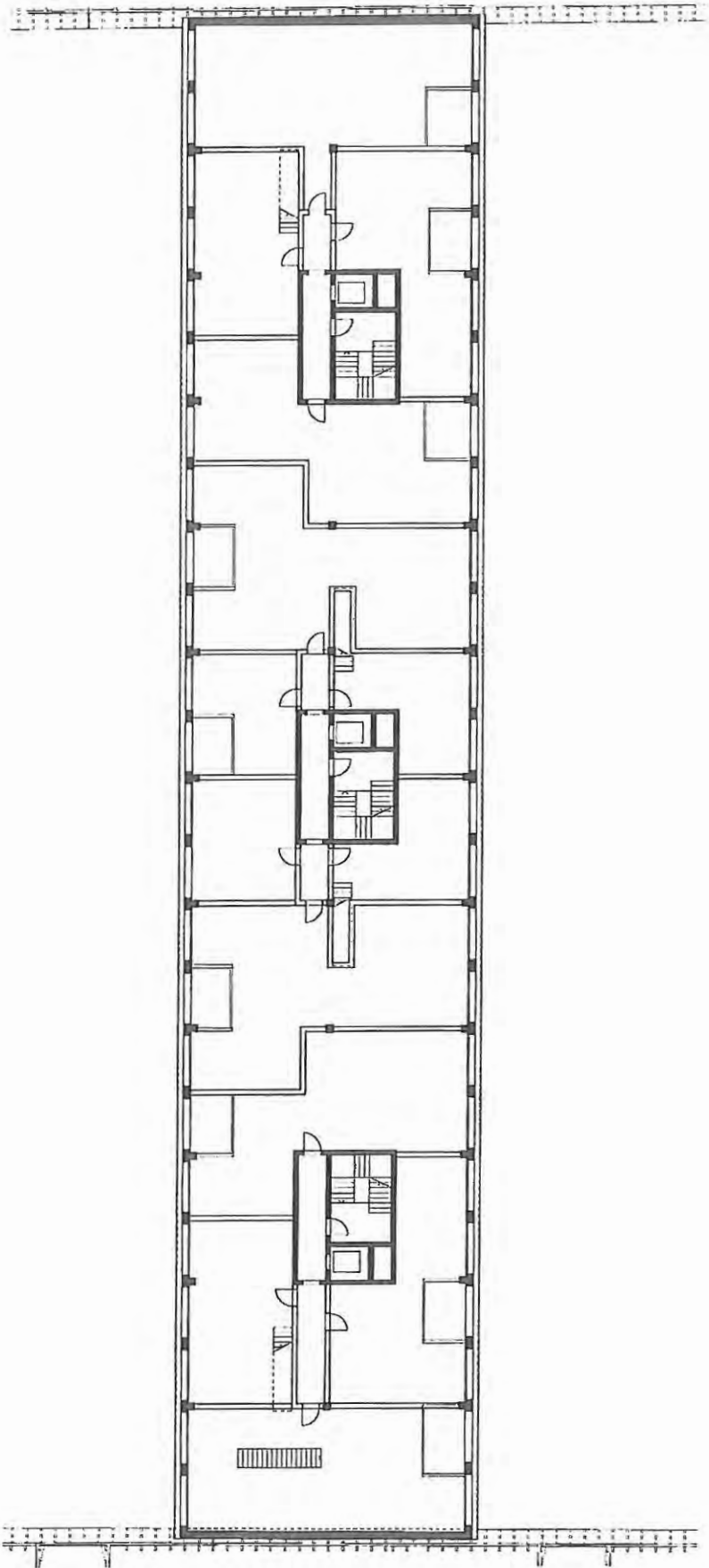
Projektpläne zum Bauplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystrasse und Arnulfstrasse



Westhof Arnulfstrasse 62, München  
 1117.1  
 GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS NEUBAU  
 23.03.2010

16

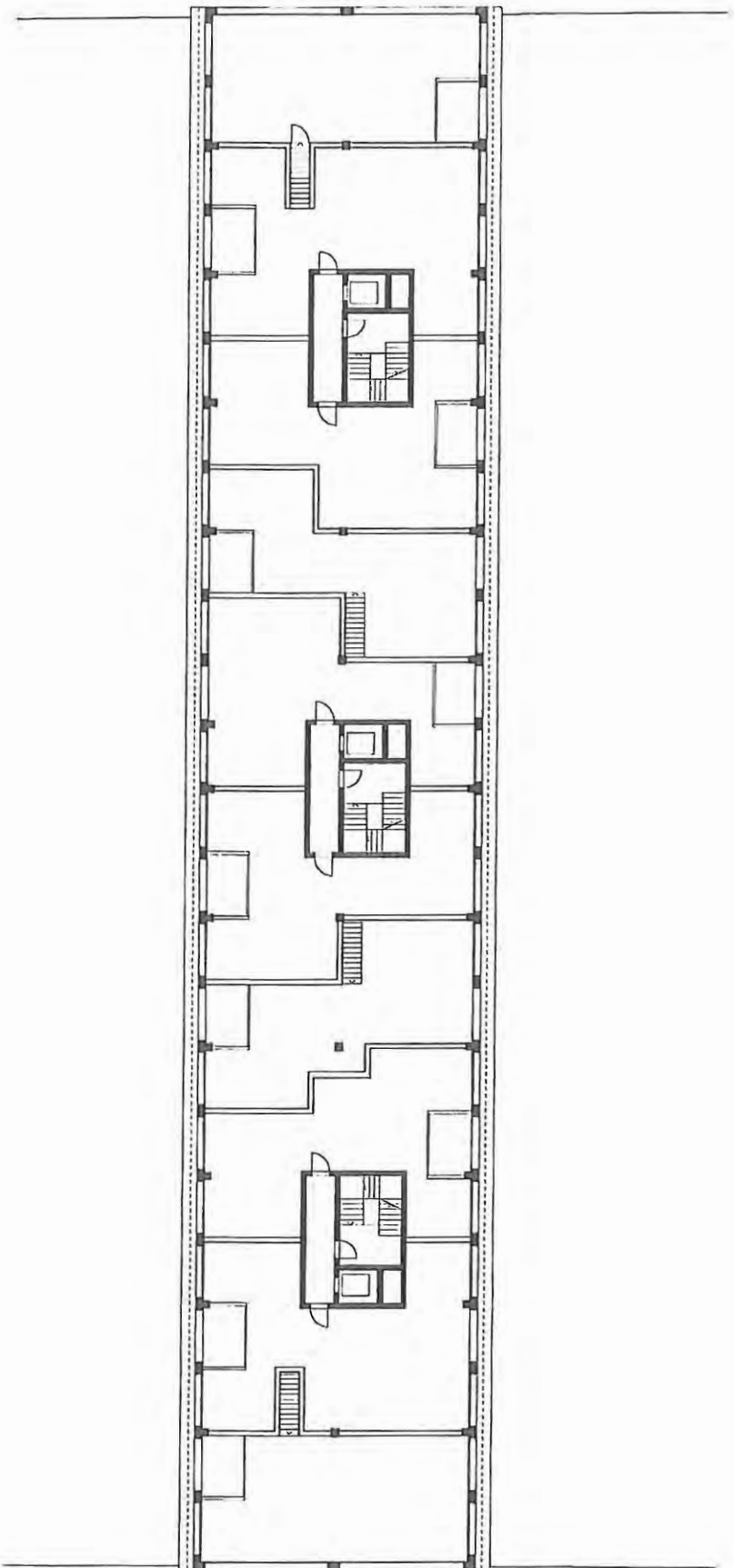
Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße



Wachhof Arnulfstrasse 62, München  
1117.1  
Spezialkonzept für Umbauplanung und Oberleitung Mv 2009  
GRUNDRISS 2 OBERGESCHOSS NEUBAU  
ohne Maßstab  
1117\_02\_200\_A.München  
© 2009, alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Architekten verbreitet werden.  
Architekturbüro: Wachhof & Partner, München, Deutschland



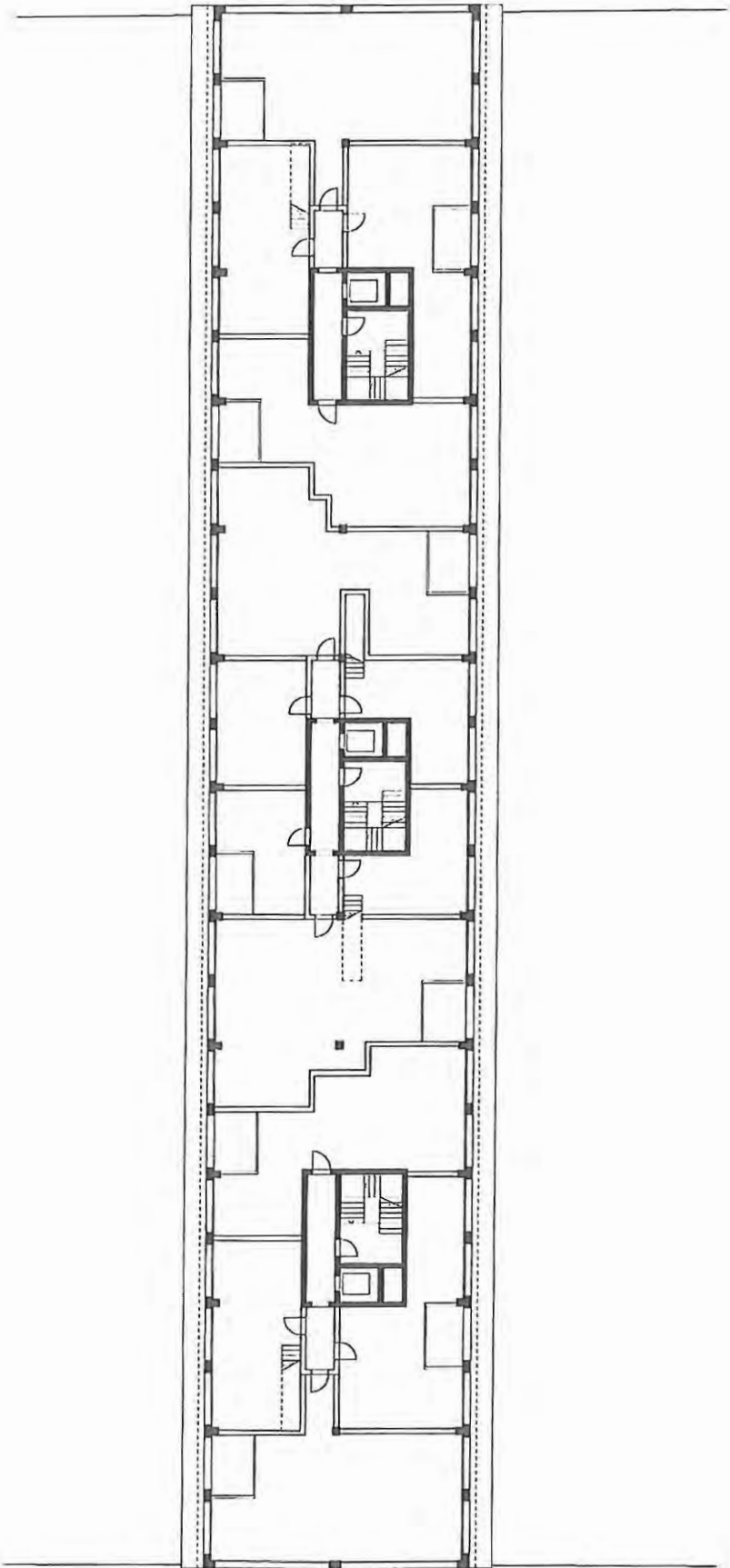
Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056 18  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße



527,6 m BIKM - 6,6a  
Wohlth Arnulfstrasse 62, München  
1117.1  
Verbindungszone Döbungsplan mit Änderung Nr. 2056  
GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS NEUBAU  
ohne Maßstab  
1:17,00, A Maßstab  
23.05.2013  
Projektplanung: Architekturbüro Zentgraf, Augsburg, www.zentgraf.de

1

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße 19



22210 m 8 Nm + 0,00  
1117.1

Wosthof Arnulfstrasse 62, München  
Verkaufsbaukörper Bauantrag mit Ordnungs-Nr. 2056

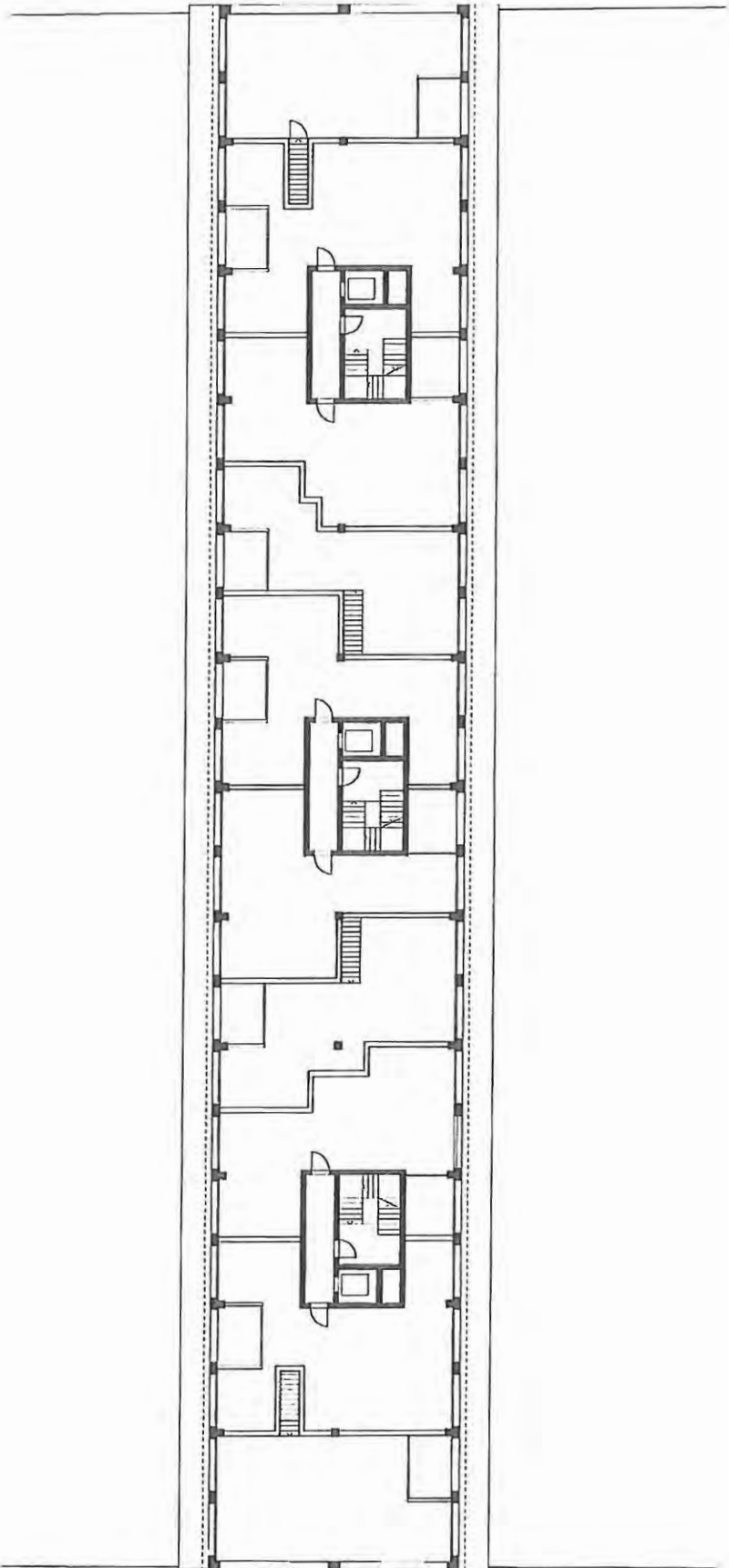
Projekt-Nr.  
architekton. Entwurf  
Planungsphase / Datum  
1117\_02\_207\_A\_Mehrfach  
08/10/2010

GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS NEUBAU  
08/10/2010

Projekt-Geplante: Architekt: Stadt, München, Bayern, DE, www.stadtplan.de

21

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße **20**



1  
21

1

1:2000 m 0.00 - 0.00  
1117.1

Westhof Arnulfstrasse 62, München  
Vorbereitender Bebauungsplan mit Gefügestufe Nr. 2056  
Projekt Nr. 1117.1  
Architekturbüro  
1117\_01\_200\_A München  
GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS NEUBAU  
23.02.2013

© 2013 by [unintelligible] München  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung.

Projektpläne zum Bebauungsplan Nr. 2056  
 Deroystrasse (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße **21**

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

Chiril & Gantenberg AG  
 Architekt ETH SIA BSA  
 Spinkulasse 12  
 CH-1005 Basel  
 T +41 61 260 9020  
 F +41 61 260 9020  
 mail@chiril-gantenberg.com  
 www.chiril-gantenberg.com

Mona Farnig  
 Julia Tösch  
 Thibaut Lechtman  
 Anna Plackinger  
 Michael Bertschmann

Basel, 23.10.2013

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

Entspricht 29,3 % der Gesamt-GF  
 Treppenhaus 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.



Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Keine Bindungen

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

70%  
Verkehrswert

Auswahlmöglichkeit unter:

Variante A	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF oder München-Besitz-Jahre	Eigentum freifinanziert
	Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter Bindung: 25 Jahre	Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter Bindung: 25 Jahre (EOF), 40 Jahre MM-Miete	
Variante B	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigentumsraum - sozialische Förderung	Eigentum freifinanziert
	Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten Bindung: 25 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger Bindung: 15 Jahre Selbstbezieher, 20 Jahre Kapitalanleger	
Variante C	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigentumsraum - sozialische Förderung	Eigentum freifinanziert
	Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger Bindung: 15 Jahre Selbstbezieher, 20 Jahre Kapitalanleger	

Stand: 24.07.2013

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 6 der  
der Beschlussvorlage

## **Anlage 2 der DV-Anlage 3 zur Anlage 6 der der Beschlussvorlage**

**Anlage 2 zum Sozialbindungsvertrag  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a Deroystraße (östlich)  
zwischen Tillystraße und Arnulfstraße**

### **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,-- €/qm Wohnfläche monatlich - ggf. zuzüglich eines energetischen Aufschlags von 0,15 €/qm Wohnfläche monatlich bei KfW-Effizienzhaus 55 oder besser - mit eingeschränkten 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 gesetzten 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 7. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 8. 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**  
**der DV-Anlage 3**  
**zur Anlage 6 der**  
**der Beschlussvorlage**

**Anlage 3 zum Sozialen Bindungsvertrag**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a Deroystraße**  
**(östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße**

**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) darf die in Art. 11 BayWoFG festgesetzten Einkommensobergrenzen maximal bis zu den in der Systematik der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 weiterentwickelten fiktiven Stufe Stufe IV übersteigen (siehe Anlage ....).
- (2) Alternative 1 - Vermietung an kinderlose Haushalte:  
die 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 sind oder ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München haben. 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:  
 die 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 sind oder ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München haben. 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 keine höhere Nettokaltmiete als 9,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verlangen (ggf. zuzüglich eines energetischen Zuschlags von 0,15 €/qm Wohnfläche monatlich, falls mindestens der Standard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 erreicht wird).  
 Die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex (Indexwert neu : Indexwert alt) x 100-100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

- (8) Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen nicht nachzuholen. Die Mietemuss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spannengrenze) bleiben.
- (9) Bei Neuvermietungen höchstens die Miete (netto/kalt) zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.
- (10) Auf den Abschluss von Staffelmietverträgen (§ 557 a BGB) zu verzichten.
- (11) Eine Selbstnutzung zu unterlassen.
- (12) In seinen Mietverträgen folgende Bestimmung aufzunehmen:

*„Mieterhöhungen*

*Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 20 Jahren dem Förderprogramm München Modell-Eigentum für Kapitalanleger. Für dieses Fördermodell gelten hinsichtlich der Mietanpassungen die Regelungen des Förderprogramms München-Modell Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum .....(Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend der Bestimmungen des Förderprogramms München-Modell Miete für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erstbezug die Miete nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex (Indexwert neu :  $\text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$ ) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.*

*Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.*

*Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spannengrenze) bleiben“.*

- (13) Die vorgenannten Verpflichtungen auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten.

- (14) Dem Planungsreferat, HA III, Blumenstraße 31, 80331 München, auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.
- (15) Dem Käufer ist bewusst, dass es sich bei den unter Ziffern 7 bis 9 genannten Verpflichtungen zur Miethöhe und den Mietanpassungen um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten. Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen erhalten die Mieterhaushalte deshalb eigene direkte Forderungsrechte gegen den Vermieter, die neben den Rechten der Stadt geltend gemacht werden können.

**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 10.000,-Euro 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 50.000,- Euro 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 20 Jahre, jedoch mindestens auf die Dauer von 20 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 Kaufvertrags**

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, Grunderwerbssteuer) 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 -

Einkommengrenzen im München Modell

Unverbindliche Modellrechnung für das höchstzulässige Arbeitseinkommen

Haushaltsgröße	München Modell 1			München Modell 2		München Modell 3	
	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	Art. 11 BayWoFG	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	
1 – Person	15.600 €	19.000 €	23.200 €	28.100 €	22.800 €	33.500 €	
2 – Personen	23.400 €	29.000 €	34.300 €	42.300 €	34.200 €	50.000 €	
3 – Personen	28.700 €	35.500 €	41.900 €	51.600 €	41.900 €	61.000 €	
4 – Personen	34.000 €	42.000 €	49.500 €	60.900 €	49.600 €	72.000 €	
5 – Personen	39.300 €	48.500 €	57.100 €	70.200 €	57.300 €	83.000 €	
je weitere Person	5.300 €	6.500 €	7.600 €	9.200 €	7.700 €	11.000 €	
<u>zusätzlich für jedes Kind</u>	750 €	1.000 €	1.100 €	1.400 €	1.250 €	1.750 €	
<u>Freibeträge, z.B.</u>							
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	4.000 €	4.000 €	5.700 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €	
für <b>junge Ehepaare</b> (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet) – <b>oder</b> als <b>Kinderkomponente</b> für Haushalte mit Kind/Kindern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht vorliegen	5.000 €	5.000 €	7.100 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €	

**Zu Anlage 3**  
der DV-Anlage 3  
zur Anlage 6 der  
der Beschlussvorlage

\* **Energetischer Aufschlag auf den Kaufpreis**

Bei einem KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009) erhöht sich der o.g. (maximal zulässige) Kaufpreis um einen energetischen Aufschlag von 50,- €/qm Wohnfläche und bei einem KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009) um 100,- €/qm Wohnfläche.

Die Stadt München möchte im angemessenen Rahmen auch Haushalten, deren Einkommen über der gesetzlichen Förderobergrenze (Art. 11 BayVoFG) liegt, den **Erwerb** oder die **Anmietung** einer Immobilie im München Modell-Eigentum ermöglichen.  
Für das **München Modell** hat der Stadtrat am 01.02.2012 eine **nochmalige Erweiterung der Einkommensgrenzen** beschlossen. Diese Stufe ist in der Übersicht als **München Modell 3** bezeichnet. Sie liegt bei den für die staatliche Förderung maßgeblichen Grundbeträgen (jeweilige Spalte links neben den Bruttoeinkommen) um ca. 30 % über den bisherigen Höchstgrenzen. Aufgrund der erheblichen Ausweitung der Einkommens-grenzen wurde im München Modell die bisherige, für jedes Kind vorgesehene Kinderkomponente durch eine neue haushaltsbezogene Kinder-komponente ersetzt. Diese erhalten Haushalte mit Kind/Kindern, die nicht bereits den Freibetrag „junge Ehepaare“ in Anspruch nehmen können.

**Beispiele** für ein maximal zulässiges Haushaltseinkommen (Jahres-Brutto):

- a) Haushalt mit 2 Personen (Erwachsene): **50.000 €** (bisher: 42.300 €)
- b) Haushalt mit 2 Personen (davon 1 Kind): **58.850 €** (bisher: 48.700 €)
- c) Haushalt mit 3 Personen (davon 1 Kind): **69.850 €** (bisher: 58.000 €)
- d) Haushalt mit 4 Personen (davon 2 Kinder): **82.600 €** (bisher 73.700 €)

#### **Wie errechnen sich diese Beträge?**

Aus der Summe der maximalen Einkommen (es zählen nur positive Einkünfte) für die Personenzahl, der Freibeträge je Kind und zusätzlicher Freibeträge. Am Beispiel eines Haushaltes mit 4 Personen (davon 2 Kindern) ergibt sich Folgendes:  
Maximales Bruttoeinkommen für 4-Personen: 72.000 € + (2 x 1.750 €) = 3.500 € als Freibeträge für 2 Kinder (für die Anspruch auf Kindergeld besteht) + 7.100 € hier als haushaltsbezogene Kinderkomponente, da nicht Freibetrag für junge Ehepaare = 82.600 €.

Bitte beachten Sie, dass das **Merkblatt** und die **Beispiele** als **unverbindliche Hilfe für Miet- oder Kaufinteressenten** gedacht sind. Die Entscheidung über die Kaufberechtigung und die Prüfung einer staatliche Förderung kann nur anhand eines konkreten Kaufobjekts und einer individuellen Einkommensberechnung auf der Basis der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA III/11 (Blumenstraße 31, Zimmer 255, 256, 257 im 2. Stock) erfolgen. Die Mietberechtigung ist gegenüber dem Vermieter durch eine kostenpflichtige Bestätigung des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachzuweisen.

Urk.Nr. 6 3854  
11. 12. 2014

Beglaubigte Abschrift

**Zu Anlage 3  
der DV-Anlage 3  
zur Anlage 6 der  
der Beschlussvorlage**

Vollmacht

Die

Mike 4 GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München  
- nachstehend als „der Vollmachtgeber“ bezeichnet -  
erteilt hiermit

Herrn Dr. Philipp Kienzle, geb. am 16.12.1983,  
und

Herrn Thomas Cerveny, geb. am 09.07.1983  
je geschäftsansässig: Theatinerstr. 8, 80333 München

- nachstehend als „der Bevollmächtigte“ bezeichnet -  
je einzeln

Vollmacht,

den Vollmachtgeber beim Abschluss eines Nachtrages zum  
Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrags zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056  
Deroystraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulf-  
straße (URNr. G 2397/2014, Notar Dr. Görk, München) zu  
vertreten. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, alle Be-  
dingungen des Nachtrags festzulegen und alle erforderli-  
chen Erklärungen abzugeben.

Im Zweifelsfall soll die Vollmacht umfassend ausgelegt  
werden, um den Zweck ihrer Erteilung zu verwirklichen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, diese Vollmacht ganz  
oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des  
§ 181 BGB befreit.

Die Vollmacht ist zeitlich befristet und endet mit Ablauf zum 31. Dezember 2015.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

Soweit der Bevollmächtigte bisher schon für den Vollmachtgeber gehandelt hat, werden diese Handlungen vorbehaltlos genehmigt.

Dem Vollmachtgeber ist insbesondere Folgendes bekannt:

- a) Eine Vollmacht setzt ein besonderes Vertrauensverhältnis zum Bevollmächtigten voraus, weil bei einem Missbrauch erheblicher Schaden entstehen kann.
- b) Wenn die Vollmacht widerrufen wird, ist die Vollmachtsurkunde zurückzugeben, damit die Vollmacht auch gegenüber Gutgläubigen erlischt.

Die Kosten dieser Vollmacht trägt der Vollmachtgeber.  
Das Original dieser Vollmacht erhält der Bevollmächtigte;  
der Vollmachtgeber erhält eine einfache Abschrift.

München, den 11.12.2014

Für die Mike 4 GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in Grünwald,  
Landkreis München:



Herr Oliver Gilles

URNr.            **G 3854** /2014

Hiermit beglaubige ich die Echtheit der vorstehenden, vor mir anerkannten Unterschrift von

Herrn Oliver Gilles,  
geboren am 2. Oktober 1965,  
geschäftsansässig: Südliche Münchner Str. 8  
82031 Grünwald,  
mir, Notar, persönlich bekannt.

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

a) unter HRB 186811 die Firma

**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 Firma

**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 und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

München, den 11.12.2014



  
Dr. Görk, Notar

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden  
Urschrift überein.

München, den 12.12.2014



Dr. Görk, Notar





