

**Anlage 8.2 zum Sozialen Bindungsvertrag  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095  
Feldbergstraße (westlich),  
Wasserburger Landstraße (nördlich)**

**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 Verwendungersatz 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 -