

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 26.02.2015

Wohnen für ALLE ermöglichen - Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (II): Den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Flächen erhöhen

Antrag

Auf allen noch verfügbaren städtischen Flächen soll der Anteil der geförderten Wohnungen auf 60% angehoben werden.

Weitere 30 % werden dem freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zur Erstellung nachhaltig bezahlbarer Mietwohnungen zur Verfügung gestellt.

Die restlichen 10% Flächenanteile sollen vorrangig an Genossenschaften und Baugemeinschaften vergeben werden.

Begründung:

München hat in den letzten Jahren einen enormen Bevölkerungszuwachs erlebt. Seit 2010 sind mehr als 120.000 NeubürgerInnen zugezogen. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich an dieser Entwicklung in absehbarer Zeit etwas ändern wird. Dieses Wachstum stellt die Stadt vor große Herausforderungen.

Die Wohnungslosigkeit in München hat sich innerhalb weniger Jahre verdoppelt und wird vermutlich weiter steigen. Gleichzeitig gehen zahlreiche heute noch bezahlbare Wohnungen durch Bindungsablauf, Abriss, Luxusmodernisierung, Umwandlung und Mietpreisdynamik verloren.

München braucht daher dringend mehr bezahlbare (Miet-)Wohnungen, die durch Bindung und/ oder auf Dauer angelegte Konzeption (z. B. Genossenschaften) dem spekulativen Wohnungsmarkt langfristig entzogen sind.

Die kommunalen Grundstücke sollen dabei vorrangig durch städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und/oder der Gemeinnützigkeit verpflichtete Baugruppen, unter der besonderen Berücksichtigung der sozialen Mischung, entwickelt werden.

Für Genossenschaften und Baugemeinschaften werden auch künftig auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 % für neue Wohnungsbauprojekte vorgesehen.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Gülseren Demirel
Sabine Nallinger
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Anna Hanusch
Jutta Koller
Mitglieder des Stadtrates

DIE LINKE.

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 19.03.2015

Antrag

Konzeptionellen Mietwohnungsbau auf stadteigenen Flächen ausweiten

Der Stadtrat möge beschließen:

- 1) Auf stadteigenen Siedlungsflächen sollen künftig grundsätzlich keine Flächen mehr für freifinanzierten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.
- 2) Neben 50 Prozent gefördertem Wohnungsbau in den verschiedenen Förderarten sollen 50 Prozent der Flächen für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen werden.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt darzustellen, auf welchen stadteigenen Siedlungsflächen dieser Beschluss zum Tragen kommt und wie viele Wohneinheiten betroffen sind.

Begründung:

Angesichts des immer noch anhaltenden Höhenflugs der Bodenpreise kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen, wenn für Grund und Boden die aktuellen Marktpreise bezahlt werden müssen. Deshalb sollen städtische Flächen künftig nicht mehr für freifinanzierten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Denn im hochpreisigen Luxussegment gibt es keinen Mangel an Wohnraum, bezahlbare oder gar preisgünstige Wohnungen hingegen entstehen ohne Deckelung der Bodenpreise nicht mehr. Deswegen sollen die noch verfügbaren städtischen Flächen für bezahlbaren Mietwohnungsbau reserviert werden.

Brigitte Wolf (DIE LINKE), Cetin Oraner (DIE LINKE)

 **SPD-STADTRATSFRAKTION**

MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Christian Amlong
Heide Rieke
Ulrike Boesser
Hans Dieter Kaplan
Bettina Messinger
Stadtratsmitglieder

München, 24.03.2015

Städtische Grundstücke bleiben sozial gebunden – Ausweitung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)

Antrag

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) wird von einem Pilotprojekt zum Regelprogramm.

Auf städtischen Flächen sollen daher künftig stets zu 50% geförderter Mietwohnungsbau, zu 30% Konzeptioneller Mietwohnungsbau und zu 20% freifinanzierter Wohnungsbau entstehen.

Die Kriterien des KMB sind so zu vereinfachen, dass ein vielfältiger Mix mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards zulässig wird.

Die Berechnung der vergünstigten Grundstückspreise soll in einem einfachen und standardisierten Verfahren erfolgen.

Begründung:

Logischerweise sind die Flächen in der Hand der Stadt München begrenzt und nicht vermehrbar. Umso mehr sollen sie dauerhaft sozial gebunden bleiben. Alle Flächen nur von städtischen Gesellschaften zu bebauen, ist jedoch finanziell und personell schwierig. Durch weitere Akteure wird außerdem eine gesunde Mischung in den Quartieren erreicht. Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau sichert u. a. den langfristigen Erhalt als Mietwohnungen (60 Jahre), die Begrenzung von Mieten an die untere Mietspiegelspanne und die Begrenzung von Mieterhöhungen (nur Inflationsausgleich). Bisher ist es Vorgabe, dass die Wohnungen einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard aufweisen – künftig sollen auch bessere Standards zulässig sein.

gez.
Christian Amlong
Heide Rieke
Ulrike Boesser
Hans Dieter Kaplan
Bettina Messinger

Stadtratsmitglieder

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 22.01.2016

**Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München
sicherstellen! VII
Städtische Grundstücke der Spekulation entziehen**

Antrag:

Kommunale Wohnbau-Grundstücke werden dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen. Für große städtische Flächen erfolgt hierfür zukünftig folgende prozentuale Aufteilung bei der Vergabe:

- 60 % statt 50 % für den Bau von geförderten Wohnungen, die vorrangig durch städtische Wohnungsbaugesellschaften gebaut werden (wie bereits beantragt)
- Ca. 30 % für den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) an Genossenschaften und für den Bedarf der Daseinsvorsorge (Mangelberufe) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Ca. 10 % an Baugemeinschaften.

Begründung:

Während die Münchner Bevölkerung auf absehbare Zeit weiter wachsen wird, werden die Flächen, die für den Wohnungsbau im Rahmen von Bebauungsplänen entwickelt werden können, immer knapper. Auch der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen nahm in den letzten Jahren trotz aller Anstrengungen im Neubau stetig ab – in absoluten Zahlen und deutlicher noch pro Einwohner.

Weil die Flächenreserven endlich sind, kann der fortlaufende Schwund an Sozialwohnungen auch nur noch für kurze Zeit durch Neubau ausgeglichen werden. Mit dem kürzlich beschlossenen „Wohnungspakt Bayern“ der Staatsregierung können in München jetzt deutlich mehr geförderte Wohnungen gebaut werden. Mit der bereits vor einem Jahr beantragten Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen auf städtischen Flächen (auf 60%) stünden hierfür auch kurzfristig Flächen zur Verfügung. Mehr als 2000 geförderte Wohnungen könnten dann jährlich neu gebaut werden.

Die Stadt muss mit ihren letzten Flächen sehr sorgsam umgehen. München braucht dringend mehr bezahlbare (Miet-)Wohnungen, die auch auf Dauer dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen sind. Dies gelingt am besten durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und durch Wohnungsgenossenschaften. Der Erhalt der „Münchner Mischung“, d. h. einer breiten Streuung von Einkommensgruppen und entsprechenden Wohnungsangeboten bleibt dabei ein wichtiges Ziel. Daher sollen die Flächen, welche städtische Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften nicht selbst bebauen können, im konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), der ja für alle

Einkommensgruppen offen ist, an Bestandhalter sowie, im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Vergabe von Flächen in großen städtischen Siedlungsgebieten, auch an „echte“ Baugemeinschaften vergeben werden.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages

Fraktion Die Grünen – rosa liste

Initiative:

Gülseren Demirel	Herbert Danner	Paul Bickelbacher	Sabine Nallinger
Anna Hanusch	Dominik Krause	Dr. Florian Roth	Sabine Krieger
Lydia Dietrich	K. Habenschaden	Jutta Koller	Hep Monatzeder
Thomas Niederbühl	Oswald Utz		

Mitglieder des Stadtrates

Bindungen für „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ (KMB)**13.1 Verpflichtungen**

a) Der Käufer verpflichtet sich gemäß den Festlegungen in Ziffer 12.1 Buchst. b) dieses Vertrages (Bauverpflichtung) auf der Vertragsfläche ca. ... Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von ca. ... m² im "Konzeptionellen Mietwohnungsbau" (KMB) bis zum (i.d.R. 2 Jahre ab Beurkundung / PEK: 2 Jahre ab Baubeginn) bezugsfertig zu erstellen. Näheres regelt Ziffer 12 dieses Vertrages.

b) Der Käufer verpflichtet sich die nachfolgenden Bindungen auf die Dauer von 40/60 Jahren ab Erstbezug (dem Erstbezug steht eine festgelegter durchschnittlicher Erstbezugstermin gleich, der von der Stadt unter Betrachtung der Gesamtwohnungszahl festgelegt wird) einzuhalten.

c) Ausstattungsstandard

Für die Bebauung der Vertragsfläche nach Ziffer 2 verpflichtet sich der Käufer, dass die Ausstattung und Größe der Gebäude und Wohnungen durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entspricht, wirtschaftlich ist und die im Folgenden dargestellten Festlegungen einhält. Bei der Errichtung und weiteren Bewirtschaftung bis zum Ablauf der Bindungszeit ist ein üblicher, durchschnittlicher Ausstattungsstandard einzuhalten.

Die im Folgenden dargestellten Festlegungen nehmen nicht Bezug auf geltende Vorschriften oder Normen, wie z.B. Statik, Umweltauflagen, Wärme-, Schall- und Brandschutz. Die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind zwingend einzuhalten.

Nicht zulässig sind folgende Ausstattungsmerkmale, weil diese nicht als üblicher durchschnittlicher Standard gelten:

- Hobbyräume im Kellergeschoss,
- Einbau eines durch die Hausgemeinschaft nutzbaren Wellnessbereiches,
- Einbau von offenen Kamin- und/oder Kachelöfen,
- Ausgestaltung von Galerien innerhalb der Wohnung,
- gehobene Ausstattung des Sanitärbereiches mit Einbau von freistehenden Badewannen, Eck-Badewannen, Whirlpools, Bidets und Urinalen,
- Bereitstellung eines Conciergedienstes

Der Käufer verpflichtet sich die Planungen vor Einreichung der Baugenehmigung bzw. vor dem Freistellungsverfahren dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 zur Prüfung vorzulegen. Soweit im Rahmen der Vorlage Änderungen erforderlich sind, werden diese vom Käufer übernommen und umgesetzt.

d) Wohnungsgrößen (je nach Angebot)

Entsprechend dem Angebot des Käufers vom ... verpflichtet sich der Käufer darüber hinaus alle Wohnungen im „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ (KMB) entsprechend den technischen Anforderungen der in Ziffer der Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Fassung der Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 27.05.2014 zu realisieren.

Die Wohnflächen sind nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – WoFIV in der jeweils aktuellen Fassung zu ermitteln. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind höchstens zu einem Viertel anzurechnen.

Der Käufer verpflichtet sich bei der Erst- und Wiedervermietung auf eine angemessene Belegung der Wohnungen bezogen auf die jeweilige Personenanzahl und Wohnfläche zu achten.

Der Käufer verpflichtet sich die Planungen vor Einreichung der Baugenehmigung bzw. vor dem Freistellungsverfahren dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2 zur Prüfung vorzulegen. Soweit im Rahmen der Vorlage Änderungen erforderlich sind, werden diese vom Käufer übernommen und umgesetzt.

Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer auf Aufforderung der Stadt die Mietverträge vorzulegen und eine entsprechende Belegung zum Zeitpunkt des Beginns des Mietvertrages nachzuweisen.

e) Aufteilungsverbot während der Bindungsdauer

Der Käufer verpflichtet sich unwiderruflich die Wohnungen im KMB auf der Vertragsfläche von ca. ... m² GF während der Bindungsdauer von 60 Jahren nicht in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen.

Diese Verpflichtung endet 60 Jahre nach Erstbezug der ersten Wohnung. Dem Erstbezug steht ein festgesetzter durchschnittlicher Erstbezugstermin gleich.

f) Verbot der Eigenbedarfskündigung

Der Käufer verpflichtet sich während der Bindungsdauer von 60 Jahren auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten.

Der Käufer verpflichtet sich diese Verpflichtung in die Wohnungsmietverträge aufzunehmen.

g) Begrenzung der Erstvermietungsmiete

Der Käufer verpflichtet sich die Erstvermietungsmiete anhand des Mietspiegels der Landeshauptstadt München zu bestimmen. Nachdem der Mietspiegel keine Werte für neu errichtete Wohnungen enthält, wird auf den Mietspiegel für die jeweils jüngste ermittelte Baualterklasse (derzeit für zwei bis drei Jahre alte Mietwohnungen) abgestellt (Ausgangswert). Nach der Systematik des Mietspiegels wird dieser Ausgangswert durch „Zu- und Abschläge“ hinsichtlich der Lage, Ausstattung und Art der Wohnung angepasst. Diese „Zu- und Abschläge“ sind in der positiven Summe maximal zu 5 % des Ausgangswertes ansetzbar. Der nach dem Mietspiegel festgesetzte maximale Zuschlag gilt nicht.

Die in der weiteren Berechnung nach dem Mietspiegel anzusetzenden „begründeten Abweichungen“ werden ebenfalls in der positiven Summe zu maximal 5 % des Ausgangswertes als ansetzbar zugelassen. Ein Abschlag für „begründete Abweichungen“ ist unbegrenzt anzusetzen. Die dementsprechend ermittelte durchschnittliche ortsübliche Miete (ohne Spannen nach oben) darf bei der Erstvermietung nicht überschritten werden.

h) Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex, Staffelmietvertrag

Der Käufer verpflichtet sich, die nachfolgende Mietanpassungsregelung einzuhalten und dementsprechend in seinen Mietverträgen folgende Bestimmungen aufzunehmen (vgl. Buchst. j)):

„Mieterhöhungen/Ausschluss Staffelmietverträge

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 60 Jahren dem Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ (KMB). Der Erstbezug der Wohnungen erfolgte zum (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes [$\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässig Mietsteigerung}$] zu verlangen. Hierbei ist für den "Indexwert neu" der Jahresdurchschnittswert 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 alte Indexwert der für das Erstbezugsjahr 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.
Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557 a BGB."

i) Begrenzung der Wiedervermietungsmiete

Der Käufer verpflichtet sich im Falle eines Mieterwechsels die Wiedervermietungsmiete anhand des Mietspiegels der Landeshauptstadt München zu bestimmen. Dabei gelten die Regelungen der Ziffer 13.1 Buchstabe g) hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeiten bei „Zu- und Abschlägen“ und bei „begründeten Abweichungen“ entsprechend. Der dementsprechend ermittelte Mietspiegelwert (durchschnittliche ortsübliche Miete ohne Spannen nach oben) darf bei der Wiedervermietungsmiete nicht überschritten werden.
Soweit zum Zeitpunkt der Wiedervermietung kein Mietspiegel gültig ist, ist die Miete anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bestimmen.

j) Informationspflicht in Mietverträgen und Vorlage der Verträge an die Stadt

Der Käufer verpflichtet sich, die künftigen Mieterinnen und Mieter über die im Grundstückskaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen (vgl. insbesondere Buchstabe h)). Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen.

k) Informationspflicht bei Mieterwechsel

Die unter Ziffer 13.1 genannten Verpflichtungen sind auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten. Dem Käufer ist bewusst, dass es sich bei den Verpflichtungen nach Ziffer 13.1 um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieter gelten und diesen deshalb insbesondere im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach Ziffer 13.1 Buchstabe g) bis i) eigene direkte Forderungsrechte gegen den Käufer verschaffen, die neben den Rechten der Stadt geltend gemacht werden können.

Die Beteiligten behalten sich - insbesondere bei der Veränderung der Rahmenbedingungen für die Mietgestaltung - jedoch das Recht vor, die Verpflichtungen nach Ziffer 13.1 Buchstaben g) bis i) gemeinsam jederzeit zu ändern oder aufzuheben, ohne dass es dazu einer Zustimmung der Mieter bedarf. Ein Anspruch der Mieter auf Änderung oder Aufhebung der Verpflichtungen nach Ziffer 13.1 Buchstaben g) bis i) ergibt sich aus diesem Vorbehalt nicht.

Die Bindungsfrist für die unter Buchstaben b) bis k) genannten Verpflichtungen des Käufers endet 60 Jahre nach Erstbezug der Wohnungen.

13.2 Auskunftspflicht / Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger

- a) Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorgenannten Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.
- b) Der Käufer verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs an oder jedweder Übertragung des Eigentums auf einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller noch zu erfüllender Verpflichtungen aus diesem Vertrag ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

Der Käufer verpflichtet sich, die Schuldübernahme mit dem Dritten aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu vereinbaren, mit der Maßgabe, dass

dieser wiederum weitere Rechtsnachfolger in derselben Weise verpflichtet.

Die Weitergabe aller noch zu erfüllender Verpflichtungen aus diesem Vertrag hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für den Käufer, wenn die Stadt die Übernahme genehmigt. Die Stadt genehmigt die Schuldübernahme, wenn der Dritte die noch zu erfüllenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag als eigene Verpflichtungen aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch übernommen hat.

- c) Überlässt der Käufer die Vertragsfläche ganz oder teilweise durch Vermietung, Verpachtung oder in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung, wird er hierdurch nicht von den übernommenen vertraglichen Verpflichtungen befreit. Die Stadt stimmt in diesem Fall einer Schuldübernahme nicht zu.

Der Käufer verpflichtet sich in einen Miet- oder Pachtvertrag oder in ein sonstiges Vertragsverhältnis mit einem Dritten für die Dauer des Vertragsverhältnisses die Erfüllung der schuldrechtlichen Verpflichtungen durch seinen Vertragspartner aufzunehmen.

13.3 Erfüllung

Verstößt der Käufer gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 13.1 Buchstaben g) bis i), so kann die Stadt verlangen, dass die vom Käufer geforderten Mieten auf das gemäß Ziffer 13.1 Buchstaben g) bis i) unter Berücksichtigung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zulässige Maß reduziert werden. Die Reduzierung ist bereits für den Monat vorzunehmen, der auf das Verlangen der Stadt folgt.

Der Käufer verpflichtet sich, den bereits entrichteten Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Miete nach Ziffer 13.1 Buchstaben g) bis i) unter Berücksichtigung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten und der davon abweichend verlangten höheren Miete an die jeweiligen Mieter zurückzuerstatten. Soweit die gesetzliche Verjährung gegenüber dem Mieter bereits eingetreten ist, kann sich der Käufer auch gegenüber der Stadt darauf berufen.

Das Recht der Stadt, eine Vertragsstrafe gemäß Ziffer 13.4 zu verlangen oder ihr Wiederkaufsrecht nach Ziffer 13.5 auszuüben, bleibt von dem Erfüllungsverlangen unberührt.

13.4 Vertragsstrafe

Kommt der Käufer seinen Verpflichtungen nach Ziffern 13.1 und 13.2 nicht oder nur teilweise nach, so kann die Stadt innerhalb eines Jahres, nachdem sie von der Pflichtverletzung Kenntnis erhalten hat, neben der Erfüllung der Verpflichtungen nach Ziffern 13.1 und 13.2 entsprechend des nachfolgend gestuften Verfahrens und unter Berücksichtigung billigen Ermessens eine Vertragsstrafe verlangen. Die nachfolgenden Regelungen der Vertragsstrafe betreffen nur die Verpflichtungen gemäß Ziffern 13.1 und 13.2 und lassen andere in diesem Vertrag vereinbarte Verpflichtungen und hieran geknüpfte Vertragsstrafenregelungen unberührt. Bei Interessenidentität wird eine geleistete Vertragsstrafe auf einen Schadensersatzanspruch angerechnet.

13.4.1 Androhung und Fristsetzung

Die Stadt muss dem Käufer zunächst schriftlich seinen Verstoß darlegen und unter Androhung der Vertragsstrafe eine angemessene Frist zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustands setzen.

Das Recht der Stadt zur Geltendmachung der Vertragsstrafe verlängert sich abweichend von Ziffer 13.4 um die eingeräumte Frist.

13.4.2 Geldzahlung

Bei ergebnislosem Ablauf der gewährten Frist nach Ziffer 13.4.1 kann die Stadt

- a) bei Verstößen gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 13.1 Buchst. g) bis i) für jedes betroffene Mietverhältnis den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Miete nach Ziffer 13.1 Buchst. g) und i) unter Berücksichtigung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten und der davon abweichend verlangten höheren Miete für jeden Monat seit Beginn der Pflichtverletzung in doppelter Höhe verlangen; längstens jedoch für einen Zeitraum von 3 Jahren ab Rüge des Vertragsverstoßes.

Ab Geltendmachung sind die geforderten Unterschiedsbeträge in Höhe von 8 %-Punkten über dem zum Datum der Zahlungsaufforderung gültigen Basiszinssatz der EZB zu verzinsen und innerhalb von 14 Werktagen nach Zugang der Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

Die Summe der zu entrichtenden Unterschiedsbeträge inklusive Zinsen ist jedoch begrenzt auf insgesamt höchstens 50 % des Kaufpreises gemäß Ziffern 10 (Kaufpreis) und 11 (Kaufpreisanbesserung) dieses Vertrages.

- b) bei Verstößen gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffer 13.1 Buchst. b) bis f), j) und k) und Ziffer 13.2 einen Betrag von 200,- € je durch den Verstoß betroffener m² Wohnfläche verlangen.

Die Geldzahlung ist jedoch begrenzt auf insgesamt höchstens 50 % des Kaufpreises gemäß Ziffern 10 (Kaufpreis) und 11 (Kaufpreisanbesserung) dieses Vertrages.

Die Geldzahlung kann bis zum Ablauf des 30. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 31. 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 1,72 %-Punkte der ursprünglichen Höhe (Beispiel: Geldzahlung im 30. Jahr: 100%, im 31. Jahr: 50 %, im 32. Jahr: 48,28 %, im 33. Jahr 46,56 % usw.).

Der Betrag ist innerhalb eines Monats ab Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

13.4.3 Gesteigerte Geldzahlung

Beseitigt der Käufer den vertragswidrigen Zustand auch nach Forderung der Vertragsstrafe gemäß Ziffer 13.4.2 nicht oder begeht er nach Beseitigung des vertragswidrigen Zustands innerhalb von fünf Jahren nach Begleichung der Vertragsstrafe gemäß Ziffer 13.4.2 erneut eine Verletzung der Verpflichtungen nach Ziffer 13.1 oder Ziffer 13.2, so kann die Stadt:

- a) bei Verstößen gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 13.1 Buchst. g) bis i) für jedes betroffene Mietverhältnisse den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Miete nach Ziffer 13.1 Buchst. g) bis i) unter Berücksichtigung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten und der davon abweichend verlangten höheren Miete für jeden Monat der Vertragsverletzung seit Forderung der Vertragsstrafe gemäß Ziffer 13.4.2 Buchst. a) oder Feststellung des erneuten Vertragsverstoßes in dreifacher Höhe verlangen.

Ab Geltendmachung sind die geforderten Unterschiedsbeträge in Höhe von 8 %-Punkten über dem zum Datum der Zahlungsaufforderung gültigen Basiszinssatz der EZB zu verzinsen und innerhalb von 14 Werktagen nach Zugang der Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

Die Summe der zu entrichtenden Unterschiedsbeträge inklusive Zinsen sind unter Berücksichtigung der bereits gemäß Ziffer 13.4.2 Buchst. a) gezahlten Beträge begrenzt auf insge-

samt höchstens 50 % des Kaufpreises gemäß Ziffern 10 (Kaufpreis) und 11 (Kaufpreisanverbesserung) dieses Vertrages.

- b) bei Verstößen gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffer 13.1 Buchst. b) bis f), j), k) und Ziffer 13.2 einen Betrag von 400,-- € je betroffener m² Wohnfläche verlangen.

Die Geldzahlung ist unter Berücksichtigung der bereits gemäß Ziffer 13.4.2 Buchst. b) gezahlten Beträge begrenzt auf insgesamt höchstens 50 % des auf das Fördermodell entfallenden Kaufpreises gemäß Ziffern 10 (Kaufpreis) und 11 (Kaufpreisanverbesserung) dieses Vertrages.

Die Geldzahlung kann bis zum Ablauf des 30. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 31. 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 1,72 %-Punkte der ursprünglichen Höhe (Beispiel: Geldzahlung im 30. Jahr: 100%, im 31. Jahr: 50 %, im 32. Jahr: 48,28 %, im 33. Jahr 46,55 % usw.).

Der Betrag ist innerhalb eines Monats ab Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

13.5 Wiederkaufsrecht

Beseitigt der Käufer den vertragswidrigen Zustand auch nach Forderung und Fälligkeit der Vertragsstrafe gemäß Ziffer 13.4.3 nicht oder begeht er nach Beseitigung des vertragswidrigen Zustands innerhalb von zwei Jahren erneut eine Verletzung der Verpflichtungen nach Ziffer 13.1 oder 13.2, so hat die Stadt bei Verstößen gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 13.1 Buchst. b) bis k) und Ziffer 13.2 ein Wiederkaufsrecht und kann nach Ankündigung der Wiederkaufsabsicht und angemessener Fristsetzung zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustands die Rückübertragung des Grundstücks verlangen. Soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist, gelten im Übrigen die Vorschriften der §§ 456 ff. BGB über den Wiederkauf.

Dasselbe gilt, falls ein späterer Eigentümer des verkauften Grundbesitzes diesen Verpflichtungen nicht nachkommt; hierbei spielt es keine Rolle, ob und wem gegenüber er diese Verpflichtungen übernommen hat.

Das Wiederkaufsrecht besteht für die gesamte Dauer der Bindung gemäß Ziffer 13.1 Buchst. b).

Das Wiederkaufsrecht der Stadt ist dem Käufer gegenüber schriftlich auszuüben. Bei einer Mehrheit von Käufern bevollmächtigen sich diese hiermit gegenseitig zum Empfang von Erklärungen im Namen der Käufer. Der Käufer verpflichtet sich, jede Adressenänderung unverzüglich der Stadt mitzuteilen; bei einer Mehrheit von Käufern trifft diese Verpflichtung jeden Käufer.

13.5.1 Abwendungsrecht des Käufers

Der Käufer ist berechtigt, der Stadt innerhalb der Frist gemäß Ziffer 13.5 Abs. 1 einen Rechtsnachfolger vorzuschlagen. Die Stadt wird auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichten, wenn einer Veräußerung an den vom Käufer vorgeschlagenen Rechtsnachfolger keine wichtigen Gründe entgegenstehen, die Erwerbs- sowie die Veräußerungsabsicht notariell nachgewiesen werden und bis zu einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist tatsächlich die Übereignung an den vorgeschlagenen Rechtsnachfolger erfolgt ist.

Ziffer 13.2 gilt auch für einen Weiterverkauf im Rahmen des Abwendungsrechts.

13.5.2 Wiederkaufpreis

Wird die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht gemäß Ziffer 13.5.1 abgewendet, so bestimmt sich der von der Stadt zu entrichtende Wiederkaufpreis wie folgt:

a) Vor Beginn der Bauphase

Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts vor Beginn der Bauarbeiten, die nicht über den bloßen Erdaushub und sonstige vorbereitende Maßnahmen hinausgehen, erstattet die Stadt den vom Käufer gezahlten Kaufpreis gemäß Ziffer 10 (Kaufpreis) zuzüglich evtl. geleisteter Nachzahlungen gemäß Ziffer 11 (Kaufpreinsnachbesserung) abzüglich des Wertes der auf der Vertragsfläche ruhenden dinglichen sowie der von der Stadt zu übernehmenden schuldrechtlichen oder sonstigen Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten, ohne dass dem Käufer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht. Der Käufer hat einen Anspruch auf Erstattung eventuell von ihm gezahlter öffentlich-rechtlicher Erschließungskosten und sonstiger öffentlich-rechtlicher Anliegerbeiträge (nicht aber laufender Gebühren), soweit die Zahlungen aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung erfolgten.

b) Während der Bauphase

Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts nach Beginn der Arbeiten gemäß Ziffer 13.5.2 Buchst. a), also solchen Arbeiten, die über den bloßen Erdaushub und sonstige vorbereitende Maßnahmen hinausgehen, aber vor Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wird der Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der sozialen Bindungen abzüglich des Wertes der auf der Vertragsfläche ruhenden dinglichen sowie abzüglich der von der Stadt zu übernehmenden schuldrechtlichen oder sonstigen Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten ermittelt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach Satz 1 wird die bereits erfolgte Bebauung außer Acht gelassen. Von dem so ermittelten Verkehrswert erfolgt ein Abschlag in Höhe der voraussichtlich zu veranschlagenden Abrisskosten für die bereits erfolgte Bebauung sowie eines pauschalen Abschlags für die der Stadt entstehenden Verwaltungskosten in Höhe von 5 %. Der verbleibende Betrag wird als Wiederkaufpreis erstattet.

Gelingt es der Stadt das vertragsgegenständliche Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Erstattung des Wiederkaufpreises zu veräußern, ohne dass die bereits erfolgte Bebauung beseitigt wird oder eine beabsichtigte Beseitigung beim Kaufpreis mindernd berücksichtigt werden muss, so verpflichtet sich die Stadt, dem Käufer die nach Abs. 1 veranschlagten Abbruchkosten (ohne Verzinsung) zu erstatten.

Dem Käufer steht weder ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, noch auf Verwendungsersatz oder einen sonstigen Schadensausgleich zu. Er hat jedoch einen Anspruch auf Erstattung eventuell von ihm gezahlter öffentlich-rechtlicher Erschließungskosten und sonstiger öffentlich-rechtlicher Anliegerbeiträge (nicht aber laufender Gebühren), soweit die Zahlungen aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung erfolgten und nicht bereits bei der Ermittlung des Verkehrswertes Berücksichtigung finden.

c) Bezugsfertiges Gebäude

Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes erstattet die Stadt den um 10 % geminderten Verkehrswert von Grundstück und Gebäude unter Berücksichtigung der sozialen Bindungen abzüglich eines pauschalen Abschlags für die der Stadt entstehenden Verwaltungskosten in Höhe von 5 % des Verkehrswertes sowie abzüglich des Wertes der auf der Vertragsfläche ruhenden dinglichen sowie der von der Stadt zu übernehmenden schuldrechtlichen oder sonstigen Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten, ohne dass dem Käufer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht. Der Käufer hat einen Anspruch auf Erstattung eventuell von ihm gezahlter öffentlich-rechtlicher Erschließungskosten und sonstiger öffentlich-rechtlicher Anlie-

gerbeiträge (nicht aber laufender Gebühren), soweit die Zahlungen aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung erfolgten und nicht bereits bei der Ermittlung des Verkehrswertes Berücksichtigung finden.

d) Herabsetzung des Wiederkaufpreises

Der jeweilige Wiederkaufpreis wird entsprechend herabgesetzt, wenn die Stadt Mietverträge oder dergleichen aufgrund gesetzlicher Vorschriften übernehmen muss und der Mietzins unterhalb der gemäß Ziff. 13.1 Buchst. g), h) und i) dieses Vertrages festgelegten Erst- und Wiedervermietungs- miete liegt. In einem solchen Fall wird die Differenz zwischen tatsächlicher und gemäß Ziff. 13.1 Buchst. g), h) und i) dieses Vertrages festgelegter Erst- und Wiedervermietungs- miete oder sonstiger Gegenleistung für die restliche Vertragslaufzeit kapitalisiert und von dem zurückzuerstatten- den Wiederkaufpreis abgezogen. Die Rückzahlung wird ferner um noch nicht verbrauchte Miet- vorauszahlungen gekürzt; dies gilt jedoch insoweit nicht, als die Mietvorauszahlung etc. schon zu einer Minderung der Rückzahlung nach dem vorhergehenden Satz (Unterschreitung der gemäß Ziff. 13.1 Buchst. g), h) und i) dieses Vertrages festgelegten Erst- und Wiedervermietungs- miete) geführt hat.

e) Wertermittlung

Der Verkehrswert des Grundstücks mit Bindungen und der Verkehrswert des bereits fertig ge- stellten Gebäudes werden vom Bewertungsamt der Stadt für beide Teile verbindlich ermittelt.

Der Käufer hat der Stadt zum Zwecke der Wertermittlung Zutritt zum Gebäude und Einsicht- nahme in die nach Auffassung des Bewertungsamtes für die Wertermittlung notwendigen Un- terlagen zu gewähren bzw. dafür zu sorgen, dass der Zutritt und die Einsichtnahme gewährt werden. Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, hat er lediglich Anspruch auf einen Gebäudewert, wie er aufgrund einer Außenbesichtigung und sonstiger, der Stadt zur Verfügung stehender Unterlagen ermittelt wird; der Anspruch der Stadt auf Erfüllung der Verpflichtung bleibt unberührt. Die Gutachtenkosten werden mit dem Wiederkaufpreis aufgerechnet.

f) Fälligkeit

Die von der Stadt zu erbringenden Leistungen sind 16 Werkzeuge nach Zugang der Mitteilung des Grundbuchamtes, dass die Stadt im Grundbuch als Eigentümer wieder eingetragen ist, zur Zahlung fällig.

13.5.3 Sicherung des Rückübertragungsanspruchs

Zur Sicherung der vorstehenden bedingten Verpflichtungen zur Übereignung des Eigentums bewilligt und beantragt der Käufer auf seine Kosten die Eintragung einer Vormerkung (An- spruch bedingt und befristet) gemäß § 883 BGB zugunsten der Landeshauptstadt München an ausschließlich erster Rangstelle im Grundbuch.

Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt die Stadt unwiderruflich, ihn bei der Beurkundung der (Rück-) Auflassung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten, so- weit Vertretung gesetzlich überhaupt irgend zulässig ist.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass alle mit dem Wiederkaufsrecht zusammenhängenden Ne- benkosten einschließlich einer bei der Rückübereignung eventuell anfallenden Grunderwerbs- steuer vom Käufer zu tragen sind.

