

**Anlage 8.3 zum Sozialen Bindungsvertrag
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095
Feldbergstraße (westlich),
Wasserburger Landstraße (nördlich)**

Text des angebotenen Kaufvertrags

Der in § 6 des Sozialen Bindungsvertrages angebotene Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

§ 1

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

Die ABG Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Objekt Trudering KG hat nach § 2 des Sozialen Bindungsvertrages die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der Anlage 8.4 näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

Die ABG Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Objekt Trudering KG (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem im Städtebaulichen Vertrag näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, eine geometrisch erst noch zu vermessende Teilfläche/-n von zusammen ca. 1.257 m², die den Beteiligten in der Natur nach Lage und Umfang genau bekannt und in dem dieser Urkunde beigegefügt und mit auszufertigenden Lageplan (Anlage 8.4) vom 19.05.2017 rot angelegt ist.

Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

Soweit diese Teilflächen oder Teile davon bereits ganz oder teilweise bebaut sind, verkauft die Verkäuferin der Stadt das Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Wohnungen aus den Neubauvorhaben, die die Förderquote auslösen (§ 2 des Sozialen Bindungsvertrages) in dem Umfang, in dem die Förderquote bis zur Annahme des Angebotes durch die Stadt noch nicht vertragsgemäß erbracht wurde, höchstens aber im Umfang von 4.597 m² Geschossfläche (GF). Dabei bestimmt sich der Umfang der durch die Verkäuferin zu erbringenden Leistung für den Fall, dass die bezugsfertige Errichtung nicht im vereinbarten Umfang durchgeführt wurde, nach der noch ausstehenden Geschossfläche und für den Fall, dass die in den § 2 i.V.m. § 3 des Sozialen Bindungsvertrages genannten Verpflichtungen nicht eingehalten wurden, nach der Geschossfläche, auf die bezogen die Verpflichtung nicht eingehalten wurden.

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

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

Sollte die Verkäuferin von diesem Bestimmungsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt durch schriftliche Benennung gegenüber der Stadt Gebrauch gemacht haben, ist die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zur Bestimmung insoweit berechtigt, als die Verkäuferin von ihrem Bestimmungsrecht nicht Gebrauch gemacht hat. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.

Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Sondereigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird.

Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.

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

§ 2

Kaufpreis/Erstattungsbetrag

Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n Teilfläche/n beträgt in unbebautem Zustand 1.838.700,00 € (in Worten: einmillionachthundertachtunddreißigtausendsiebenhundert Euro). Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer Geschossfläche von ca. 4.597 m² errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von 300,00 €/m² Geschossfläche für 3.065 m² GF (EOF) und von 600 €/m² Geschossfläche für 1.532 m² GF (Eigenwohnraum). In diesem Betrag ist der Betrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB enthalten.

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

Ist die zulässige Geschossfläche nach rechtskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils 400,00 €/m² GF (Durchschnittspreis je m² bezogen auf die gesamte gebundene Geschossfläche).

Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von 400,00 €/m² GF die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.

Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der zu erstattenden Kosten der Erstellung einigen, wird diese durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Verkäuferin.

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

§ 3

Kaufpreisfälligkeit

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

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

der Stadt selbst geprüft;

zur Zahlung fällig.

§ 4

Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

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

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

§ 5

Besitz, Nutzen und Lasten

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

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

§ 6

Haftung für Rechts- und Sachmängel

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

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

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

§ 7**Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden**

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

§ 8**Beauftragung und Ermächtigung des Notars**

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

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

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

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

§ 9**Wirksamkeitsklausel**

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

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

§ 10**Abschriften**

Nach Annahme erhalten:

- a) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - und der Gutachterausschuss je eine einfache Abschrift mit beglaubigter Abschrift der Annahmearkunde.

b) die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift der Annahmearkunde.

§ 11

Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

- Ende der Anlage 8.3-