

URNr. 1045 H/2018

-mb-

Verzicht auf Anwendung der MaBV

Heute, den neunzehnten Juni zweitausendachtzehn

- 19.06.2018 -

erschieden vor mir,

Notar mit Amtssitz in München, in meinen Amtsräumen in München,

1.

geb.

geschäftsansässig

Grünwald,

hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund Vollmacht von 13.06.2018, die heute im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist, für die

PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRA

(Postanschrift:

Grünwald)

(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt),

2.

geb.

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
dienstansässig München,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 18.06.2018, die heute im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist, für die

Landeshauptstadt München

Kommunalreferat

(Postanschrift:

München)

(nachfolgend „Stadt“ genannt).

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach Grundbucheinsicht ihren bei ihrer gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

1. Sachstand, Vorbemerkung

1.1 Die Vorhabenträgerin ist als Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung München Sektion 5, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Untersending, im Grundbuch eingetragen:

a) Blatt 49342

FINr. 9288/36	zu	1.788 m ²
FINr. 9288/43	zu	339 m ²
FINr. 9288/37	zu	467 m ²
FINr. 9288/44	zu	16 m ²
FINr. 9288/45	zu	39 m ²
FINr. 9320	zu	5.093 m ²
FINr. 9320/1	zu	521 m ²

b) Blatt 51989

FINr. 9288/33	zu	364 m ²
FINr. 9288/50	zu	22 m ²
FINr. 9288/56	zu	73 m ²

1.2 Die Vorhabenträgerin wird an die Stadt aus dem vorgenannten Grundbesitz der Gemarkung München Sektion 5 Raumeigentumseinheiten nach dem WEG begründen, errichten und eine Teileigentumseinheit mit allen Rechten, Berechtigungen und Bestandteilen an die Stadt gemäß gesondertem Vertrag zum Alleineigentum übertragen. Bei der Teileigentumseinheit handelt es sich um eine Kita und die bauordnungsrechtlich notwendigen Tiefgaragenstellplätze (2 Stellplätze), verbunden mit den dauerhaften Sondernutzungsrechten an den Außenspielflächen

2. Makler- und Bauträgerverordnung

Die Stadt als Erwerberin verzichtet hiermit zu vorbezeichnetem Vertrag auf die Anwendung der zu ihrem Schutze bestehenden Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung für diesen Vertrag.

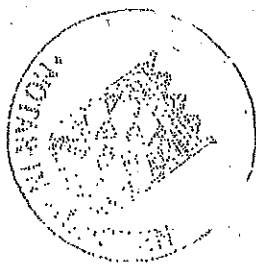
3. Schlussbestimmungen

3.1 Die Kosten der Beurkundung trägt die Vorhabenträgerin.

3.2 Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

die Vertragsteile (je drei).

**Vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:**





Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,
München

Städtebauliche Verfahren,
Sozialgerechte Bodennutzung,
Vorkaufsrechte

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Zimmer:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
18.06.2018

Abschluss eines Durchführungsvertrages
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich) und
Zielstattstraße (nördlich)

Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München bei der Beurkundung des Durchführungsvertrags zwischen der PE Bauernbräuweg GmbH & Co.KG, diese vertreten durch Herrn Gerald Purucker, und der Landeshauptstadt München zu vertreten und alle damit zusammenhängenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben. Diese Vollmacht schließt die Erklärung zum Abschluss des Sozialen Bindungsvertrags ein.

Darüber hinaus werden Sie bevollmächtigt und beauftragt, den Verzicht auf die Anwendung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) im Zusammenhang mit der Errichtungsverpflichtung bezüglich der integrierten Kindertageseinrichtung gegenüber der PE Bauernbräuweg GmbH & Co.KG in gesonderter Urkunde zu erklären.

Landeshauptstadt München, den



Konten des Kassen- und Steueramtes bei Geldanstalten in München:
Stadtparkasse München Kto. Nr. 203 000 BLZ 701 600 00
IBAN: DE8670160000000203000 BIC: SSKMDEMXXX
Hypo Vereinsbank Kto. Nr. 81 300 BLZ 700 202 70
IBAN: DE34700202700000081300 BIC: HYVEDEMXXX

U-Bahn: Linie 1, 2, 3, 6
Straßenbahn: Linie 18, 17, 18, 27
Bus: MetroBus 82
Haltestelle Sendlinger Tor

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

München, den 19.06.2018



Beglaubigte Abschrift

URNr. 1025 H/2018

- mb -

VOLLMACHT

Die

PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: Grünwald,

- nachfolgend „die Gesellschaft“ genannt - ,

vertreten durch die

PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: Grünwald,

bevollmächtigt hiermit

, geboren am

die Gesellschaft in den folgenden Angelegenheiten einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten:

Abschluss und Vollzug von städtebaulichen Vereinbarungen (insbesondere Städtebaulicher Vertrag / Grundvereinbarung, Sozialer Bindungsvertrag sowie alle Nachträge hierzu, insbesondere im Wege der Messungsanerkennung und Auflassung) mit der Landeshauptstadt München, auch unter Veräußerung und/oder Erwerb von Grundbesitz (= Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte) sowie Rechten hieran sowie sonstigen Verfügungen über Grundbesitz sowie Rechten hieran, bezüglich folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung Untersending (Sektion 5)

Flurstück Nr. 9288/36, Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche,
Größe 1.788 m²,

Flurstück Nr. 9288/43, Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche,
Größe 339 m²,

Flurstück Nr. 9288/37, Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche,
Größe 467 m²,

Flurstück Nr. 9288/44, Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche,
Größe 16 m²,

Flurstück Nr. 9288/45, Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche,
Größe 39 m²,

Flurstück Nr. 9320, Bauernbräuweg 1, Gebäude- und Freifläche,
Größe 5.093 m²,

Flurstück Nr. 9320/1, Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche,
Größe 521 m²,

jeweils vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von
Untersending Blatt 49342.

Diese Aufzählung von Grundbesitz ist nicht abschließend, sondern soll lediglich jedenfalls zugehörigen Grundbesitz kennzeichnen. Die Vollmacht ist insoweit weit auszulegen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, betroffenen Grundbesitz grundbuchmäßig näher zu bestimmen und insoweit auch über weiteren so bestimmten Grundbesitz zu verfügen.

Der Bevollmächtigte ist befugt, alle im weitesten Sinne mit dem vorstehenden Regelungsinhalt und den vorgenannten Rechtsgeschäften zusammenhängenden und zweckdienlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen und die Gesellschaft dabei umfassend und allgemein zu vertreten, auch im Rahmen der Schaffung bzw. Klärung von Baurecht. Umfasst sind damit alle diesbzgl. Erklärungen vor Notaren, Grundbuchämtern, sonstigen Behörden, insbesondere Baubehörden, und Dritten.

Der Bevollmächtigte darf insbesondere auch Vereinbarungen zur Veräußerung oder zum Erwerb abschließen, den evtl. Kaufpreis / sonstige Gegenleistungen und die sonstigen Bedingungen eines Veräußerungs-/Erwerbsvertrags frei festsetzen, die Auflassung erklären und entgegennehmen, bei der Bestellung von Grundpfandrechten samt Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO - auch im Wege der Pfanderstreckung - und persönlicher Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Gesellschaft mitwirken, diesbzgl. Zweckbestimmungserklärungen abgeben, ein Objekt lastenfrei stellen oder belasten, überhaupt alle Erklärungen abgeben, die ihm im Zusammenhang mit dem vorstehenden weiten Regelungsinhalt zweckdienlich erscheinen.

Der Bevollmächtigte darf zudem insbesondere Dienstbarkeiten und Reallasten sowie sonstige dingliche Belastungen, z.B. Aufassungsvormerkungen im Rahmen eines Sozialen Bindungsvertrags, bestellen, inhaltlich ändern und aufheben / zur Löschung bewilligen, Rangänderungen vornehmen oder Rangvorbehalte begründen, ausüben oder aufheben, Grundbesitz vermessen lassen und hierbei teilen oder vereinigen, Unschädlichkeitszeugnisse beantragen sowie Aufteilungen im weitesten Sinne von Grundbesitz durchführen, inhaltlich ändern oder aufheben.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend, sondern enthält lediglich eine Auswahl von typischen Geschäften, bei denen an den Vertretungsnachweis erhöhte Anforderungen gestellt werden. Im Zweifel ist die Vollmacht weit auszulegen, um zu ermöglichen, dass der Bevollmächtigte die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem vorgenannten Grundstücksverkehr umfassend vertreten kann.

Diese Vollmacht ist unbefristet erteilt.

München, den 13.06.2018

URNr. 1025 H/2018

- mb -

Ich beglaube hiermit die Echtheit vorstehender, vor mir vollzogener Unterschrift
von

Herrn

geboren am

geschäftsansässig in Grünwald,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter
und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: Grünwald, I

diese hier wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Be-
schränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: Grünwald, I

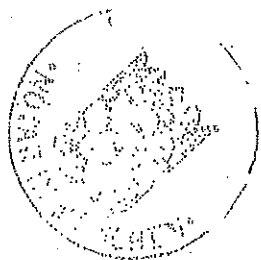
Nach Unterrichtung über den Inhalt des Handelsregisters beim Amtsgericht
München HRB. und HRA vom 13.06.2018 bescheinige ich, dass dort
die PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis
München eingetragen ist und als deren einzelvertretungsbefugter
Geschäftsführer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu deren
Vertretung berechtigt ist und dass die PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH als
persönlich haftende Gesellschafterin der PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG mit
dem Sitz in Grünwald, Landkreis München eingetragen und unter Befreiung von den
Beschränkungen des § 181 BGB zu deren Vertretung einzeln berechtigt ist.

München, den 13.06.2018



Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

München, den 19.06.2018



URNr. 1046 H/2018

-mb-

Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
Bauernbräuweg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (westlich)
und Distlhofweg (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a)

Heute, den neunzehnten Juni zweitausendachtzehn

- 19.06.2018 -

erschieden vor mir,

Notar mit Amtssitz in München, in meinen Amtsräumen in München,

1.

geb. am

geschäftsansässig

Grünwald,

hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund Vollmacht von 13.06.2018, die heute im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist, für die

PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München, eingetragen im Handelsregister
beim Amtsgericht München unter HRA

(Postanschrift:

Grünwald)

(nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt),

2.

geb. am

dienstansässig

(München,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 18.06.2018, die heute im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist, für die

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat

(Postanschrift: München)

(nachfolgend „Stadt“ genannt).

Die Beteiligten erklärten, auf eigene Rechnung zu handeln, soweit vorstehend nicht eine Vertretung offengelegt ist.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach Grundbucheinsicht ihren bei ihrer gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Grundbuchstand	4
§ 2 Anlass, Grundlagen des Vertrages	6
§ 3 Flächenabtretungen	7
§ 4 Messungsanerkennung, Auflassung	7
§ 5 Auflassungsvormerkungen	8
§ 6 Lastenfreiheit der Vertragsflächen	9
§ 7 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen	10
§ 8 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen	13
§ 9 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	18
§ 10 Erschließung / Gehrechtsflächen	18
§ 11 Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur	19
§ 12 Kostenbeteiligung an der Bereitstellung der städtischen Schulbaufläche an der Passauerstraße	20
§ 13 Integrierte Kindertageseinrichtung (Kita)	20
§ 14 Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche	27
§ 15 Artenschutz	28
§ 16 Förderung des Wohnungsbaus	28
§ 17 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten	29
§ 18 Kosten des Bebauungsplans Nr. 2017b	31
§ 19 Bauverpflichtung	31
§ 20 Sicherheiten	32
§ 21 Auslegung nach Billigung	34
§ 22 Baugenehmigung vor Inkrafttreten	34
§ 23 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche	34
§ 24 Rücktrittsrecht	35
§ 25 Kosten der Vertrages	35
§ 26 Teilnichtigkeit	36
§ 27 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht	36
§ 28 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen, Vollzug	37
§ 29 Zustimmung des Stadtrates	37
§ 30 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung	38
§ 31 Vollmacht des Notars	38
§ 32 Hinweise	38
§ 33 Abschriften, Ausfertigungen	39

§ 1 Grundbuchstand

1. Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Unterschleißing ist die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der folgenden Grundstücke der Gemarkung München Sektion V eingetragen:

a. Blatt 49342

(1) Grundbuchbeschreibung

Bestandsverzeichnis		
FINr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9288/36	Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche	1.788 m ²
9288/43	Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche	339 m ²
9288/37	Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche	467 m ²
9288/44	Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche	16 m ²
9288/45	Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche	39 m ²
9320	Bauernbräuweg 1, Gebäude- und Freifläche	5.093 m ²
9320/1	Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche	521 m ²

- FINrn. 9288/36, 9288/43, 9288/37, 9288/44 und 9288/45 bzw. 9320 und 9320/1 je in rechtlicher Einheit; zur Aufhebung zu Vollzugszwecken s. § 28 -

(2) Belastungen in Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung) für DB Netz AG.

(3) Belastungen in Abteilung III:

Grundschild ohne Brief

b. Blatt 51989

(1) Grundbuchbeschreibung

Bestandsverzeichnis		
FINr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9288/33	Nähe Bauernbräuweg, Verkehrsfläche	364 m ²
9288/50	Nähe Distlhofweg, Gebäude- und Freifläche	22 m ²
9288/56	Nähe Distlhofweg, Gebäude- und Freifläche	73 m ²

(2) Belastungen in Abteilung II:

- Lfd.Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bahnanlagen- und Immissionsduldungsverpflichtung) für DB Netz AG, Frankfurt am Main
- Lfd.Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für Landeshauptstadt München
- Lfd.Nr. 3 Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der Gehwegflächen) für Landeshauptstadt München
- Lfd.Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bahnanlagen- und Immissionsduldungsverpflichtung) für DB Netz AG

Eine weitere derzeit in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Belastung gelangt nach Angabe der Vorhabenträgerin aufgrund gesonderter Erklärung zur Löschung; die diesbzgl. Löschung wird beantragt; auf das Erfordernis des Vorvollzugs wurde hingewiesen.

(3) Belastungen in Abteilung III:

Grundschild ohne Brief zu

- 2. Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Untersending, Sektion V ist die Stadt als Eigentümerin folgender Grundstücke eingetragen:

Blatt 52750

(1) Grundbuchbeschreibung

Bestandsverzeichnis		
FINr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9288/35	Distlhofweg, Verkehrsfläche	5.262 m ²
9288/55	Distlhofweg, Verkehrsfläche	843 m ²

(2) Belastungen in Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bahnanlagen und Immissionsduldungsverpflichtung) für die DB-Netz AG, Frankfurt am Main, gem. Bewilligung vom 04.08.2009, URNr. München

(3) Belastungen in Abteilung III: keine

§ 2 Anlass, Grundlagen des Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der unter § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke, welche bisher als Lager- und Umschlagplatz (Fruchtgroßhandel) genutzt wurden, möchte diese Grundstücke nach Abbruch des noch bestehenden Betriebsgebäudes (Lagerhalle) neu ordnen und bebauen und insbesondere Wohnnutzung sowie wohnverträgliches Gewerbe realisieren.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 28.11.2007 beschlossen, für den Bereich Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich) und Zielstattstraße (nördlich) den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 aufzustellen. Hieraus wurde bereits der Teilbereich westlich des Distlhofweges und südlich des Fruchtgroßhandels durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a entwickelt, welcher seit dem 10.05.2012 rechtsverbindlich ist. Auf Antrag der Vorhabenträgerin wurde für den Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b, Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich) und Distlhofweg (östlich) vom Stadtrat am 23.11.2016 ein Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017b (**nachfolgend „Bebauungsplan Nr. 2017b“** genannt) interessiert. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander schließen daher die Vorhabenträgerin und die Stadt diesen Durchführungsvertrag.

2. Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der von der Stadt und der Vorhabenträgerin erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2017b (Planteil und Satzungstext) in der Fassung vom 15.06.2018. Der Planteil des Bebauungsplans ist dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegt. Der Entwurf des Satzungstextes ist als **Anlage BU 1** Bestandteil einer Bezugsurkunde (siehe nachfolgenden Abs. 4.). Der Plan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Bestandteil dieses Vertrages sind weiter die von der Vorhabenträgerin gefertigten Projektpläne, Stand Juni 2018, die dieser Urkunde als **Anlage 2 (2.1 – 2.22)** beigelegt sind. Auf diese Anlagen, die wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde sind, und die Bezugsurkunde wird verwiesen.
3. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Ergebnis verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf eine Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2017b und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplans als dem erwarteten.
4. Mit Urkunde des amtierenden Notars vom 18./19.06.2018 URNr. 1044 H/2018 (nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt) wurde eine Bezugsurkunde errichtet, mit der Anlagen zu diesem Durchführungsvertrag beurkundet wurden. Die Erschienenen nehmen gemäß § 13a Beurkundungsgesetz Bezug auf die Bezugsurkunde, die heute bei Beurkundung in Urschrift vorliegt und deren Inhalt den Erschienenen bekannt ist. Die Erschienenen hatten Gelegenheit zur Einsicht der Bezugsurkunde und verzichteten auf das heutige Verlesen und die Beifügung der in Bezug genommenen Urkunde zu dieser Urkunde. Die Erschienenen wurden darüber belehrt, dass mit dieser Bezugnahme der Inhalt der bezeichneten Urkunde auch Inhalt der vorliegenden Urkunde wird.

Die Vertragsbeteiligten genehmigen hiermit den gesamten Inhalt der Bezugsurkunde. Eine etwa erteilte Vollmacht wird hiermit bestätigt.

Die vorstehend und im Folgenden mit dem Zusatz „BU“ genannten Anlagen sind solche der Bezugsurkunde.

§ 3 Flächenabtretungen

1. Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2017b liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als

Straßenverkehrsfläche

festgesetzt sind, sich aber noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden.

2. Die Vorhabenträgerin überträgt zum Zwecke der Herstellung als Straßenverkehrsfläche noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilflächen von zusammen ca. 84 m² - nachfolgend auch „Vertragsflächen“ genannt -, und zwar im Einzelnen

- | | |
|---|---------------------|
| - aus dem Flurstück 9320 eine Teilfläche von ca. | 73 m ² , |
| - aus dem Flurstück 9288/33 eine Teilfläche von ca. | 9 m ² , |
| - aus dem Flurstück 9288/56 eine Teilfläche von ca. | 2 m ² |

mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt, unentgeltlich und kostenlos an die Stadt zum Alleineigentum. Diese Flächen sind in dem als wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde beigefügten Lageplan (**Anlage 3**) gelb markiert.

Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt unter Berücksichtigung der o. g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplans nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

§ 4 Messungsanerkennung, Auflassung

1. Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt (Kommunalreferat) nach Abschluss dieses Durchführungsvertrages beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der in § 3 bezeichneten Vertragsflächen. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären, nicht aber vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b.

Die Vorhabenträgerin beauftragt und bevollmächtigt die Stadt bzw. deren Beauftragte hiermit unwiderruflich, sie bei der Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten, soweit Vertretung gesetzlich überhaupt irgend zulässig ist.

Die Stadt (GeodatenService) setzt die Vorhabenträgerin über die Weiterleitung des Fortführungsnachweises aus der städtischen Vermessung der Abtretungsflächen an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (ADBV) in Kenntnis. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, erst ab Zugang dieser Mitteilung auch für die Baugrundstücke entsprechende Anträge auf Vermessung auf Basis der von der Stadt (GeodatenService) entgeltlich bereitgestellten Planungsgrunddaten zu stellen und ist damit einverstanden, dass beim ADBV die Fortführung der städtischen Vermessung der Vermessung der Baugrundstücke zeitlich vorgeht.

2. Die Stadt bzw. deren Beauftragte werden auch bevollmächtigt, Zuschreibungen, Pfanderstreckungen und -freigaben, Löschungen und dergleichen zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt Vollzugsanträge in jeder Richtung zu stellen.
3. Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, die Auflassung hinsichtlich der als Straßenverkehrsfläche (§ 3) abgetretenen Vertragsflächen dem Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn die Stadt schriftlich bestätigt hat, dass die jeweilige Abnahme der auf diesen Flächen zu erbringenden Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgt ist. Diese Anweisung ist in der Auflassungsurkunde zu wiederholen.

Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug – ohne den Textteil der Auflassung – erteilt werden.

§ 5 Auflassungsvormerkungen

1. Zur Sicherung der Ansprüche der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Vertragsflächen gemäß § 3

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt an den Flurstücken Nr. 9320, 9288/33 sowie 9288/56 jeweils der Gemarkung München Sektion V.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen sowie Rechte, die gemäß diesem Durchführungsvertrag übernommen werden.

2. Die Stadt

bewilligt und beantragt

hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Vertragsflächen von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechten Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Vertragsflächen im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen in irgend einer Weise beeinträchtigt werden.

Vollzugsmittelung wird für alle Beteiligten an den Notar erbeten.

3. Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die pfandfreie Abschreibung der von dem Erwerb gemäß § 3 nicht betroffenen, nach Vermessung neu gebildeten Flurstücke. Die Abschreibung bezieht sich nur auf die nach diesem § 5 zur Eintragung vorgesehenen Auflassungsvormerkungen. Der Notar wird bevollmächtigt, diese Pfandfreigabeerklärung nach Vorliegen der Messungsanerkennung und Erklärung der Auflassung gemäß § 4 sowie nach Weisung der Vorhabenträgerin dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die neu gebildeten Grundstücke – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen.

§ 6 Lastenfreiheit der Vertragsflächen

1. Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der in § 3 Abs. 2 bezeichneten Vertragsflächen von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten. Ausgenommen sind die Rechte, für welche die Stadt in diesem Vertrag die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat, und diejenigen Rechte, welche zugunsten der Stadt bereits eingetragen sind oder evtl. von der Stadt in diesem Vertrag übernommen werden. Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.
2. Die Stadt übernimmt die im vorstehenden § 1 Abs. 1 lit. a) und lit. b) jeweils unter Nr. (2) genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Bahnanlagen- und Immissionsduldungsverpflichtung) für DB Netz AG (vgl. § 1 Abs. 1 lit. a) Nr. (2) und lit. b) Nr. (2), Lfd.Nr. 1 und 4).
3. Die Vorhabenträgerin haftet ausdrücklich für die Freiheit der Vertragsflächen von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen und für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie für ungehinderten Besitzübergang. Ausgenommen sind Rechte und Belastungen altrechtlicher Art, die aufgrund ihrer Qualität heutzutage eintragungsfähig wären. Die Vorhabenträgerin versichert, dass ihr solche Rechte und Belastungen nicht bekannt sind.

§ 7 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

1. Definition der „Sonderflächen“ und Besitzübergang

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Abtretungs- / Dienstbarkeits- und Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtung (im Folgenden Kita) sowie für sonstige Flächen, die die Stadt im Mit-/Gemeinschaftseigentum erwerben wird. Diese Flächen werden nachfolgend als „**Sonderflächen**“ bezeichnet und sind übersichtshalber in **Anlage 4** rot dargestellt. Sofern im nachfolgenden der Begriff „**Besitzübergang**“ verwendet wird, ist damit sowohl der Übergang von Allein- als auch von Mitbesitz umfasst.

2. Definition Kampfmittel

Kampfmittel im Sinne dieses Durchführungsvertrages sind gewahrsamlos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die

- a) Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder deren Rückständen bestehen,
- b) chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
- c) Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

Soweit in den nachfolgenden Absätzen auf den „aktuellen Stand der Technik“ oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt als Zeitpunkt des aktuellen Standes der Technik und als Zeitpunkt für die Geltung der vorgenannten Regelungen, Vorgaben und Normen derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der nach diesem § 7 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit der Stadt (Kommunalreferat) erfolgt ist, jedoch nur soweit mit den Maßnahmen spätestens 12 Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat) begonnen worden ist, im Übrigen der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen.

3. Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln i.S.d. Definition gemäß Abs. 2 sind, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat) ein abweichendes Räumziel vereinbart wird.

4. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung

- a) Die Vorhabenträgerin hat auf allen Sonderflächen eine historisch-genetische Rekonstruktion mit Untersuchungskonzept zur Kampfmittelerkundung und Bewertung durch das Sachverständigenbüro durchzuführen lassen (siehe Gutachten gemäß nachfolgendem Abs. 5). Eine technische Erkundung und Gefährdungsabschätzung steht noch aus. Die Stadt empfiehlt eine Orientierung an den Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes – nachfolgend: „AH KMR“ - in der jeweils aktuell geltenden Fassung. Die Maßnahmen zur technischen Erkundung und Gefährdungsabschätzung hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Kommunalreferat - RV) abzustimmen.
- b) Soweit danach kein Kampfmittelverdacht besteht oder eine Kampfmittelfreiheit vorliegt, hat die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis des vorgenannten Sachverständigen (Nachweis entweder des fehlenden Kampfmittelverdachts oder der Kampfmittelfreiheit) der Stadt (Kommunalreferat-RV) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Ausubarbeiten zu den Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen vorzulegen und von dieser Stelle eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des jeweiligen Nachweises einzuholen.

Sofern bei der Kampfmittelerkundung mit Altlasten i.S.d. § 8 Abs. 2 belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 5 lit. d) zu behandeln.

- c) Ab Eingang des jeweiligen Nachweises der Vorhabenträgerin ist die Stadt (Kommunalreferat) zur unverzüglichen Erteilung der Bestätigung im vorstehenden Sinne verpflichtet; ein Verzug tritt hierbei jedoch nicht vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten ein.

5. Vorhandene Gutachten

Der Stadt ist folgendes Gutachten bekannt, ohne dass dies zwingend eine abschließende Aufzählung erstellter Gutachten darstellt:

Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung mit Untersuchungskonzept zur Kampfmittelerkundung für das Bauvorhaben „Fruchtmarkthalle Sendling“ Bauernbräuweg/Distlhofweg, München von vom 02.06.2016

Die Stadt bestätigt, dieses Gutachten rechtzeitig vor der Beurkundung erhalten und von seinem Inhalt Kenntnis genommen zu haben.

Darin heißt es (vgl. S. 11 des Gutachtens)

„Die Kampfmittelvorerkundung ergab, dass die Untersuchungsfläche selbst während des 2. Weltkrieges nicht von Luftangriffen der alliierten Truppen getroffen wurde. Es können Blindgänger der Abwurfmunition bzw. der Flakgeschosse in den Boden eingedrungen sein. ... Da das Bestandsgebäude ... nicht unterkellert ist, ist ein Kampfmittelverdacht für die gesamte Fläche gegeben ...“

6. Kampfmittelräumung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf denjenigen Sonderflächen, bei denen sich nach Durchführung der Kampfmittelerkundung im Sinne des Abs. 4 ein Kampfmittelverdacht ergeben hat, eine Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen durchführen zu lassen. Sollte sich die Lage der einzelnen Flächen noch ändern, so bezieht sich diese Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen.

Sofern bei der Kampfmittelräumung mit Altlasten i.S.d. § 8 Abs. 2 belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 5 lit. d) zu behandeln.

Grundlage für die Kampfmittelräumung bildet ein von der Vorhabenträgerin vorab mit der Stadt (Kommunalreferat-IS-SP) einvernehmlich abzustimmendes Räumkonzept und -ziel. Das Räumkonzept hat die vorgesehenen Termine der Räummaßnahmen, die technische Vorgehensweise, die zu beachtenden Rahmenbedingungen sowie eine Bewertung der Gefahrensituation zu enthalten. Die Abstimmung dieses Konzepts mit der Stadt lässt die alleinige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Kampfmittelräumung unberührt.

Sollte über das Räumkonzept keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gem. §§ 315 ff. BGB.

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Kommunalreferat-RV) die vertragsgemäße Vornahme der vorgenannten Maßnahmen durch Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen, der einen Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG besitzt, bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und von dieser Stelle eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfreiheit entsprechend dem vereinbarten Räumziel erreicht ist (= Räumungsbestätigung). Mit der jeweiligen Räumungsbestätigung gilt die Beschaffenheit gemäß Abs. 3 auf der jeweiligen Sonderfläche als erfüllt.

Abs. 4 lit. c) gilt entsprechend.

6a. Verfüllung

Zur Kampfmittelräumung gehört auch die Wiederverfüllung auf das ursprüngliche Geländeneiveau, soweit dies im Hinblick auf die auf den Flächen vorzunehmenden Herstellungsmaßnahmen erforderlich ist. Letzteres stimmt die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Baureferat/ Referat für Bildung und Sport) rechtzeitig vor Beginn der Kampfmittelräumung ab. Sollte darüber keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

Soweit eine Verfüllung von Baugruben bzw. Wiederherstellung auf den Sonderflächen geschuldet ist, ist sicherzustellen, dass eine Kontamination mit Stoffen im Sinne der Definition des § 8 Abs. 2 ausgeschlossen ist und der Untergrund im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig ist.

7. Regelung für den Fall des späteren Entstehens eines Kampfmittelverdachts

Auflösend bedingt durch das Vorliegen einer (städtischen) Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des Nachweises der Kampfmittelfreiheit bzw. einer Räumungsbestätigung nach den Abs. 4 lit. b) a.E. und 6 Unterabs. 5 a.E. gilt für die jeweilige Sonderfläche Folgendes:

Bezüglich derjenigen Sonderflächen, auf denen eine historische oder technische Kampfmittelerkundung mit dem Ergebnis eines nicht bestehenden Kampfmittelverdachts durchgeführt wurde und daher keine Kampfmittelsanierung veranlasst war und durchgeführt wurde, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für den Fall, dass nach Besitzübergang an die Stadt bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen nach Abnahme ein konkreter Kampfmittelverdacht auf ihnen besteht, für die Kosten einer Kampfmittelräumung nach Maßgabe des Abs. 6 aufzukommen, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten trägt.

8. Regelung für den Fall der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Besitzübergang

Auflösend bedingt durch das Vorliegen einer (städtischen) Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des Nachweises der Kampfmittelfreiheit bzw. einer Räumungsbestätigung nach den Abs. 4 lit. b) a.E. oder 6 Unterabs. 5 a.E. gilt für die jeweilige Sonderfläche Folgendes:

Die Regelungen des § 8 Abs. 8 lit. a) und b) gelten entsprechend.

9. Kostentragung

Die Kosten der Maßnahmen dieses § 7 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt. Zu diesen Kosten gehören auch die für die Entsorgung des mit Altlasten i.S.d. § 8 Abs. 2 belasteten Bodens gem. vorstehendem Abs. 4 lit. b) und Abs. 6 anfallenden Kosten.

10. Verjährung

Die Ansprüche und Rechte der Stadt nach den Abs. 7 und 8 verjähren abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in fünf Jahren ab dem jeweiligen Besitzübergang. Abweichend hiervon ist maßgeblicher Zeitpunkt für den Verjährungsbeginn bei den Dienstbarkeitsflächen die jeweilige Abnahme.

§ 8 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

1. Definition der Sonderflächen

Die Definition ergibt sich aus § 7 Abs. 1.

2. Definition Altlasten sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der Technik u.a.

Als Altlasten i.S. dieses Durchführungsvertrages werden neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch Gebäudereste, Abfälle gem. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Bauschutt) verstanden.

Die Regelung des § 7 Abs. 2 Unterabs. 2 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Gesundheit und Umwelt - nachfolgend „RGU“) zuständig ist.

3. Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten i.S.d. der unter Abs. 2 enthaltenen Definition sind, in dem dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist. Abweichend hiervon ist der maßgebliche Zeitpunkt bei Teilmaßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten i.S.d. § 9 Abs. 1 bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen die Abnahme.

4. Freimachungspflicht

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bedingungs- und entschädigungslos die Sonderflächen von allen mit dem Grundstück verbundenen sowie von allen beweglichen Objekten/Anlagen, also etwa vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamenten, Tanks, Leitungen usw. zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit im Sinne des vorstehenden Abs. 3 freizumachen. Die Flächen sind in einen unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) zu bringen.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördlichen Vorgaben und bautechnischen Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten.
- c) Sofern bei der Freimachung mit Altlasten i.S. des vorstehenden Abs. 2 belasteter Boden anfällt, gilt Abs. 5 lit. d) entsprechend.

5. Sanierung

- a) Auf den in **Anlage 4** dargestellten Sonderflächen wurden Altlasten nachgewiesen. Sollte sich die Lage dieser Flächen noch ändern, so beziehen sich die u.g. Verpflichtungen jeweils auf die geänderten Flächen.

- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt (RGU), auf den in lit. a) bezeichneten Flächen Altlasten – soweit nicht schon bereits durch Abs. 4 erfasst – nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch in dem Umfang zu sanieren, wie dies i.S.d. in Abs. 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.
- c) Den Beginn der Sanierung hat die Vorhabenträgerin der Stadt (RGU) jeweils zwei Wochen vorab anzuzeigen. Die Arbeiten sind von einem fachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.
- d) Den belasteten Bodenaushub hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (RGU) ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen bzw. - falls möglich - einer Verwertung zuzuführen bzw. zuführen zu lassen.
- e) Zu den Altlasten liegen der Stadt folgende Gutachten / Stellungnahmen / Untersuchungen vor, ohne dass dies zwingend eine abschließende Aufzählung erstellter Gutachten darstellt:

Bezeichnung Gutachten / Stellungnahme / Untersuchung	Nr.	Datum	Gutachter	Gebiet / Fläche
Untersuchung des Untergrundes, bodenschutzrechtliche und abfallrechtliche Bewertung, städtebauliche Entwicklung Bauernbräuweg BV Fruchtmarktareal, Distlhofweg, 81369 München		31.05.16		

6. Verfüllung

§ 7 Abs. 6a gilt entsprechend.

7. Freimachungsnachweis / Sanierungsbestätigung

- a) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Abs. 4 lit. a) und b) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen der Stadt (Kommunalreferat) durch ein Gutachten eines hierfür geeigneten Planungsbüros nachzuweisen und eine Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat) einzuholen, dass die Freimachung als ordnungsgemäß erbracht von der Stadt anerkannt (Freimachungsbestätigung) wird. Mit dieser Freimachungsbestätigung gilt die Verpflichtung aus Abs. 4 als erfüllt.

- b) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Abs. 4 lit. c) und Abs. 5 der Stadt (RGU) durch ein Gutachten (Sanierungsdokumentation) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und unmittelbar nachfolgend eine Sanierungsbestätigung durch die vorgenannte Stelle einzuholen. Abweichend hiervon hat die Vorhabenträgerin bei Maßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs- / Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, die Sanierungsdokumentation erst unmittelbar nach Durchführung der Sicherung bzw. Überdeckung vorzulegen bzw. die Sanierungsbestätigung einzuholen.

Sofern keine Maßnahmen im Sinne des vorherigen Satzes 1 hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich sind, hat die Vorhabenträgerin bezüglich dieser Flächen ein Negativattest bei der Stadt (RGU) einzuholen.

Mit der jeweiligen Sanierungsbestätigung bzw. dem jeweiligen Negativattest auf der jeweiligen Sonderfläche gilt die Beschaffenheit gemäß Abs. 3 als erfüllt.

- c) Für die jeweilige Nachweispflicht nach lit. a) und b) gilt § 7 Abs. 4 lit. c) entsprechend.

8. Bodenschutz-/privatrechtliche Inanspruchnahme der Stadt nach Besitzübergang/Fertigstellung

Auflösend bedingt durch den Eingang einer ordnungsgemäßen Sanierungsbestätigung i.S.d. Abs. 7 lit. b) bei der Stadt (Kommunalfreierat) gilt für die jeweilige Sonderfläche zusätzlich Folgendes:

- a) Ist die Stadt aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen wegen Altlasten, die zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Sonderflächen mit Ausnahme der Dienstbarkeitsflächen schon vorhanden waren, zu deren Sanierung verpflichtet, so hat die Vorhabenträgerin die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Dies beinhaltet die Erkundung, Überwachung und Sanierung von Altlasten sowie die Folgekosten einer Bodenentsorgung. Auf eine Sicherung dieser Verpflichtung durch die Vorhabenträgerin im Wege einer Bürgschaft oder Hinterlegung eines Geldbetrages auf ein Notaranderkonto wird nach Belehrung durch den Notar über die Risiken einvernehmlich verzichtet.
- b) Die Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich in Bezug auf mögliche Altlasten zu unverzüglicher gegenseitiger Information über sämtliche behördlichen und gerichtlichen Verfahrenshandlungen und Entscheidungen. Dem jeweils anderen ist seitens des Adressaten eine Mitwirkung und Teilnahme an entsprechenden Gesprächen mit der Behörde zu gestatten.

Die Ansprüche der Stadt nach diesem Abs. 8 bestehen unbeschadet des Vorliegens eines Negativattests nach Abs. 7 lit. b).

9. Zeitraum bis zum Besitzübergang / bis zur Abnahme bei den Sonderflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Besitzübergang gem. § 9 an die Stadt bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen bis zu deren Abnahme gem. § 10 Abs. 5 keinerlei bodenverändernden Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 7 und 8 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind. Grundlage für die vertragsgemäße Herstellung ist dieser Durchführungsvertrag. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination des Untergrunds mit Stoffen im Sinne der Definition unter vorstehendem Abs. 2 ausgeschlossen ist.

Ebenfalls zulässig ist die Nutzung der öffentlichen Grünfläche südlich des Planungsgebiets für Baustelleneinrichtung, Kranaufstellung, Lagerung von Baumaterial, Aufstellung von Containern, Rückverankerungsmaßnahmen (Boden-/Verpressanker) von Verbaumaßnahmen oder Außenwänden von Tiefgaragen, Böschungsmaßnahmen. Die genannten Rückverankerungsmaßnahmen können auch in den Disthofweg erfolgen. Die in Anspruch genommenen Flächen sind so zu schützen, dass eine Kontamination mit Stoffen im Sinne der Definition unter vorstehendem Abs. 2 ausgeschlossen ist.

Die Flächen sind nach Beendigung der vorgenannten Maßnahmen wieder in den zuvor bestehenden Zustand herzustellen und davor so herzurichten, dass sie im Hinblick auf die festgesetzte Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Flächen eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt zu schließen. Technische Einbauten sind zu entfernen, soweit sie nicht unschädlich verbleiben können; verbleiben können z.B. Boden-/Verpressanker, soweit sie entspannt sind. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt für die Nutzung der schon im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen als Baustelleneinrichtung und für die Boden-/Verpressanker, soweit die Anker auf den gemäß § 3 abgetretenen Flächen oder auf bereits in städtischem Eigentum befindlichen Flächen eingebaut werden und verbleiben, ein Grundbenutzungsentgelt erheben wird. Im Übrigen erhebt die Stadt kein Entgelt.

10. Kostentragung

Die Kosten der nach diesem § 8 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

11. Verjährung

Für die Verjährung der Ansprüche und Rechte der Stadt nach den Abs. 7 und 8 gilt § 7 Abs. 10 entsprechend.

§ 9 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

1. Besitz, Nutzen und Lasten an den Vertragsflächen gem. § 3, die Gefahren aller Art sowie die mit diesen Flächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen jeweils mit Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt (Baureferat) auf die Stadt über. Die Abnahme erfolgt nach Abschluss der Umbaumaßnahmen und ist von der Vorhabenträgerin schriftlich bei der Stadt (Baureferat) zu beantragen. Voraussetzung für die Abnahme ist das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach § 7 Abs. 4 lit. b) und – soweit erforderlich – Abs. 6 Unterabs. 5 a.E. sowie § 8 Abs. 7 bei der Stadt (Baureferat).
2. Die Vorhabenträgerin stimmt bereits heute für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich der Widmung der abgetretenen und hergestellten Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr zu.
3. Die Vertragsteile verzichten auf die anteilige Erstattung bereits voraus gezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 10 Erschließung / Gehrechtsflächen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2017b liegende Straßenverkehrsfläche – den Teil an der Ostseite des Distlhofwegs – im erforderlichen Umfang gemäß seinen Festsetzungen einschließlich der Beleuchtung und Entwässerung auf eigene Kosten nach folgenden Maßgaben zu planen und ordnungsgemäß umzubauen.
2. Die Straßenbauarbeiten sind mit Vollendung der Hochbaumaßnahmen einschließlich der Außenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2017b fertig zu stellen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Eingriffe in den Bestand des bereits in städtischem Unterhalt stehenden Distlhofwegs auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eingelegte Sparten sind nach Möglichkeit in ihrer Lage zu belassen und ggf. vor Beschädigung zu schützen. Durch Baugrubensicherung, Hochbau- sowie Straßenumbaumaßnahmen verursachte Beschädigungen am Straßenbestand sind von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten zu beheben. Die Stadt (Baureferat) bestimmt die konkreten Anforderungen an die Erschließungsanlagen und die Umbaupflicht gemäß §§ 315 ff. BGB. Maßstab für die Bestimmung sind insbesondere die von der Stadt üblicherweise für die Herstellung derartiger Anlagen beachteten Standards.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b für den Umbau des Distlhofweges mit der Stadt (Baureferat) einen Straßenumbauvertrag zu den bei der Stadt üblichen Bedingungen abzuschließen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 2017b setzt mit Dienstbarkeiten (jeweils Gehrecht für die Allgemeinheit) zu sichernde Flächen fest. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Flächen auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat) verkehrssicher einschließlich Beleuchtung und Entwässerung sowie barrierefrei herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Realisierung des Vorhabens und ist zeitlich so einzuplanen, dass die Allgemeinheit sie nutzen kann, sobald die Gebäude im Vorhabengebiet bezugsfertig hergestellt sind.

Die Flächen werden nach ihrer Herstellung von der Stadt (Baureferat) abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Baureferat) die komplette Fertigstellung der Flächen an. Eine Übernahme der Flächen durch die Stadt erfolgt nicht.

Voraussetzung für die Abnahme ist das Vorliegen der städtischen Bestätigungen / Bescheinigungen nach § 7 Abs. 4 lit. b) und – soweit erforderlich – Abs. 6 Unterabs. 5 a.E. sowie § 8 Abs. 7 bei der Stadt (Baureferat).

§ 11 Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Anforderung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b ergehen kann, einen Betrag von

(in Worten:

Euro)

an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) zu leisten.

2. Dieser Betrag dient als Finanzierungsbeitrag zur Errichtung oder Erweiterung der ursächlichen sozialen Infrastruktur, nämlich der im Bebauungsplans Nr. 2017b im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Gebäudes im Bauraum B festgesetzten Kita und zur Errichtung der erforderlichen Grundschule mit ganztägiger Betreuung nach dem Lernhauskonzept (= Hortversorgung) auf dem im Eigentum der Stadt stehenden Grundstück Flst. 9249, Gemarkung München Sektion V an der Passauerstraße.
3. Dieser Betrag beruht auf der Annahme eines neu geschaffenen Wohnbaurechts von $\frac{1}{3}$ Geschossfläche (GF), multipliziert mit $\frac{1}{m^2}$ GF. Sollten die endgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2017b um mehr als 100 m² von diesem Wert abweichen, vereinbaren die Vertragsparteien eine Neuberechnung auf folgender Grundlage:

Der oben genannte Betrag ist um $\frac{1}{m^2}$ für jeden Quadratmeter Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnungsbaurechts, der von der o. g. Zahl abweicht, entsprechend zu kürzen oder zu erhöhen.

- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2017b gelegenen, im Lageplan (**Anlage 5**) angelegten Flächen (Gebäude orange, zugehörige Außenspielflächen teilweise grün und teilweise rot schraffiert) im Zuge ihrer Baumaßnahmen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der dort vorgesehenen baulichen Anlage im Einvernehmen mit der Stadt (Referat für Bildung und Sport - RBS) eine mängelfreie, öffentlich anerkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige integrierte Kita für zwei Kindergartengruppen (insgesamt 50 Kindergartenplätze) und zwei Kinderkrippengruppen (insgesamt 24 Krippenplätze) mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 940 m² samt zugehöriger unmittelbar anschließender Außenspielfläche von ca. 457 m² im EG sowie ca. 114 m² Terrasse und 171 m² Balkon (gesamt 285 m²) und die (nach Bayerischer Bauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt München) bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage (2 Stück, davon einer barrierefrei) zu erstellen
- c) Die vorgenannte Kita ist zeitgleich mit den übrigen Bauvorhaben zu erstellen und so rechtzeitig zu errichten, dass sie spätestens bezugsfertig ist, sobald 50 % der gemäß Bebauungsplan Nr. 2017b möglichen Geschossfläche Wohnen bezugsfertig errichtet sind, wobei der verbindliche Fertigstellungstermin im u.g. Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag festgelegt werden wird.

2. Übertragung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) / Höhe des Miteigentumsanteils / Teilungserklärung

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit, die genannte Kita einschließlich der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage, verbunden mit den dauerhaften Sondernutzungsrechten an den Außenspielflächen, nach Fertigstellung der Maßnahme auf die Stadt im Sondereigentum in der Form eines Teileigentums nach dem WEG zu übertragen.
- b) Hierzu bildet die Vorhabenträgerin einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Baugrundstück (im Bebauungsplan mit B gekennzeichneten Bauraum inklusive der zugehörigen Außenspielfläche der Kita und der zugehörigen privaten Grünflächen), auf dem die Kita vorgesehen ist. Die Größe des Miteigentumsanteils der Stadt ergibt sich aus dem Verhältnis der Nettogrundfläche (NGF gemäß DIN 277 Fassung 2005) für die Kita (ohne etwaige Kellerflächen) zur Gesamtwohnfläche der übrigen zur WEG gehörenden Wohnungen und, soweit vorhanden, weiterer Grundflächen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen (jeweils ohne Kellerflächen). Die Grundflächen und Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung (mit Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel als Wohnfläche) definiert. Mit dem so bestimmten Miteigentumsanteil wird das Sondereigentum an den Räumen für die Kita einschließlich der dauerhaften Sondernutzungsrechte an den Außenspielflächen verbunden.
- c) Die Bereitstellung der Stellplätze hat in der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zum nächstgelegenen Zugang zur Kita zu erfolgen.

- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der künftigen Teileigentumseinheit für die Kita mit Außenspielfläche, Keller und Stellplätzen ohne Änderung des formellen Beschriebs und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer berechtigt ist, diese Teileigentumseinheit für andere Gemeinbedarfszwecke zu nutzen und diese auch hierzu auf eigene Kosten umzubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich zulässig ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit „Kita“ ohne Änderung der formellen Beschreibung und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer berechtigt ist, vom jeweiligen Freiflächenge- staltungsplan, soweit öffentlich-rechtlich zulässig, abzuweichen und die Außenspielflä- chen nach pädagogischen Gesichtspunkten frei zu gestalten. Dabei ist zu berücksich- tigen, dass die Außenspielfläche durch eine Tiefgarage unterbaut ist.
- e) Lage, Ausmaß und Inhalt des Sondereigentums bzw. der Sondernutzungsrechte bestimmen die Vertragsteile einvernehmlich, soweit es nicht bereits gemäß den vorste- henden Absätzen festgelegt ist. Kann eine solche Einigung nicht erzielt werden, wer- den Lage, Ausmaß und Inhalt durch die Stadt gemäß § 315 Abs. 1 BGB bestimmt. Dies gilt auch für die Bestimmung des Miteigentumsanteils sowie des Kostenschlüssels. Im Übrigen ist die Teilungserklärung einschließlich der Umlagefähigkeit bestimmter Kosten mit der Stadt (Kommunalreferat und RBS) abzustimmen.
- f) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dass in lit. b) genannte Baugrundstück real zu bilden.

3. Auflassungsvormerkung Teileigentum

- a) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Bildung und Übertragung des Teileigen- tums an der Kita (samt Sondernutzungsrechten an den Außenspielflächen) und an den notwendigen Stellplätzen in der Tiefgarage mit entsprechenden Miteigentumsanteilen am Baugrundstück

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt am Flurstück Nr. 9320, Gemarkung München Sektion V.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt und der Stadtwerke Mün- chen GmbH vorgehen oder gleichstehen sowie die gemäß diesem Durchführungsver- trag übernommenen Rechte.

- b) Die Stadt (Kommunalreferat)

bewilligt und beantragt

hiermit die Löschung der vorgenannten Vormerkung im Grundbuch sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung des Teileigentums von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechten je Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des Teileigentums im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkung in irgend einer Weise beeinträchtigt werden.

c) Die Stadt bewilligt außerdem, dass nach Abstimmung der Teilungserklärung bei Bildung des WEG-Grundbuchblattes jene Einheiten, die nicht der Kita und nicht den zugehörigen Stellplätzen zu dienen bestimmt sind, pfandfrei bleiben. Der Notar wird ermächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

d) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die auflassungsvormerkungsfreie Abschreibung der nach Neuvermessung der Baufelder neu gebildeten, von der Auflassungsvormerkung nicht betroffenen Flurstücke. Der Notar wird bevollmächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

e) Vollzugsmitteilung wird für alle Beteiligten an den Notar erbeten.

4. Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag

Für die konkrete Ausgestaltung der Kita und den Erwerb der Kita ist spätestens vor Beginn der Baumaßnahme an der Teileigentumseinheit „Kita“ ein Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag mit der Stadt abzuschließen, der u.a. das zum Zeitpunkt der Planung gültige Raumprogramm und die zum Zeitpunkt der Planung aktuellen Planungshinweise und Baustandards enthält. Hinsichtlich der Ausführungsverpflichtungen ist das RBS zuständig und verhandelt mit der Vorhabenträgerin den entsprechenden Teil des Vertrages. Hinsichtlich des Teileigentumserwerbs ist das Kommunalreferat zuständig. Im Zuge der Planung sind das Raumprogramm, die Planungshinweise und Baustandards in ein Raumbuch umzusetzen. Sollte über den Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB. Die Einrichtung und Ausstattung der Kita ist allein Sache der Stadt (RBS).

5. Herstellung und Kostenerstattung

- a) Da die Vorhabenträgerin durch die Zahlung eines anteiligen Finanzierungsbeitrags gemäß § 11 dieser Urkunde die Herstellungskosten der planungsursächlichen sozialen Infrastruktur ablöst, wird von der Stadt der entsprechende Anteil der reinen Kosten für die Planung und Herstellung der Kita einschließlich Außenspielflächen und Stellplätze ohne einen anteiligen Betrag für eine eventuell erforderliche Altlastenentsorgung / Kampfmittelbeseitigung / Beseitigung derzeit vorhandenen Baubestandes auf dem Grundstück erstattet. Die von der Stadt (RBS) hierfür geschuldeten Kosten werden im Ausführungs- und Teileigentumserwertsvertrag vorab einvernehmlich festgestellt. Hierzu werden anhand eines von der Stadt zu liefernden Raumprogramms mit den städtischen Baustandards und Qualitätsvorgaben die voraussichtlichen Herstellungskosten (Planungs- und Baukosten entsprechend KG 200 bis 700 – ohne Zuschläge – DIN 276, Fassung 2008) einschließlich der Außenanlagen ermittelt. Für die Stellplätze erstattet die Stadt Herstellungskosten i. H. v. pauschal pro Stellplatz.

Nach einer Schätzung des RBS betragen die voraussichtlichen Herstellungskosten überschlägig Da die Kita, wie untenstehend in Abs. 6 dargestellt, zu 50 % aus dem Bebauungsplan Nr. 2017b ursächlich resultiert, belaufen sich die ursächlichen Herstellungskosten auf und die nicht ursächlichen Herstellungskosten auf Die Kostenschätzung ist für den späteren Ausführungs- und Teileigentumserwertsvertrag nicht verbindlich.

In Bezug auf die anerkannten Regeln der Technik umfassen die vereinbarten Herstellungskosten den Stand der Technik zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ausführungs- und Teileigentumserwertsvertrages.

- b) Das von der Stadt insgesamt zu zahlende Entgelt für die Herstellung der Kita ist in folgenden Raten zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b oder dem Erlöschen der Rücktrittsrechte nach diesem Vertrag und nicht vor dem Abschluss des Ausführungs- und Teileigentumserwertsvertrages:
1. 30 % bei Beginn der Erdarbeiten,
 2. 30 % nach Rohbaufertigstellung,
 3. 15 % nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz ohne Beiputzarbeiten,
 4. 10 % nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten ohne Bereitstellung der Türblätter,
 5. 10 % nach Bezugsfertigkeit,
 6. 5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Für das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes ist ausschließlich der Bautenstand des an die Stadt zu übereignenden Teileigentums maßgebend. Die Raten sind jeweils vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung der Vorhabenträgerin unter Vorlage einer schriftlichen Bautenstandsbescheinigung des Bauleiters bei der Stadt (Kommunalreferat, Abteilung Recht und Verwaltung, München, mit Kopie für das RBS) zur Zahlung fällig. Näheres hierzu regelt der Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag.

- c) Die Stadt ist berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung einen Betrag in Höhe von 5 % des noch zu vereinbarenden Gesamtentgeltes als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel einzubehalten.

Dieser Einbehalt ist zur Zahlung fällig, wenn zum Zeitpunkt der Abnahme die Kita, einschließlich der Außenanlage und der Stellplätze, rechtzeitig abnahmereif (d.h. ohne wesentliche Mängel) erstellt ist.

Durch die vorstehenden Bestimmungen werden etwaige sonstige Rechte und Ansprüche der Stadt, insbesondere wegen Verzugs, einschließlich etwaiger Zurückbehaltungsrechte, nicht berührt und werden Beweislasten nicht verändert.

- d) Die Stadt ist ab Bezugsfertigkeit zur Abnahme berechtigt.

6. Planungsursächlichkeit / Entschädigung

- a) Der durch den Bebauungsplan Nr. 2017b ursächlich ausgelöste Bedarf, der in der Kita anteilig gedeckt wird, beträgt 25 Kindergartenplätze und 12 Krippenplätze (= 37 Plätze). Daraus errechnet sich aus der Gesamtgeschossfläche der Kita von ca. 940 m² eine ursächliche Geschossfläche von ca. 470 m² (die bezogen auf die Gesamtgeschossfläche einen rechnerischen Anteil von 50 % darstellt) und aus der Gesamtfläche der Außenspielfläche von 742 m² eine ursächliche Außenspielfläche von 371 m². Die Außenspielfläche setzt sich aus einer ebenerdigen Fläche von 457 m² und einer Fläche auf der Dachterrasse von 171 m² und einer Fläche auf dem Balkon von 114 m² zusammen. Von der ebenerdigen Außenspielfläche sind 228,5 m² ursächlich; von der Dachterrassenfläche sind 85,5 m² und vom Balkon 57 m² ursächlich. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich darüber einig, dass die vorbezeichneten Flächen und die Stellplätze, soweit sie dem ursächlichen Bedarf zugeordnet sind, kostenlos, unentgeltlich und lastenfrei – mit Ausnahme von gemäß diesem Durchführungsvertrag eingetragenen und übernommenen Rechten und Rechten, die aus funktionalen Gründen zu bestellen sind und im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag in Abstimmung mit der Stadt konkretisiert werden – an die Stadt übertragen werden.
- b) Für den nicht ursächlichen Bedarf von 50 % entschädigt die Stadt (Kommunalreferat) der Vorhabenträgerin den entsprechenden Bodenwert der Grundstücksfläche von 470 m² und den Wert des Sondernutzungsrechts von 371 m² des nicht ursächlichen Anteils der Kita.

Der Bodenwertanteil wurde vom städtischen Bewertungsamt auf Basis der vormaligen Qualität ermittelt. Dieser beläuft sich auf ² für den Geschossflächenanteil. Der Wert des Sondernutzungsrechts an der ebenerdigen Außenspielfläche beläuft sich nach den Ermittlungen des städtischen Bewertungsamtes auf ³ Grundstücksfläche. Der Wert des Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse und dem Balkon im 1. Obergeschoss beläuft sich nach den Ermittlungen des städtischen Bewertungsamtes auf ⁴ Geschossfläche. Damit ergibt sich ein zu entschädigender Bodenwertanteil in Höhe von (⁵), ein zu entschädigender Wert für das Sondernutzungsrecht an der ebenerdigen Außenspielfläche in Höhe von (⁶) und ein zu entschädigender Wert für das Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse und dem Balkon im 1. Obergeschoss in Höhe von (⁷) für den nicht ursächlichen Anteil an der Einrichtung. Damit beläuft sich der von der Stadt zu tragende Betrag für den nicht ursächlichen Anteil dieser integrierten Kita auf insgesamt

(In Worten: .

Die Zahlung dieses Betrags ist mit der Rate nach vorstehender Abs. 5 lit. b) Nr. 1, jedoch nicht vor Eintragung der Auflassungsvormerkung, fällig.

- c) Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung des Teileigentums an der Kita samt Sondernutzungsrechten an den Außenspielflächen sowie des Sondereigentums an den Tiefgaragenstellplätzen (Auflassung) an die Stadt wird mit Zahlung der Rate nach vorstehender Abs. 5 lit. b) Nr. 6 fällig.

7. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

Besitz, Nutzen und Lasten der Einrichtung gehen auf die Stadt über mit

- Abnahme der Kita durch die Stadt (RBS) und
- vollständiger Zahlung der Raten nach vorstehendem Abs. 5. lit. b) Nrn. 1 bis 5 für den Fall, dass die Stadt von ihrer Berechtigung Gebrauch macht, die Abnahme ab Bezugsfertigkeit zu verlangen, im Übrigen vollständiger Zahlung der Raten nach vorstehendem Abs. 5. lit. b) Nrn. 1 bis 6 durch die Stadt.

Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den § 7 Abs. 4 lit. b) und – soweit erforderlich – Abs. 6 Unterabs. 5 a.E. sowie § 8 Abs. 7 bezüglich der Außenspielfläche und sonstiger Flächen, die für die Kita im Gemeinschaftseigentum erworben werden, bei der Stadt (RBS).

Die Schlüsselübergabe erfolgt zum Zeitpunkt der Abnahme.

8. Zu beachtende Bestimmungen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Regierung von Oberbayern für die Kita die Zustimmung zu einem zuwendungsunschädlichen vorzeitigen Maßnahmebeginn erteilt hat. Damit die in einem späteren Bewilligungsbescheid aufzunehmenden Bedingungen durch die Stadt eingehalten werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bei der Errichtung der Kita die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sowie die zusätzlichen Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern (ZuN-Best-ROB) und das unten genannte Merkblatt der VOB-Stelle in der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Fassung zu beachten. Die Verantwortung für die Geltendmachung etwaiger Befreiungstatbestände von vorgenannten Bestimmungen liegt bei der Vorhabenträgerin.

Die ANBest-K (Stand: 01.01.2017), ZuN-Best-ROB (Stand: 14.12.2016) sowie das Merkblatt der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern zu „Kita baulich integriert in Wohn- oder Geschäftshäusern – Ausnahmen im Rahmen von VOB/A“ (Stand: 07.12.2016) sind als **Anlage BU 2 bis BU 4** in der Bezugsurkunde niedergelegt.

9. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die Stadt hat gegenüber der Vorhabenträgerin gem. § 7 Abs. 2 MaBV in gesonderter Urkunde vom 19.06.2018 URNr.1045 H/2018 des amtierenden Notars auf die Anwendung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verzichtet.

§ 14 Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche

1. Um bei der vorgesehenen Dichte auf den Vorhabengrundstücken (in Anlehnung an die Regelung zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung und eine hohe Wohnumfeldqualität zu sichern, sind zusätzlich zu den Freiflächen im Vorhabengebiet weitere Maßnahmen erforderlich.

Die Stadt übernimmt die Durchführung der nachstehenden Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche „Neuhofener Anlagen“ (Gemarkung München Sektion VI, Flurst. Nr. 10631 in Teilen und Flurst. Nr. 10631/14 in Teilen). Diese öffentliche Grünfläche ist fußläufig in angemessener Zeit zu erreichen.

2. Auf den in Abs. 1 genannten, rund 9,6 ha großen Flächen der Neuhofener Anlagen (zwischen Plinganserstraße bzw. Brüdermühlstraße und der Bezirkssportanlage an der Demleitnerstraße) ist vorgesehen, den vorhandenen Spielplatz mit inklusiven Spielgeräten, einem Wasserspielbereich aufzuwerten sowie einen Jugend- und Sportbereich mit vielfältigem Angebot an Trendsportarten neu zu errichten.
3. Die Vorhabenträgerin leistet einen Kostenbeitrag in Höhe von

(in Worten:

für diese Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche, der dem ursächlichen Bedarf an öffentlicher Grünfläche für dieses Vorhaben entspricht.

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Betrag von _____ innerhalb von vier Wochen nach Anforderung der Stadt (Baureferat - HA Gartenbau), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b ergehen kann, zu bezahlen.
5. Die Stadt plant und führt die Aufwertungsmaßnahmen auf der in Abs. 1 genannten öffentlichen Grünfläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen der Vorhabenträgerin aus.
6. Der Betrag ist ein pauschaler Zuschuss für den Grünanlagenumbau und dem Anteil am vorgesehenen Ausbauprogramm angemessen. Ein nachträglicher Ausgleich der Kostenfeststellung findet zwischen den Beteiligten nicht statt.

§ 15 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

§ 16 Förderung des Wohnungsbaus

1. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts von insgesamt ca. 12.715 m² Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote). Unter Berücksichtigung des sog. „fiktiven Wohnbaurechts“ von 706 m² ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall eine reduzierte Förderquote von 28 %, d.h. in diesem Fall eine Geschossfläche von insgesamt ca. 3.600 m². Davon entfallen ca. 2.400 m² GF (ca. 19 %), auf den geförderten Mietwohnungsbau – EOF und ca. 1.100 m² GF bzw. 100 m² GF (zusammen ca. 9 %) auf das München-Modell-Miete bzw. das Modell Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung.

Zur Erfüllung dieser Förderquote haben die Planungsbegünstigten entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2006 („Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“) ein Wahlrecht unter drei Alternativen, die in der Übersicht in **Anlage BU 5.1** als Vorschläge A, B und C bezeichnet sind.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Realisierung dieser Förderquote. Die näheren Einzelheiten dieser Verpflichtung sind in den „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“ geregelt, die der Bezugsurkunde als **Anlage BU 5** beigelegt und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind und mit diesem Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Hierin finden sich u.a. Aussagen zur gewählten Alternative, zur gebundenen Geschossfläche, zum Verkaufspreis, zur Kaufberechtigung, zu Bindungsfristen, zu den Ankaufsrechten als Sicherungsinstrument und zur dinglichen Sicherung der Verpflichtungen.

3. Für das berücksichtigte fiktive Wohnbaurecht ist keine Förderquote zu erbringen, da es sich um einen sog. „Altfall“ im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 27.06.2012 („Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse; Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht“) handelt.

§ 17 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten

1. In dem Bebauungsplan Nr. 2017b sind Teilflächen festgelegt, die zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) oder eines beschränkten Personenkreises mit Geh-, Leitungs- und Dachgarten-nutzungsrechten zu belasten und zu unterhalten sind. Diese Flächen sind in den beiliegen-den Lageplänen, **Anlagen 6 bis 8**, die einen Bestandteil dieser Urkunde bilden, rot (Gehrecht), lila (Leitungsrecht) und grün (Gemeinschaftsdachgarten) angelegt. Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt:

„G“ gleich Gehrecht, „L“ gleich Leitungsrecht und „GDG“ gleich Nutzungsrecht am Gemein-schaftsdachgarten.

2. 2.1 Der jeweilige Eigentümer lässt die im Bebauungsplanentwurf mit „G“ bezeichneten und in **Anlage 6** rot dargestellten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Gehweg benützen.
- 2.2 Der jeweilige Eigentümer räumt der Stadt unentgeltlich und kostenfrei die Berechtigung ein, in die im Bebauungsplanentwurf mit „L“ bezeichneten und in **Anlage 7** lila gekenn-zeichneten Flächen auf ihre Kosten ihre Leitungen und damit zusammenhängende Tiefbauobjekte einzulegen, dort zu betreiben und auf Dauer zu belassen und zu unterhalten, sowie im Bedarfsfall auszubessern und auszuwechseln, zu erweitern und ab-zuändern. Nach Beendigung der Baumaßnahmen hat die Stadt jeweils auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand, soweit er mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, herzustellen. Die Freihaltung erforderlicher Schutzstreifen kann verlangt werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.
- 2.3 Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Instandsetzung und Instandhaltung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „G“ bezeichneten Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grund-stücks.
- 2.4 Alle mit „G“ und „L“ bezeichneten Dienstbarkeitsflächen dürfen nicht überbaut, nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2017b oder einer von der Stadt erteilten Baugenehmigung. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden.
- 2.5 Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Be-stand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

3. 3.1 Der jeweilige Eigentümer unterlässt es, die im Bebauungsplanentwurf mit „GDG“ bezeichneten und in **Anlage 8** grün gekennzeichneten Flächen, die maximal 370 m² betragen, anders zu nutzen bzw. nutzen zu lassen als als Gemeinschaftsdachgarten für die jeweiligen Eigentümer von Wohnungen in dem in **Anlage 1** mit B bezeichneten Gebäude und für von diesen Eigentümern befugte Dritte (wie z.B. Bewohner, Mieter).
- 3.2 Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Instandsetzung und Instandhaltung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „GDG“ bezeichneten Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes.
- 3.3 Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der „GDG“-Flächen gefährden könnten.

4. Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin

- a) an den Flurstücken Nrn. 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/45, 9320 und 9320/1 jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffer 2.1, 2.4 und 2.5 ergebenden Inhalt
- b) an den Flurstücken Nrn. 9320 und 9288/37 jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffer 2.2, 2.4 und 2.5 ergebenden Inhalt

und

- c) an den Flurstücken Nrn. 9320 und 9288/44 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffern 3.1 und 3.3 ergebenden Inhalt

sowie

jeweils eine Reallast an den FINrn. 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/45, 9320 und 9320/1 mit dem sich aus Ziffer 2.3 und an den FINrn. 9320 und 9288/44 mit dem sich aus Ziffer 3.2 jeweils ergebenden Inhalt

jeweils zugunsten der Stadt an ausschließlich erster Rangstelle einzutragen, wobei endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH sowie evtl. in diesem Vertrag von der Stadt übernommenen Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen dürfen.

Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hinsichtlich jeder vorgenannten Dienstbarkeit die Freigabe derjenigen nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die nicht von der Dienstbarkeit betroffen sind; § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.

5. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
6. Die Bestellung und die Ausübung der Dienstbarkeit und Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgt für die Stadt unentgeltlich und kostenlos.

§ 18 Kosten des Bebauungsplans Nr. 2017b

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplans Nr. 2017b. Das sind insbesondere die Planungskosten (Kosten für die Architekturbüros), die Kosten für Fachgutachten wie das Lärm- und Erschütterungsgutachten, die Altlasten- und Kampfmitteluntersuchung, die Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, die Baugrunduntersuchung, das Artenschutzgutachten, die verkehrliche Untersuchung und die orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung des Fruchtmarktes Kahl. Die Sach- und Personalkosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

§ 19 Bauverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den diesem Vertrag beigelegten Projektplänen (**Anlage 2.1 bis 2.22**) dargestellte Bauvorhaben einschließlich der Grün- und Freiflächen nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2017b sowie den Maßgaben dieses Vertrages innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans insgesamt zu realisieren und bezugsfertig zu errichten. Sofern sich bei der Ausführung des Vorhabens Verzögerungen ergeben, welche die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, verlängert sich die Frist jeweils um die Zeit der Verzögerung.
2. Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b für das zu realisierende Vorhaben bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV Lokalbaukommission) entweder, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) einzureichen oder, soweit ein Freistellungsverfahren durchgeführt wird, einen entsprechenden vollständigen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zu stellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, den Antrag - insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit - mit der Lokalbaukommission vorab abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, den Bauantrag nicht bzw. nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) zurückzunehmen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung so rechtzeitig mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist fertiggestellt ist.

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

3. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan Nr. 2017b gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist durchgeführt wird.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung zusätzlich zu etwaigen erforderlichen Anzeigen auch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München) mitzuteilen wie viele Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden sollen. Erstmalige Mitteilung erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b, im jährlichen Turnus erfolgt die Aktualisierung der Angaben.

§ 20 Sicherheiten

1. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2017b gem. § 3 Abs. 2 BauGB beizubringen. Die Höhe der Sicherheiten wird bestimmt auf einen Betrag von insgesamt

(in Worten:

Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

- Kampfmittelfreimessung / -räumung auf den Sonderflächen (§ 7)
- Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen (§ 8)
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Dienstbarkeitsflächen (§ 10)

- anteiliger Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur (§ 11)
- Kostenbeteiligung an der Bereitstellung der städtischen Schulbaufläche an der Passauerstraße (§ 12)
- Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche (§ 14)

Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Sicherheit keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar. Nach Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt bzw. nach Bezahlung der geschuldeten Geldleistungen steht der Vorhabenträgerin jeweils ein Anspruch auf Freigabe des jeweiligen Sicherungsbetrages zu.

2. Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin ihren aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb der vereinbarten Fristen, nachkommt und sie die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung erfolglos zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert hat.
3. Zulässige Sicherheiten sind:
 - Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse)
 - Verpfändung von (Spar)Einlagen
 - Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB); unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt. Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung.

Dies gilt für Bürgschaften

- a) von Instituten, die von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind oder die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Instituts- oder Emittentenrating (z.B. Standard & Poor's, Moody's u.a.) von mindestens „BBB-“ (Standard & Poor's) oder gleichwertig verfügen. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung von zwei Ratingagenturen ausreichend; bei zwei unterschiedlichen Ratings ist das Rating mit der niedrigeren Bewertung maßgebend. Liegen bei dem Institut drei oder mehr Ratings, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, vor, ist von den beiden besten die schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;
- b) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsvericherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

4. Ein Austausch von Sicherheiten ist seitens und auf Kosten der Vorhabenträgerin jederzeit möglich, wenn diese in gleicher Weise werthaltig sind. Die Freigabe der hinterlegten Sicherheit erfolgt Zug um Zug mit Vorlage der neuen Sicherheitsleistung.

§ 21 Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan Nr. 2017b erst dann gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn

- dieser Vertrag rechtswirksam zustande gekommen ist;
- die Sicherheiten nach § 20 gestellt sind und
- die Auflassungsvormerkungen nach § 5, § 13 und § 16 in Verbindung mit dem Sozialen Bindungsvertrag sowie die dinglichen Rechte nach § 17 und § 16 in Verbindung mit dem Sozialen Bindungsvertrag (**Anlage BU 5**) jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der jeweils geforderten rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

§ 22 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b erfolgt.

§ 23 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2017b an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Stadt geltend machen. Die Vorhabenträgerin erklärt für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung vermindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend zu machen.
2. Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung analog zu § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO analog ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet. Hiervon unberührt bleiben die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 dieses Durchführungsvertrages.

§ 24 Rücktrittsrecht

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan Nr. 2017b nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung beschlossen wird. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief zu erklären.
2. Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Abs. 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten der amtlichen Vermessung und Messungsanerkennung gem. § 4 Abs. 1, der Kosten des Bebauungsplans Nr. 2017b gem. § 18 sowie der Kosten des Vertrages gem. § 25 dieses Durchführungsvertrages bestehen.
3. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2017b erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 2017b zur Satzung beschlossen ist.

§ 25 Kosten der Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin zahlt die für diesen Durchführungsvertrag und seinen Vollzug anfallenden Verkehrsteuern (einschließlich Grunderwerbsteuern) und die Kosten einschließlich der Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung, der amtlichen Vermessung und Vermarkung, der Messungsanerkennung und Auflassung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten und Reallasten, der Bildung und Übertragung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem WEG samt Vollzug, außerdem die Kosten der Lastenfreistellung sowie die Kosten, die sich aus dem Sozialen Bindungsvertrag ergeben.
2. Für das Grundstücksgeschäft gemäß § 13 und seinen Vollzug gilt hiervon eine Ausnahme: Die anfallenden Verkehrsteuern (einschließlich Grunderwerbsteuer) sowie die weiteren damit verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Beurkundung des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrages, werden zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt im Verhältnis von planungsursächlicher Geschossfläche (Kosten Vorhabenträgerin) zu der nicht-ursächlichen Geschossfläche (Kosten Stadt) an der Gesamtfläche für die Kita aufgeteilt. Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin die auf den nicht ursächlichen Anteil entfallende Grunderwerbsteuer. Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe von 8/21, soweit die Grunderwerbsteuer auf den ursächlichen Anteil entfällt. Darüber hinaus erstattet die Stadt der Vorhabenträgerin die auf den nicht ursächlichen Anteil der integrierten Kindertageseinrichtung entfallenden anteiligen Notar- und Grundbuchkosten. Der Notar wird die jeweilige Kostenaufschlüsselung in seiner Rechnung darstellen.
3. Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin darüber hinaus den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe von 8/21 bezüglich der Flächenabtretungen gemäß § 3 dieses Vertrages

4. Eine Rückerstattung im Sinne der vorgenannten Absätze 2 und 3 erfolgt nur nach Vorlage des Zahlungsnachweises und einer Kopie des bestandskräftigen und endgültigen Grunderwerbsteuerbescheides durch die Vorhabenträgerin. Diese Unterlagen sind an das Kommunalreferat der Stadt (Abteilung RV – V) zu senden, das die Rückerstattung veranlassen wird. Die Vorhabenträgerin hat den Steuerbescheid unmittelbar nach Erhalt dem Kommunalreferat der Stadt (RV – V) zur Prüfung vorzulegen.

§ 26 Teilnichtigkeit

1. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund -, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
2. 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.

§ 27 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht zur Übernahme aller zu erfüllenden Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.
2. Die Weitergabe der Verpflichtungen hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der Dritte
 - a) die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt (Kommunalreferat) als eigene Verpflichtungen – hinsichtlich der vormerkungsgesicherten Verpflichtungen gem. § 3 und § 13 aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch – übernommen hat,
 - b) entsprechende Sicherheiten gem. § 20 leistet,
 - c) hinsichtlich der Übernahme der Verpflichtungen aus dem Sozialen Bindungsvertrag entsprechende Auflassungsvormerkungen gemäß § 10 des Sozialen Bindungsvertrages bestellt hat und die Grundbucheintragung erfolgt oder gesichert ist und
 - d) die Stadt dieser Übernahme zustimmt.
3. Vorstehende Regelungen finden keine Anwendung bei Übertragung von einzelnen Wohnungs-/ Teileigentumseinheiten an Enderwerber.
4. Planungsursächliche Lasten aus diesem Durchführungsvertrag können nicht an die Stadt weitergegeben werden.

5. Die Zustimmung muss durch die Vorhabenträgerin schriftlich mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, beantragt werden. Insbesondere ist der Veräußerungsvertrag vorzulegen. Vorstehende Regelungen finden auch Anwendung auf Teilverkäufe / den teilweisen Übergang von Eigentum. In diesen Fällen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ihre einzelnen Verpflichtungen den jeweiligen Erwerbem eindeutig zuzuordnen. Die Zustimmung muss seitens der Stadt schriftlich erfolgen.
6. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der in § 19 festgelegten Frist gefährdet ist.
7. Abs. 2 lit. b) gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; in diesem Fall stundet die Stadt die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch den Eintritt des Falles, dass der übernehmende Dritte im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 GWB nicht mehr erfüllt. Für Abs. 2 lit. c) gilt Satz 1 Halbsatz 1 entsprechend, soweit und solange an den betroffenen Grundstücken keine Grundpfandrechte bestellt sind oder bestellt werden sollen.

§ 28 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen, Vollzug

Die in diesem Durchführungsvertrag einschließlich des Sozialen Bindungsvertrages (**Anlage BU 5**) zugunsten der Stadt bestellten Belastungen erhalten folgenden Rang:

1. an erster Stelle die Dienstbarkeiten und diese im Gleichrang untereinander,
2. an zweiter Stelle die Auflassungsvormerkungen und diese im Gleichrang untereinander,
3. an dritter Stelle die Reallasten und diese im Gleichrang untereinander.

Die Vorhabenträgerin stimmt allen zur Verschaffung der jeweils endgültigen Rangstelle zweckdienlichen Erklärungen, insbesondere Rangrücktritten von Grundpfandrechtsgläubigern, mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

Zudem wird die Aufhebung rechtlicher Vereinigung **bewilligt** und **beantragt**, soweit zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlich.

§ 29 Zustimmung des Stadtrates

1. Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrages bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die von der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2017b eingeholt wird.

Darüber hinaus bedarf der in § 13 geregelte Erwerb des nicht ursächlichen Anteils der Kita der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (Vollversammlung).

2. Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrats dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die dauerhafte Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt.

§ 30 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

§ 31 Vollmacht des Notars

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt:

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

§ 32 Hinweise

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein, nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage stellen.
2. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Bescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt, sowie die Vermessungen durchgeführt und die Messungsanerkennung und Auflassung beurkundet ist.
3. Die Eigentumsumschreibung der Kita im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Bescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt, sowie die Teileigentumseinheit gebildet und die Auflassung beurkundet ist.

§ 33 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten:

- die Stadt ein Kopierexemplar, drei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar (pdf an und nach grundbuchamtlichen Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes,
- die Vorhabenträgerin zwei Ausfertigungen;
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München,
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle,
- je eine Abschrift.

§ 34 Anlagenübersicht

Anlagen Durchführungsvertrag:

- Anlage 1 - Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2017b, Stand 15.06.2018
- Anlage 2.1 bis 2.22 - Projektpläne, Stand Juni 2018
- Anlage 3 - Lageplan Abtretungs- /Vertragsflächen: Straßenverkehrsflächen
- Anlage 4 - Lageplan Sonderflächen
- Anlage 5 - Lageplan integrierte Kita mit Außenspielflächen
- Anlage 6 - Lageplan Dienstbarkeitsflächen – Gehrecht
- Anlage 7 - Lageplan Dienstbarkeitsflächen – Leitungsrecht
- Anlage 8 - Lageplan Dienstbarkeitsflächen – Gemeinschaftsdachgarten

Anlagen Bezugsurkunde:

- Anlage BU 1 - Entwurf des Satzungstextes
- Anlage BU 2 - Anbest-K
- Anlage BU 3 - ZuN-Best-ROB
- Anlage BU 4 - Merkblatt VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern
- Anlage BU 5 - Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (Sozialer Bindungsvertrag) mit
 - Anlage BU 5.1 - Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote
 - Anlage BU 5.2 - Tabelle Einkommensgrenzen im München Modell-Miete
 - Anlage BU 5.3 - Verpflichtung für Wohnungskäufer (Selbstnutzer)
 - Anlage BU 5.4 - Text des angebotenen Kaufvertrages
 - Anlage BU 5.5 - Lageplan

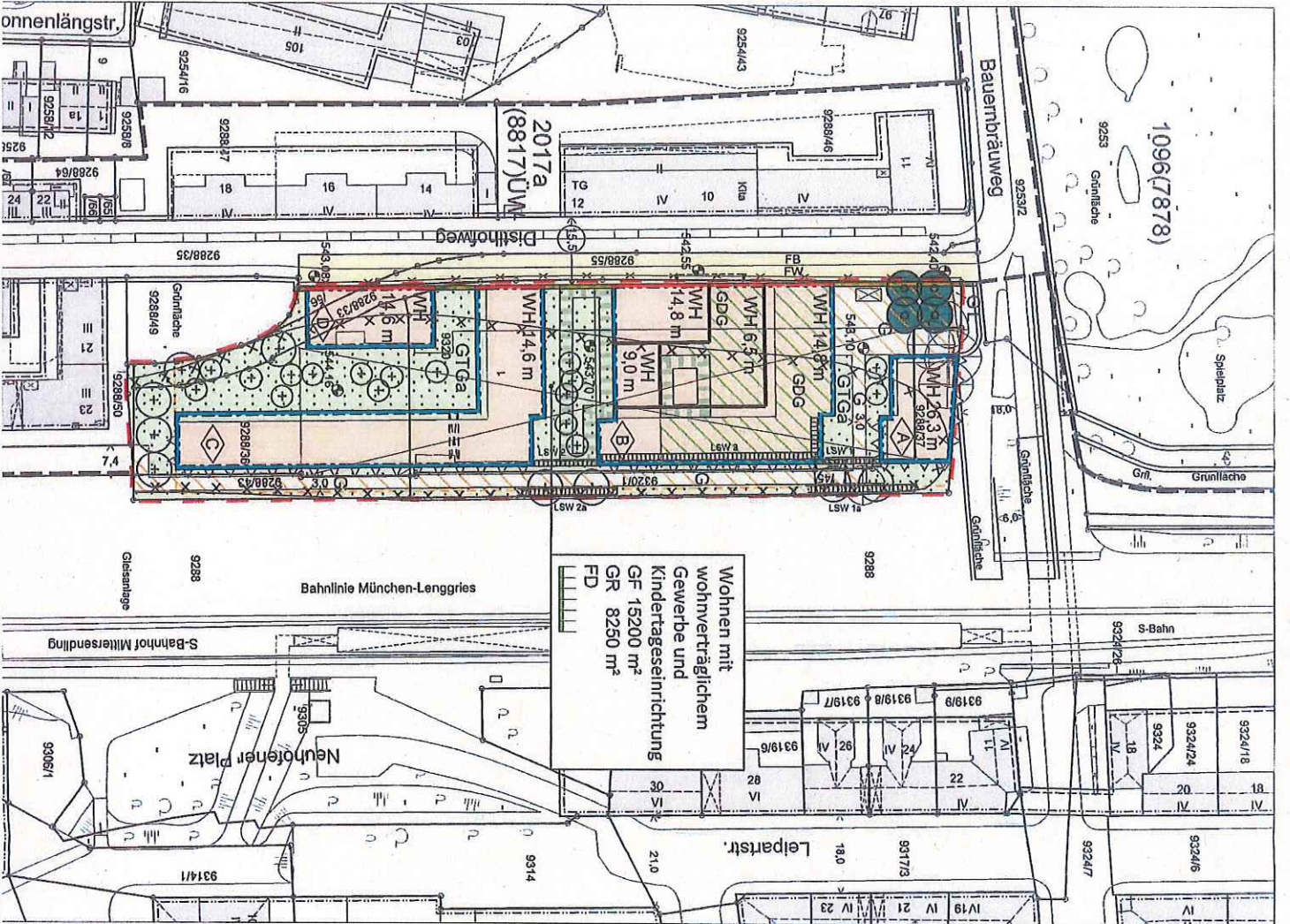
**Vorgelesen vom Notar,
Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
von den Beteiligten genehmigt und**

eigenhändig unterschrieben:



Anlage 1





Entwurf
 Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
 der Landeshauptstadt München

Bereich:
 Bauernbräuweg (südlich),
 Bahnlinie München - Lenggries (westlich),
 Distihofweg (östlich)
 (Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017a)

**-Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und
 Kindertageseinrichtung-**

Ergänzung zur Zeichenerklärung:

A) Festsetzung

- ▲▲▲ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 2 der Satzung
- ▲▲▲ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 3 der Satzung
- ▨ Gemeinschaftsdachgärten oder sonstige gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen

B) Hinweis

- ◊ gesonderter Hinweis
- ◊ Kennzeichnung Bauraum

M = 1 : 1000

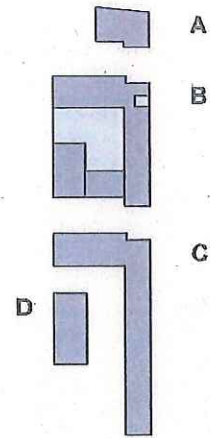
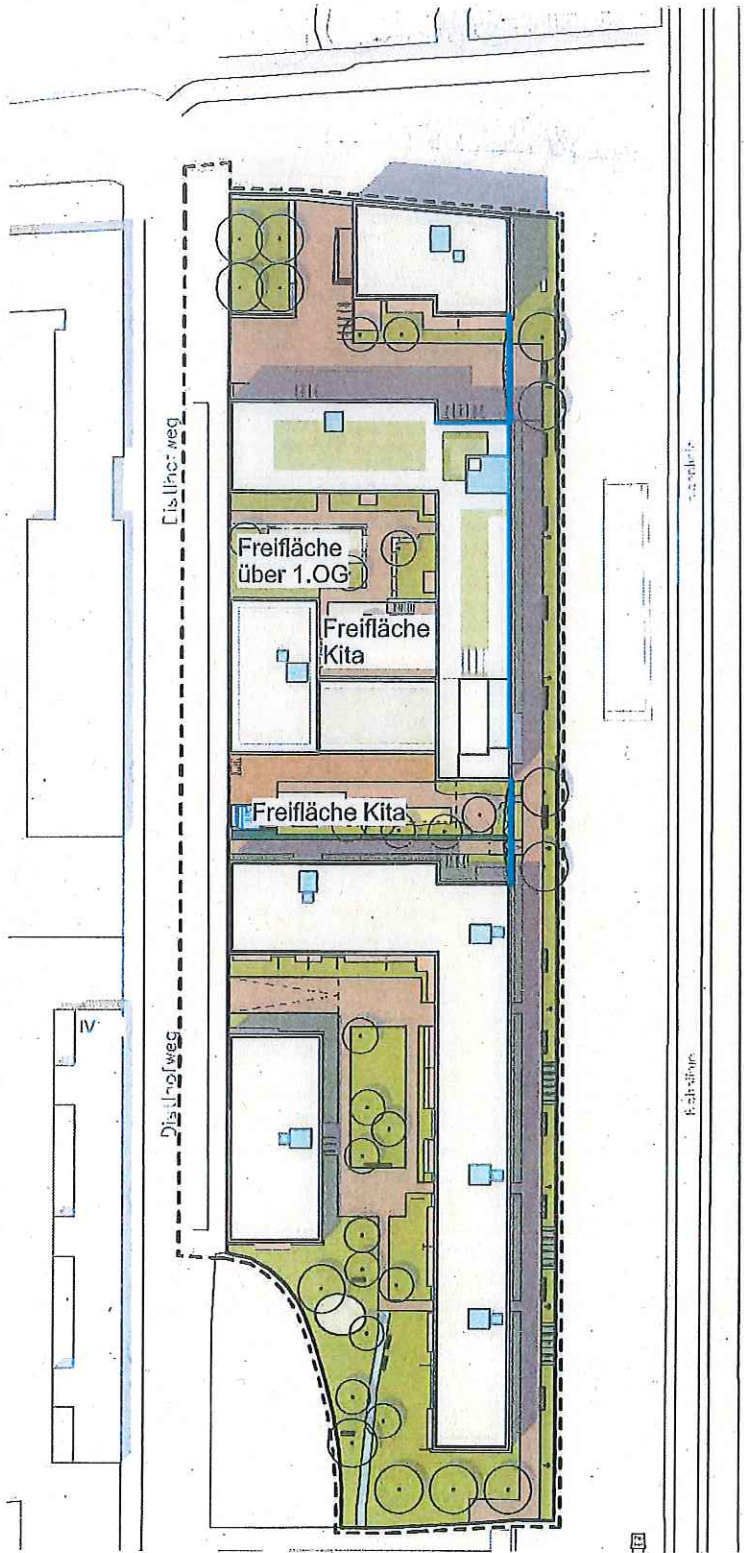







- HA II / 23P
- HA II / 23V
- HA II / 52

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

am 15.06.2018

Anlage 2 (2.1 – 2.22)

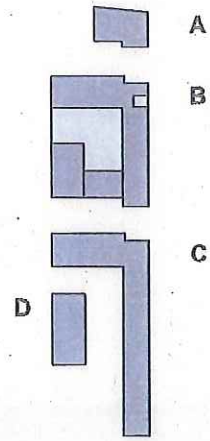
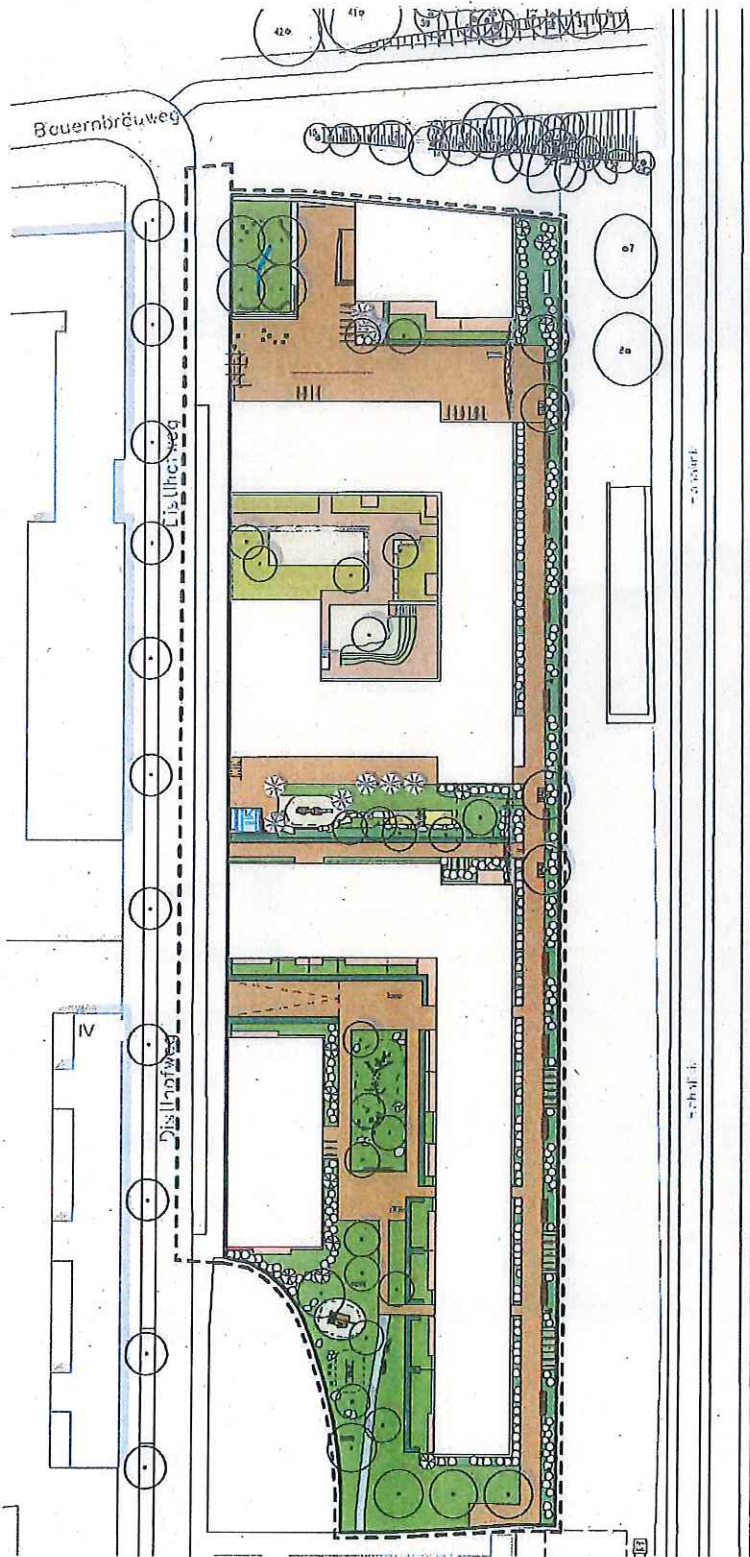


-  Dachbegrünung extensiv
-  Dachbegrünung intensiv
gemeinschaftliche
Dachgärten
-  Technik
-  Dachausgang,
Dachausstieg
Überfahrt Aufzug
-  Vorhabensgebiet
-  Planungsgebiet
-  Lärmschutzwand

Lageplan

Anlage 2.1

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nr.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a/s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: Lageplan	Maßstab: M 1:1000 Datum: Juni 2018

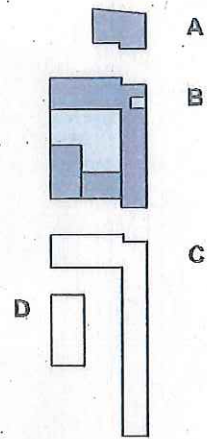
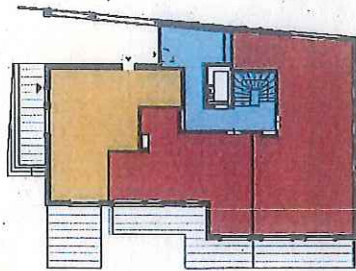


— Vorhabengebiet
 - - - Planungsgebiet

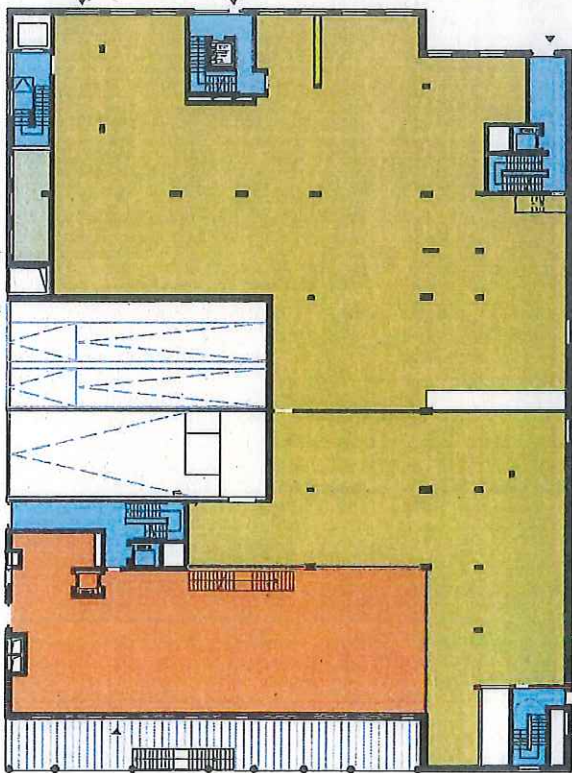
Lageplan

Anlage 2.2

Bauvorhaben:	Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.:	9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr:	PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung:	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt	
Projektpläne:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: Lageplan	Maßstab: M 1:1000 Datum: Juni 2018



Schleberampe
Fußgänger
und Radfahrer ▶
Ausfahrt
Zufahrt
Anlieferung

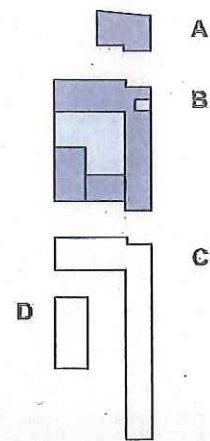
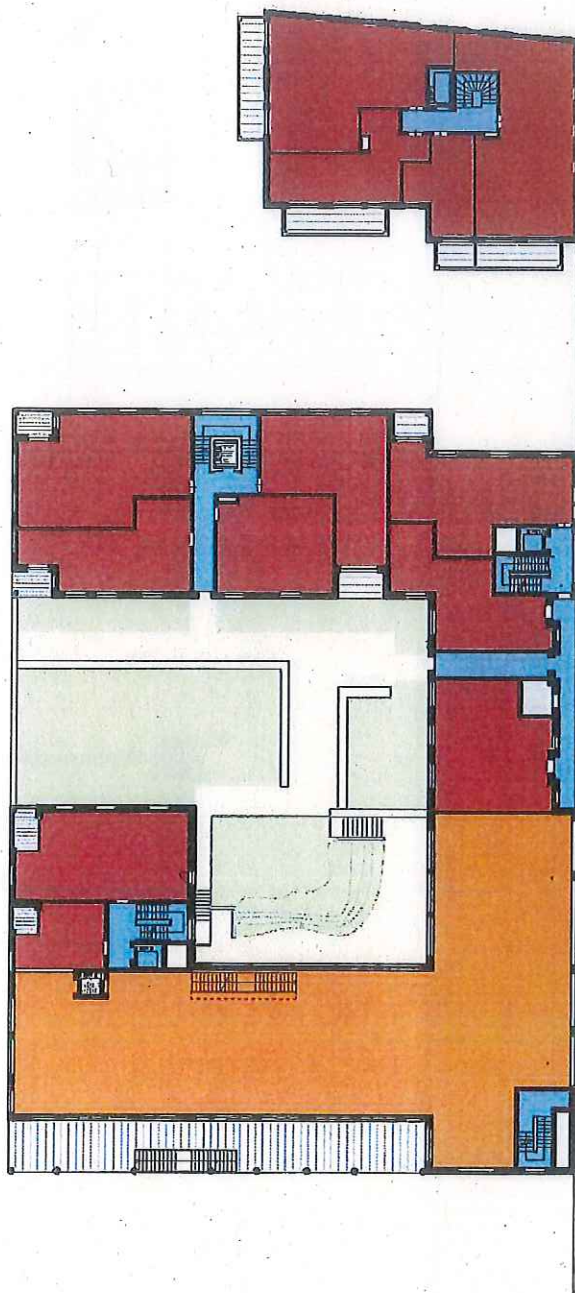


- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/ Balkonfläche
- Technik
- Abstellfläche/ Müll
- Kita
- Gewerbe
- Nahversorger

A+B Erdgeschoss

Anlage 2.3

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A+B Erdgeschoss	Maßstab: M 1:500
		Datum: Juni 2018

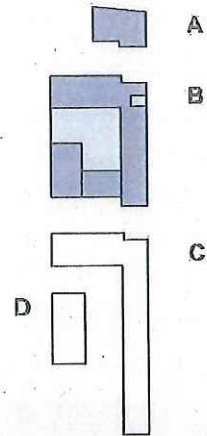
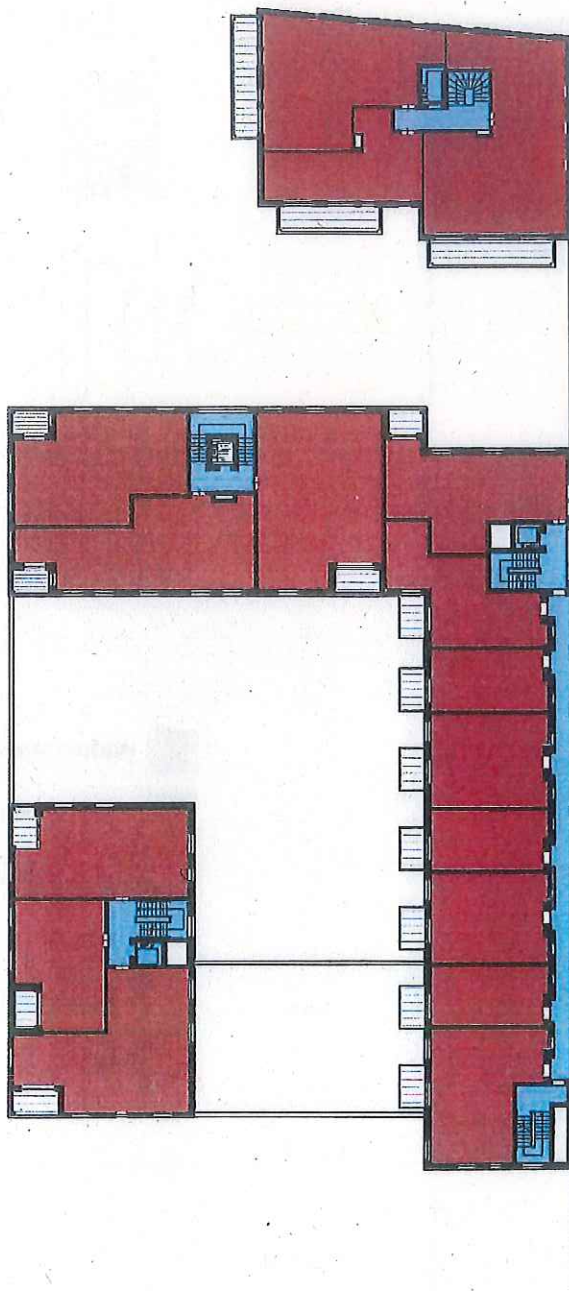


- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/ Balkonfläche
- Technik
- Abstellfläche/ Müll
- Kita

A+B 1.Obergeschoss

Anlage 2.4

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nr.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung:	pp a s pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A+B 1.Obergeschoss	Maßstab: M 1:500
		Datum: Juni 2018

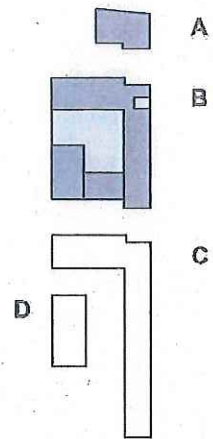
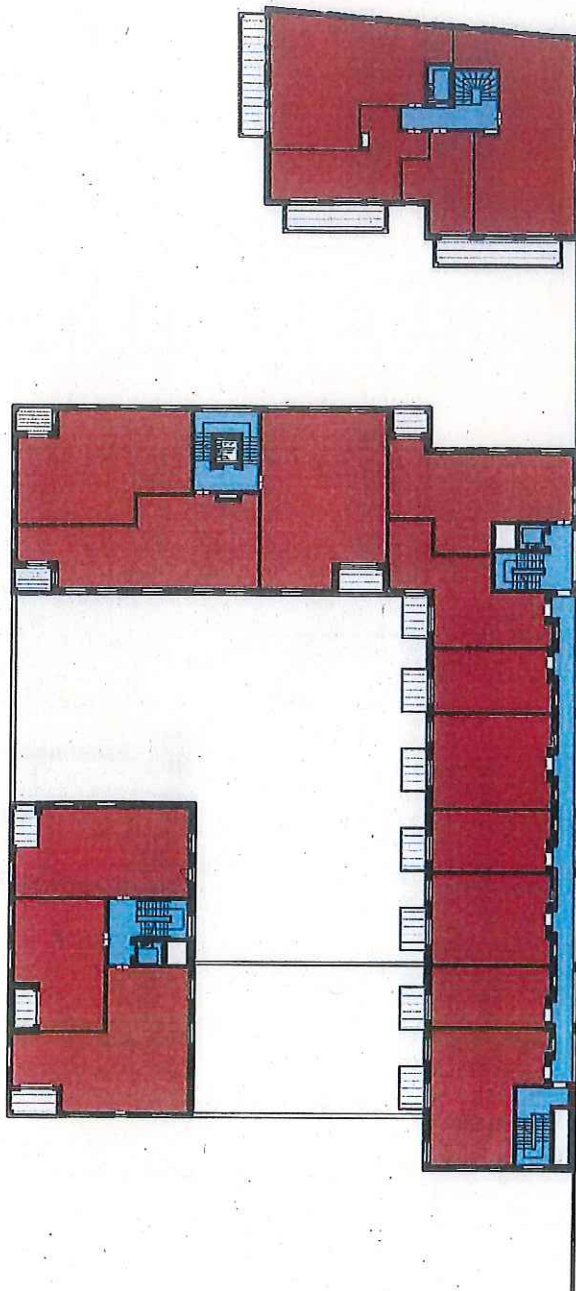


- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/ Balkonfläche
- Technik

A+B 2.Obergeschoss

Anlage 2.5

Bauvorhaben:	Bauernbräuweg 81369 München Fruchtmarktareal Sendling	
Flurstücks-Nrn.:	9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V	
Bauherr:	PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG	
Entwurfsplanung:	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A+B 2.Obergeschoss	Maßstab: M 1:500
		Datum: Juni 2018



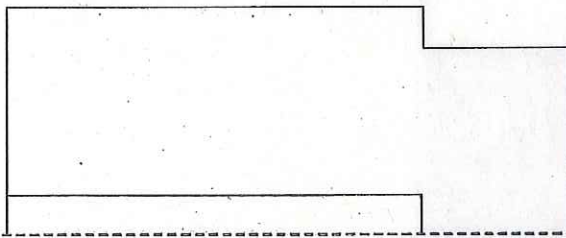
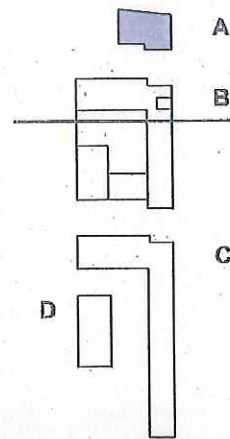
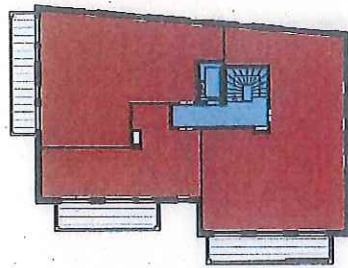
- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/ Balkonfläche
- Technik

A+B 3.Obergeschoss

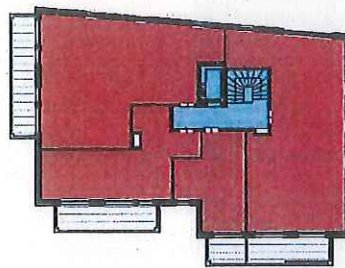
Anlage 2.6

Bauvorhaben:	Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.:	9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr:	PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung:	pp a s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A+B 3.Obergeschoss	Maßstab: M 1:500	Datum: Juni 2018

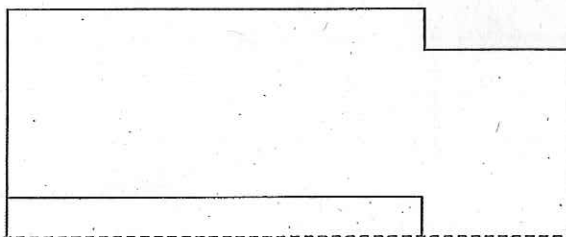




A 4. Obergeschoss



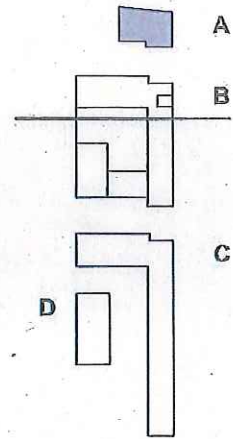
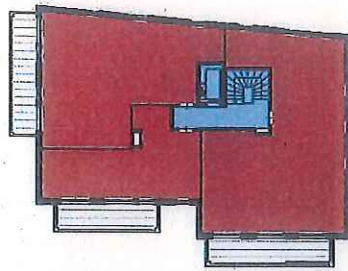
- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/ Balkonfläche
- Technik



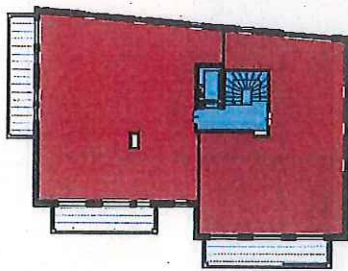
A 5. Obergeschoss

Anlage 2.7

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nrn.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A 4.+5. Obergeschoss	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018



A 6. Obergeschoss

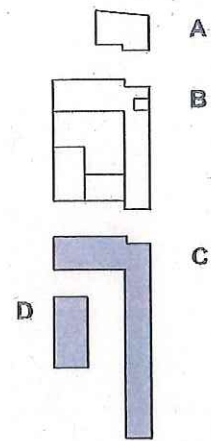
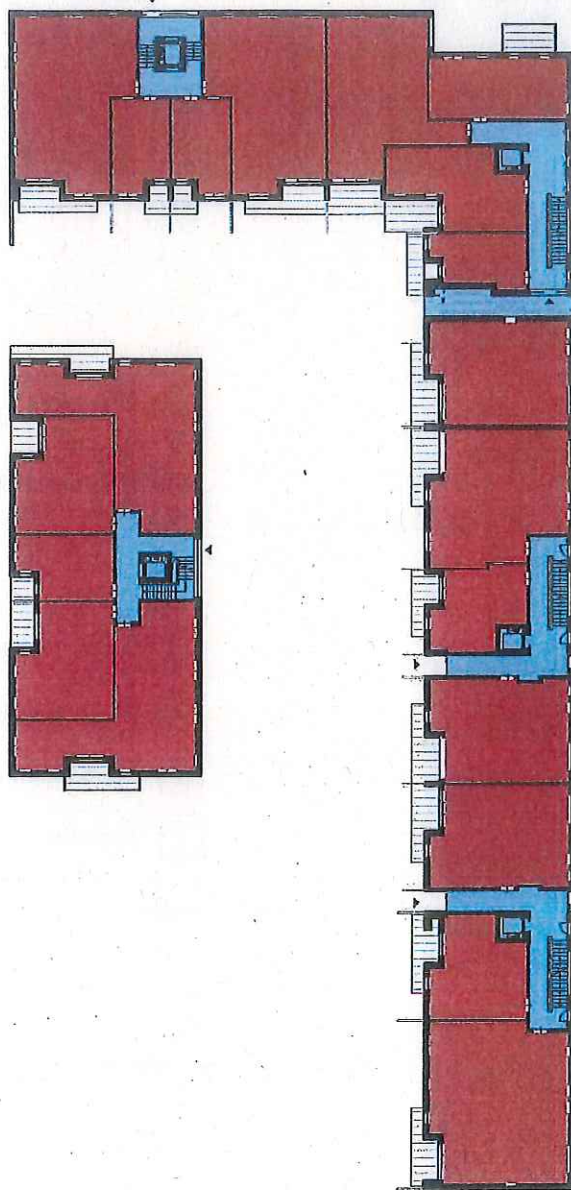


- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/Balkonfläche
- Technik

A 7. Obergeschoss

Anlage 2.8

Bauvorhaben: Bauembräuweg 81369 München Fruchtmarktareal Sendling				
Flurstücks-Nrn.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V				
Bauherr: PE Bauembräuweg GmbH & Co. KG				
Entwurfsplanung: pp a/s		pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt	
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b		Planinhalt: A 6.+7. Obergeschoss	Maßstab: M 1:500	Datum: Juni 2018

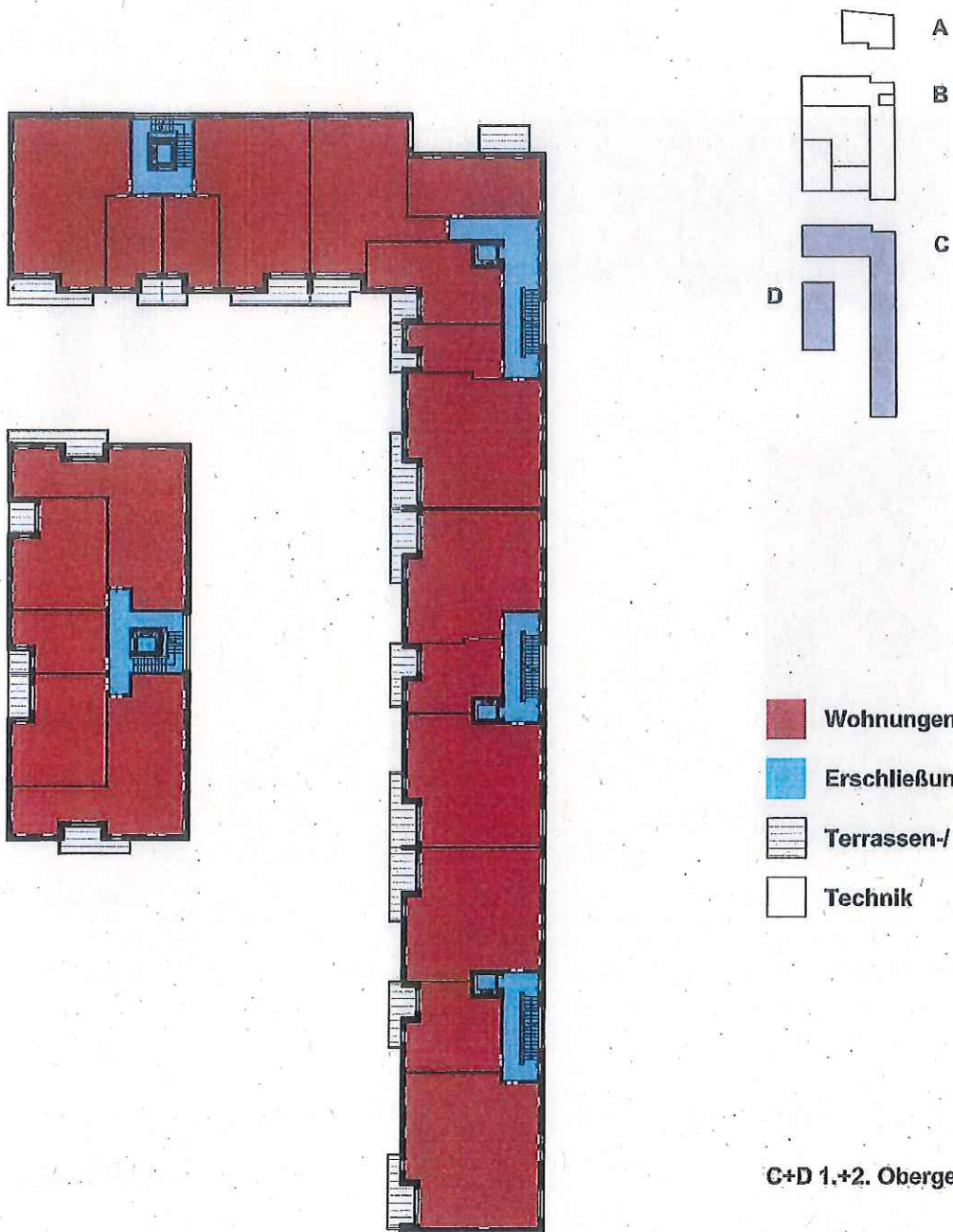


- Wohnungen
- Erschließung
- Terrassen-/ Balkonfläche
- Technik

C+D Erdgeschoss

Anlage 2.9

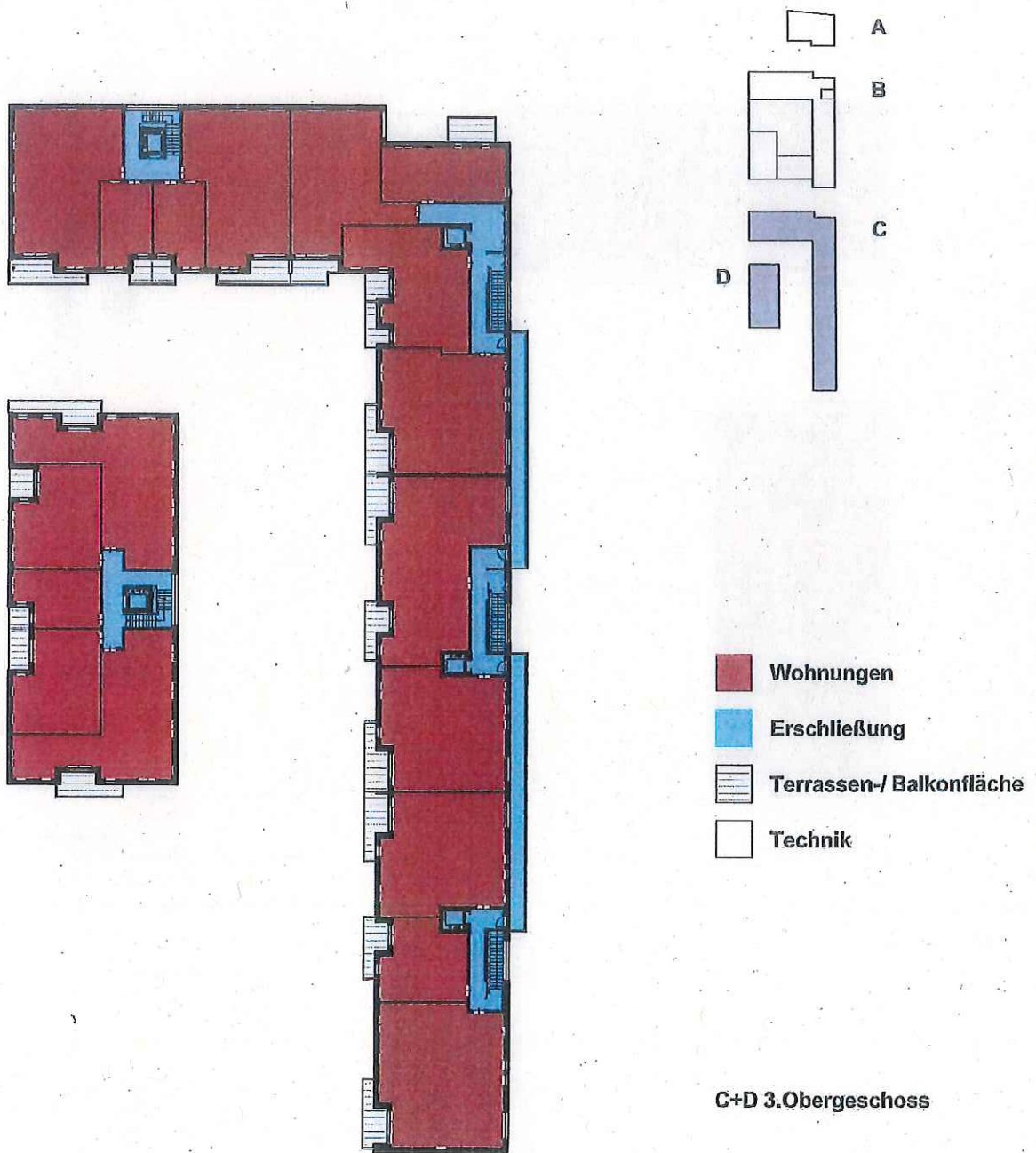
Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München Fruchtmartareal Sendling			
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V			
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG			
Entwurfsplanung: pp als	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt	
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: C+D Erdgeschoss	Maßstab: M 1:500	Datum: Juni 2018




C+D 1.+2. Obergeschoss

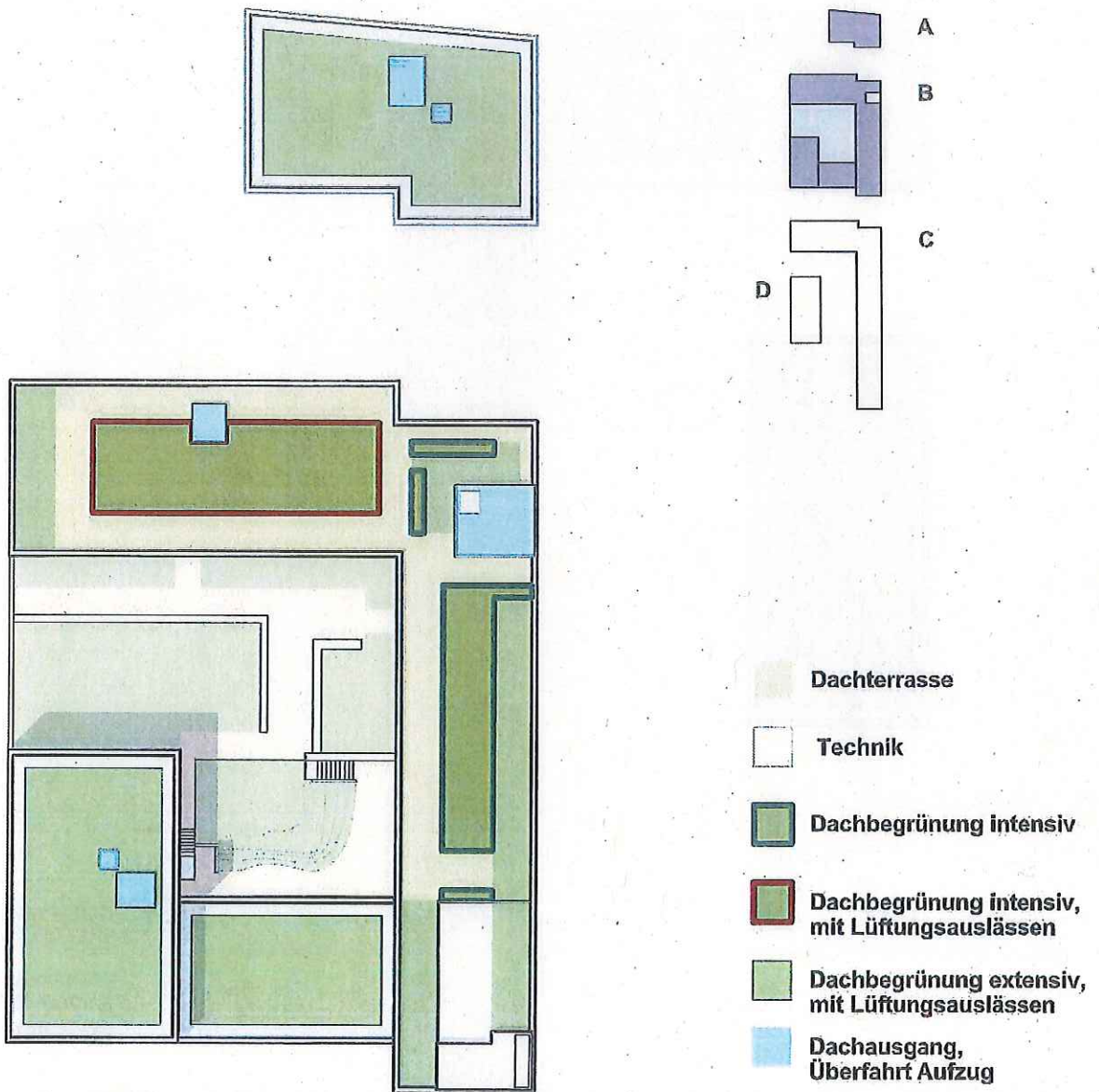
Anlage 2.10

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendlng		
Flurstücks-Nrn.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: C+D 1+2.Obergeschoss	Maßstab: M 1:500
		Datum: Juni 2018



Anlage 2.11

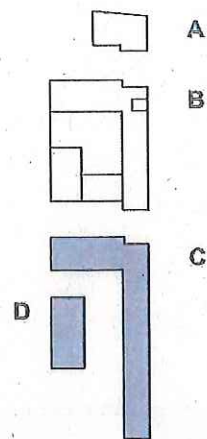
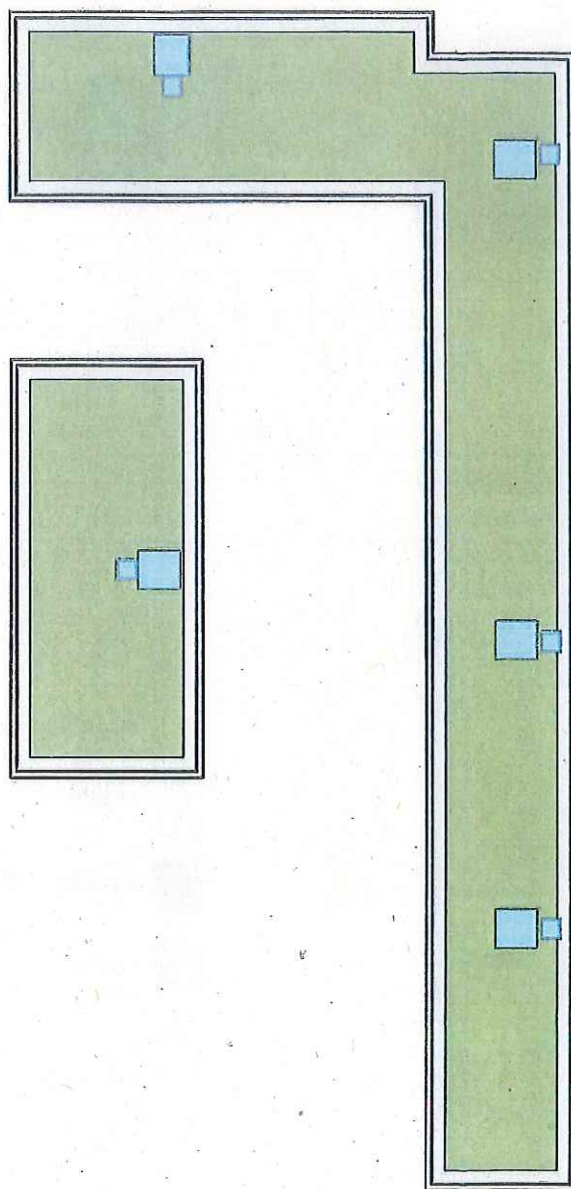
Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchthofmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwürfsplanung: pp a/s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: C+D 3.Obergeschoss	Maßstab: M 1:500
		Datum: Juni 2018



A+B Dachaufsicht

Anlage 2.12

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.:	9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V	
Bauherr:	PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG	
Entwurfsplanung:	 pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A+B Dachaufsicht	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018

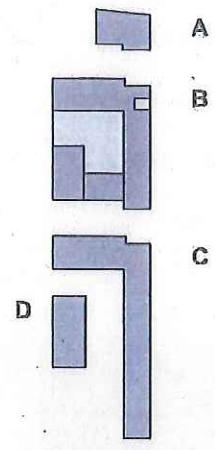
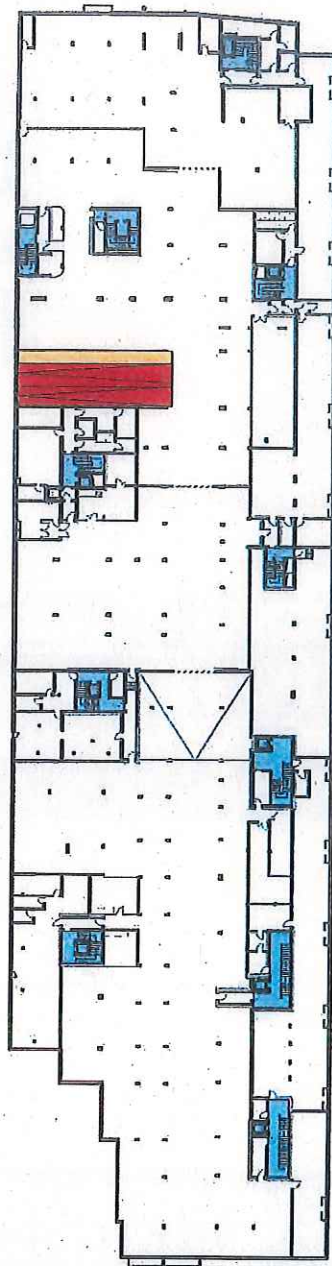


- Dachbegrünung extensiv, mit Lüftungsauslässen
- Dachausgang, Dachausstieg, Überfahrt Aufzug

C+D Dachaufsicht

Anlage 2.13

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München Fruchtmartareal Sendling			
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V			
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG			
Entwurfsplanung:	pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt	
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: C+D Dachaufsicht	Maßstab: M 1:500	Datum: Juni 2018



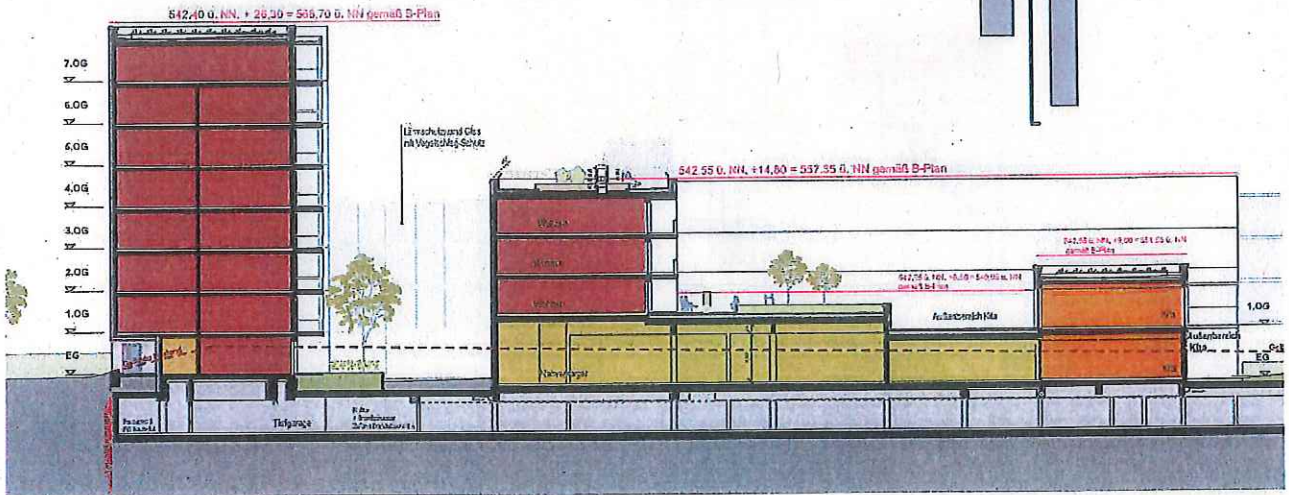
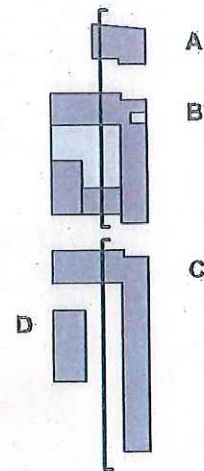
- Erschließung
- Zu- und Abfahrt
- Schieberampe
Fußgänger und Radfahrer

Tiefgarage

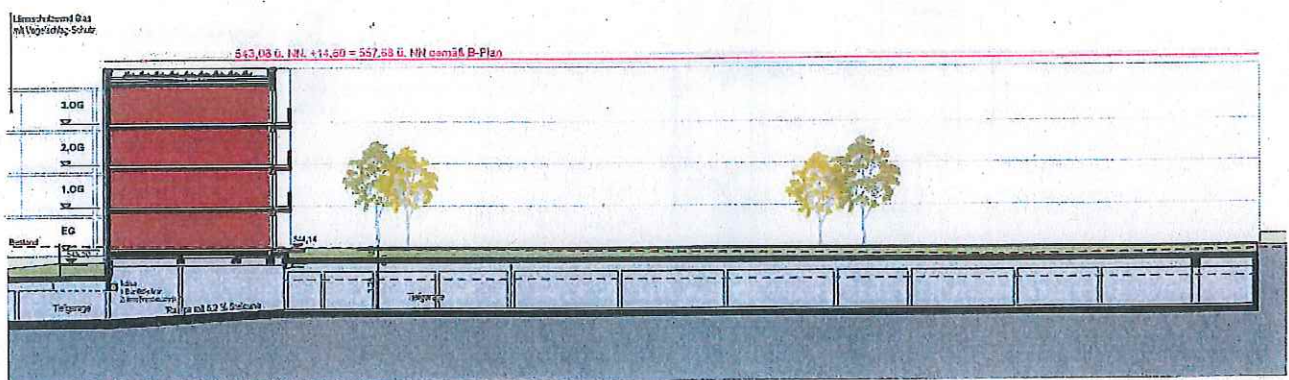
Anlage 2.14

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung:	pp a/s pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: Tiefgarage	Maßstab: M 1:1000 Datum: Juni 2018

- Wohnungen
- Nahversorger
- Gewerbe
- Kita
- Tiefgarage
- Bestandsgelände
- Grundstücksgrenze



A+B Längsschnitt 1

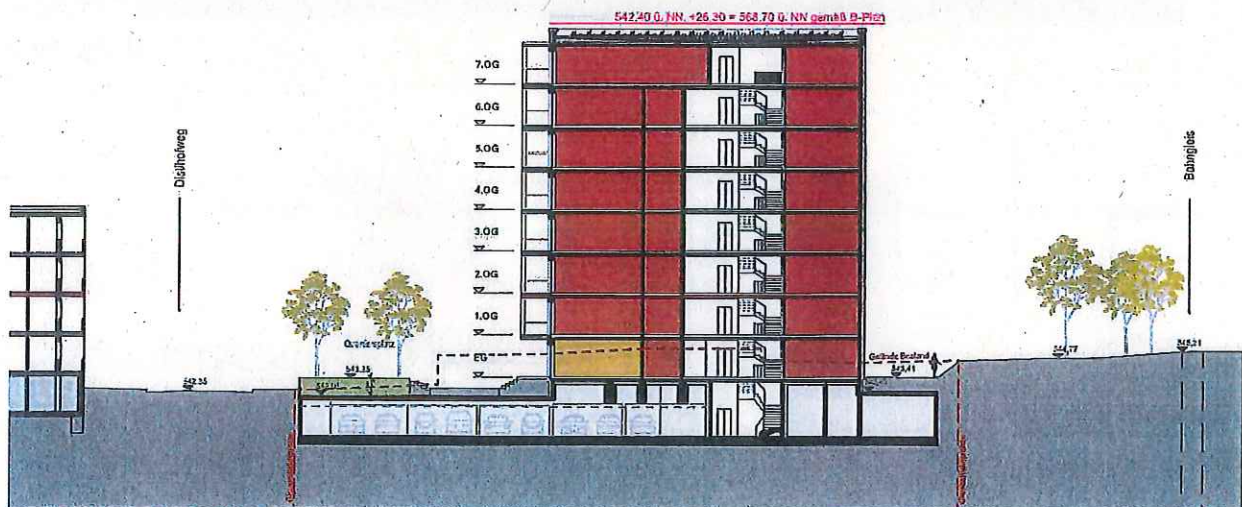
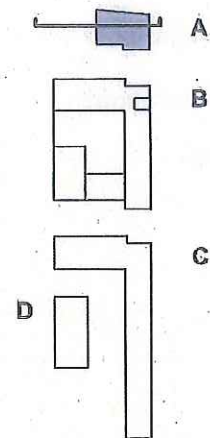


C Längsschnitt 1

Anlage 2.15

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmartareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a/s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiräumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A-B-C Längsschnitt 1	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018

- Wohnungen
- Tiefgarage
- Gewerbe
- Bestandsgelände
- Grundstücksgrenze



A Querschnitt 1

Anlage 2.16

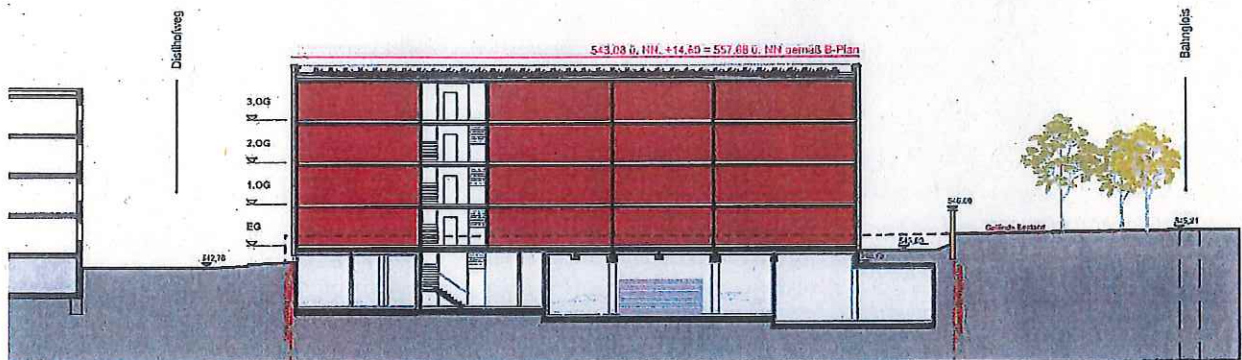
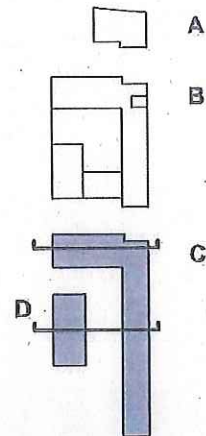
Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmartareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung:	pp a/s pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A Querschnitt 1	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018

■ Wohnungen

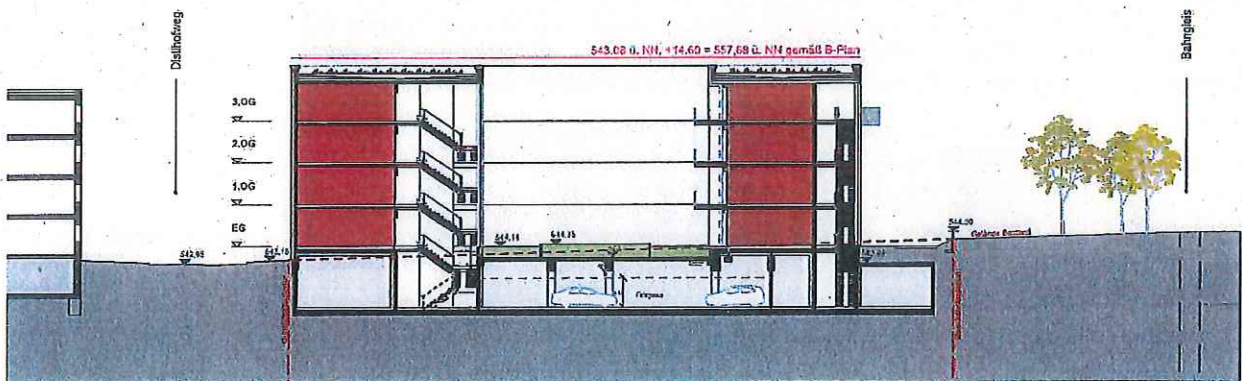
■ Tiefgarage

----- Bestandsgelände

--- Grundstücksgrenze



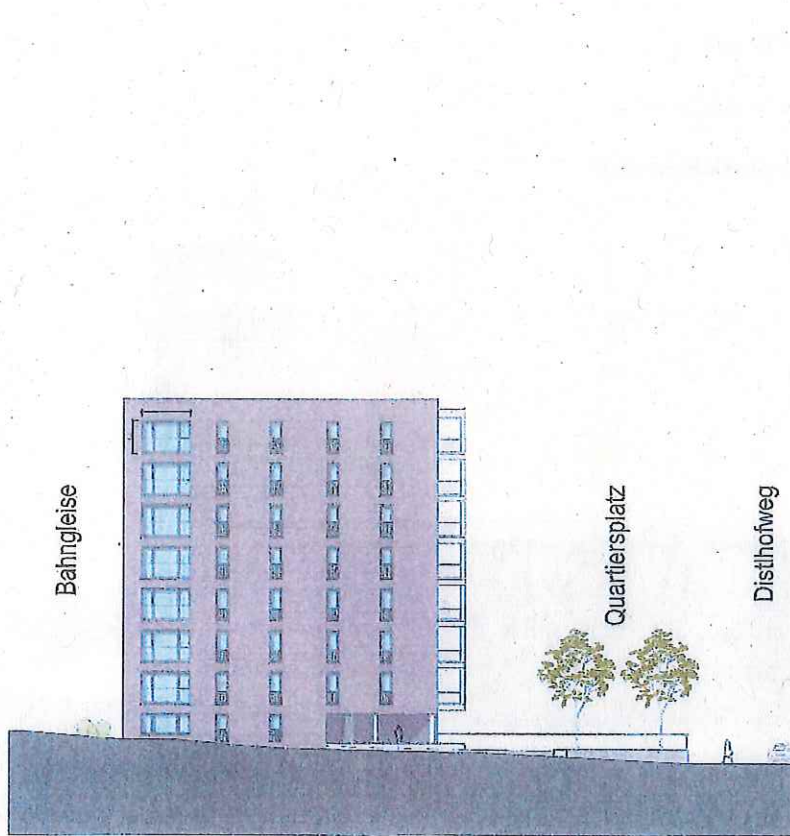
C Querschnitt 1



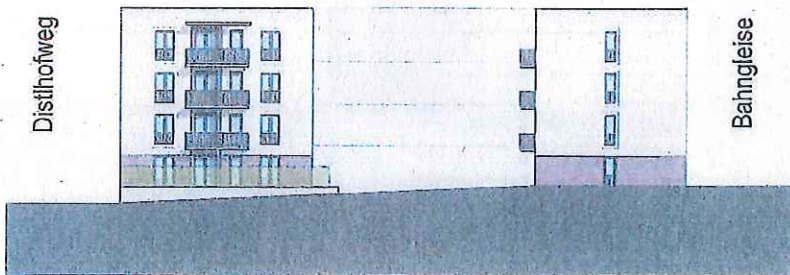
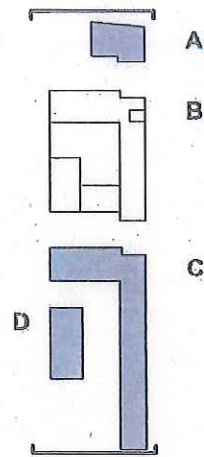
C Querschnitt 2

Anlage 2.18

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling		
Flurstücks-Nr.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp als	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: C Querschnitt 1+2	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018



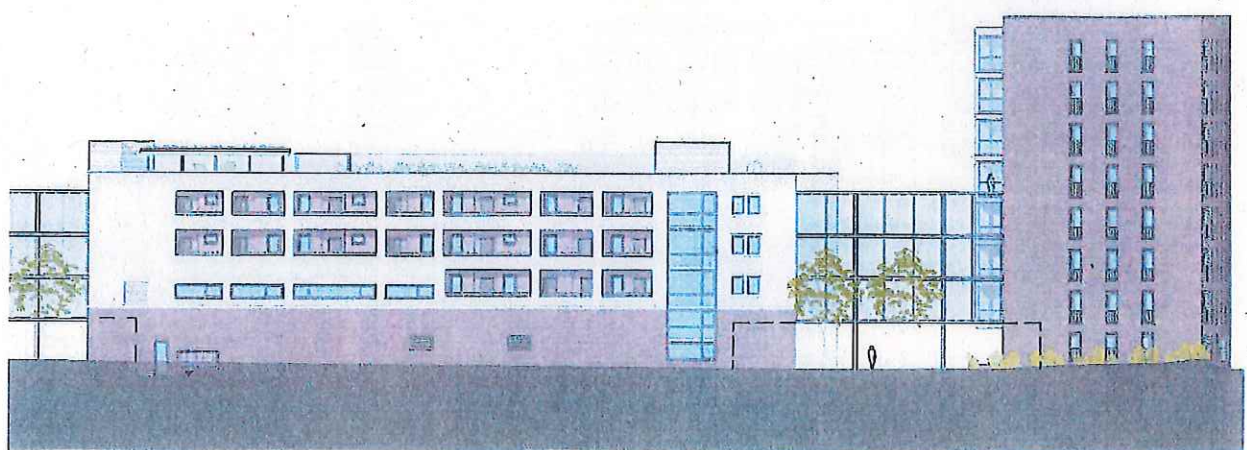
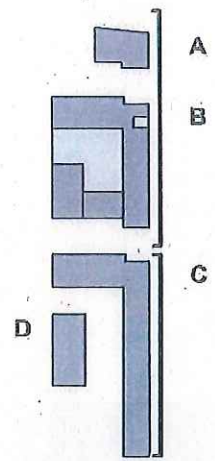
A Ansicht Nord



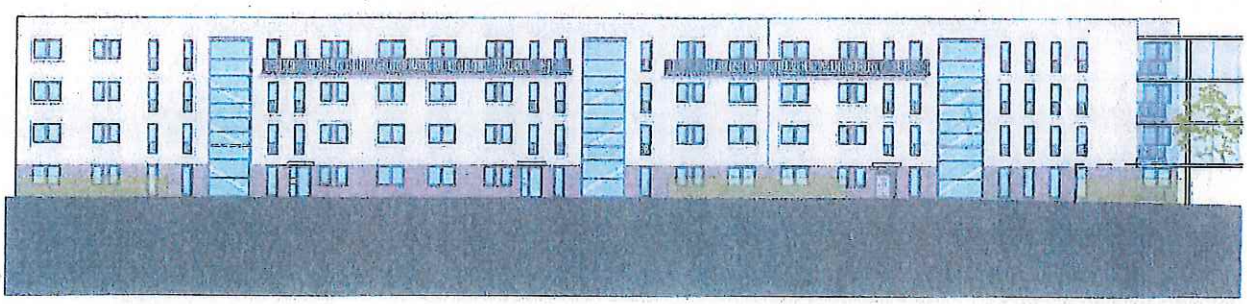
C+D Ansicht Süd

Blatt 2.19

Bauvorhaben:	Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmarktareal Sendling			
Flurstücks-Nm.:	9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemärkung München Sektion V			
Bauherr:	PE Bauernbräuwea GmbH & Co. KG			
Entwurfsplanung:	pp a/s	pösch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiräumplanung:	Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt:	A-C-D Ansicht Nord, Süd	Maßstab:	M 1:500
			Datum:	Juni 2018



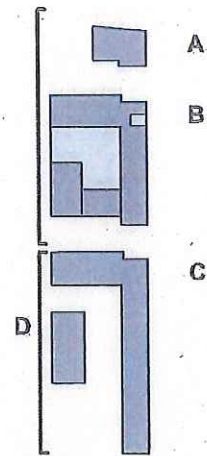
A+B Ansicht Ost



C Ansicht Ost

Blatt 2.20

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmärktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a/s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A-B-C Ansicht Ost	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018



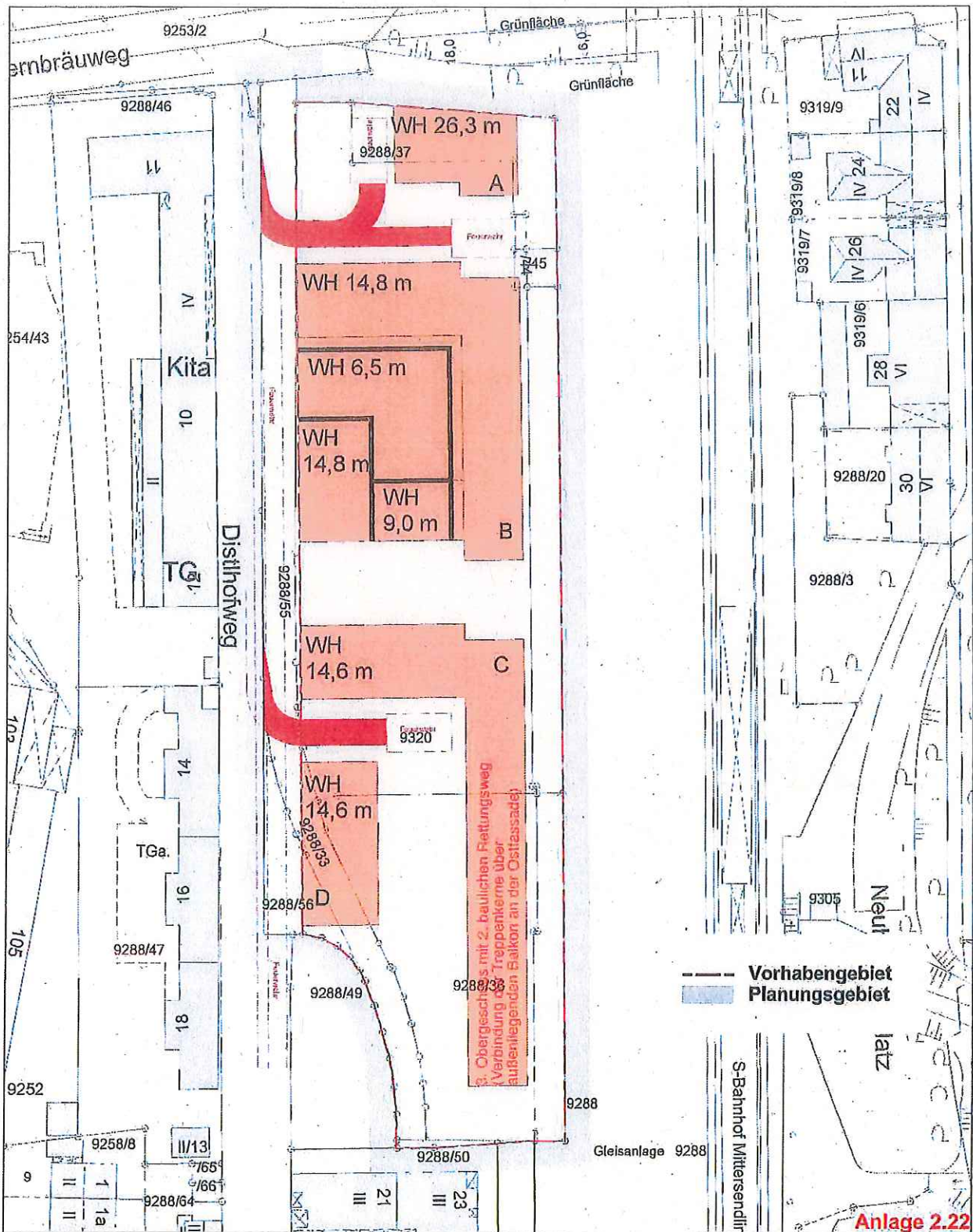
A+B Ansicht West



C+D Ansicht West

Blatt 2.21

Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München Fruchtmärktareal Sendling		
Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56 Gemarkung München Sektion V		
Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG		
Entwurfsplanung: pp a s	pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund Stuttgart	Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b	Planinhalt: A-B-C-D Ansicht West	Maßstab: M 1:500 Datum: Juni 2018



Bauvorhaben: Bauernbräuweg 81369 München I Fruchtmartareal Sendling
 Flurstücks-Nm.: 9320, 9320/1, 9288/33, 9288/36, 9288/37, 9288/43, 9288/44, 9288/45, 9288/50, 9288/56. Gemarkung München Sektion V.

Bauherr: PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

Entwurfsplanung: **pp als** pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund | Stuttgart Freiraumplanung: Robert Schwarzmaier Landschaftsarchitekt

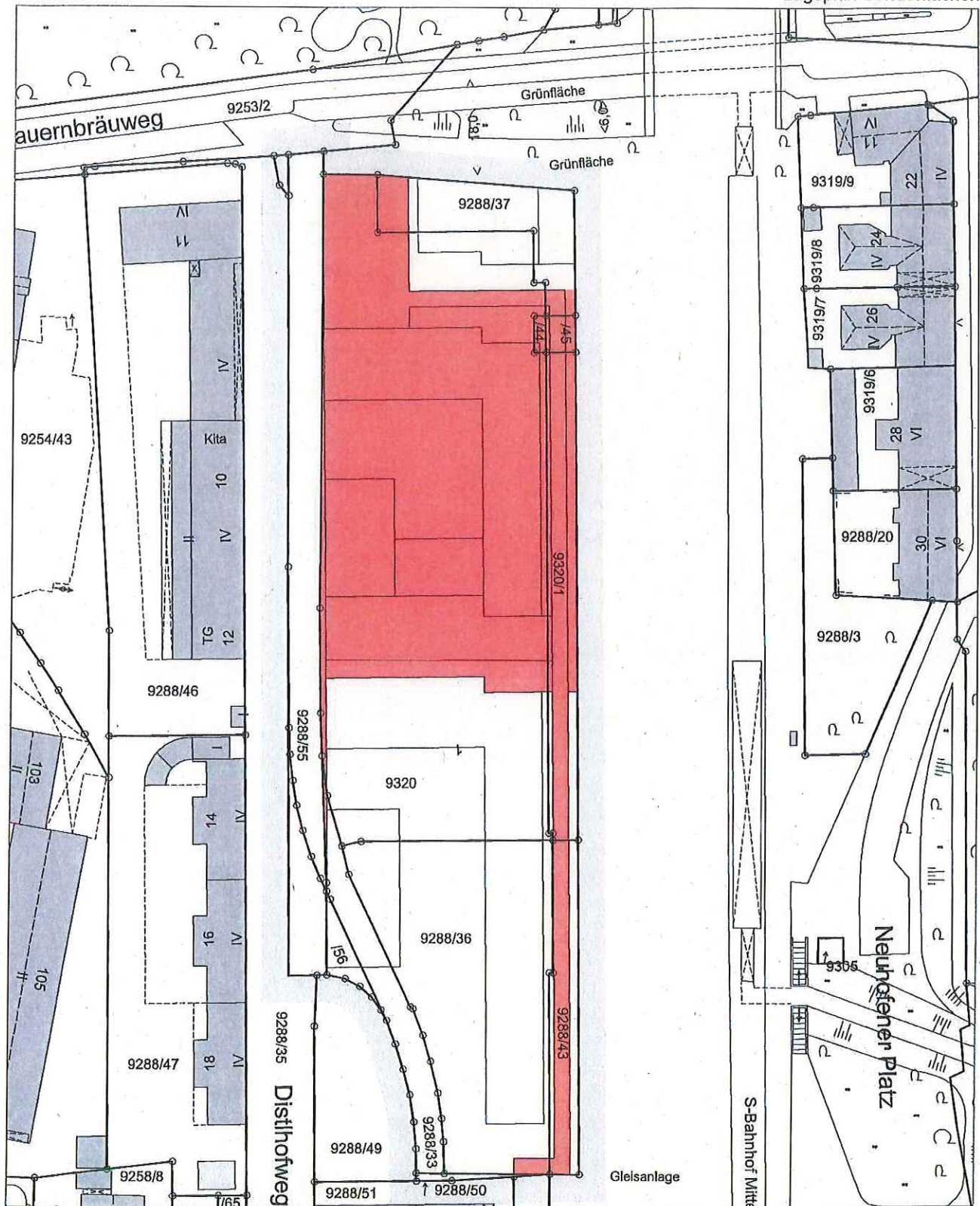
Projektpläne: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 b Planinhalt: Feuerwehrplan Maßstab: M 1:1000 Datum: Juni 2018

Anlage 3




Anlage 4



Lageplan Sonderflächen



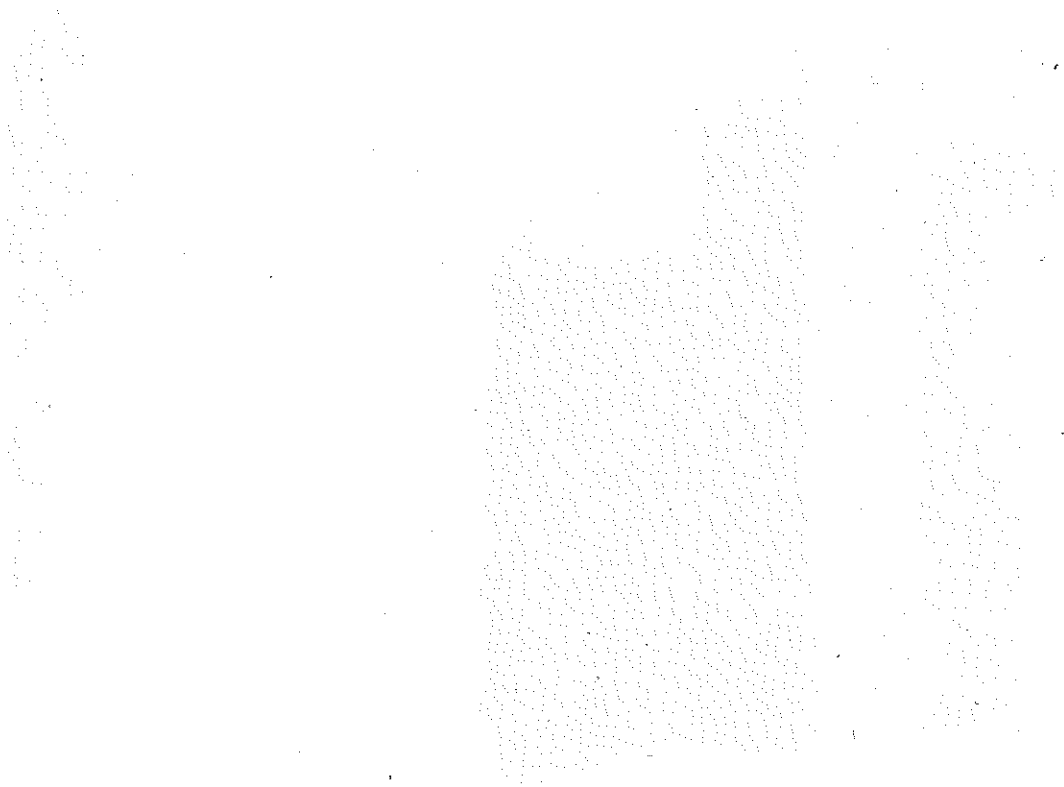
Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Sonderflächen

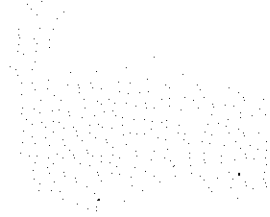


ohne Maßstab

Anlage 5






Anlage 6



Lageplan Dienstbarkeitsflächen - Gehrecht



Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Dienstbarkeitsfläche - Gehrecht



ohne Maßstab




Anlage 7



Lageplan Dienstbarkeitsflächen - Leitungsrecht



Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Dienstbarkeitsfläche - Leitungsrecht

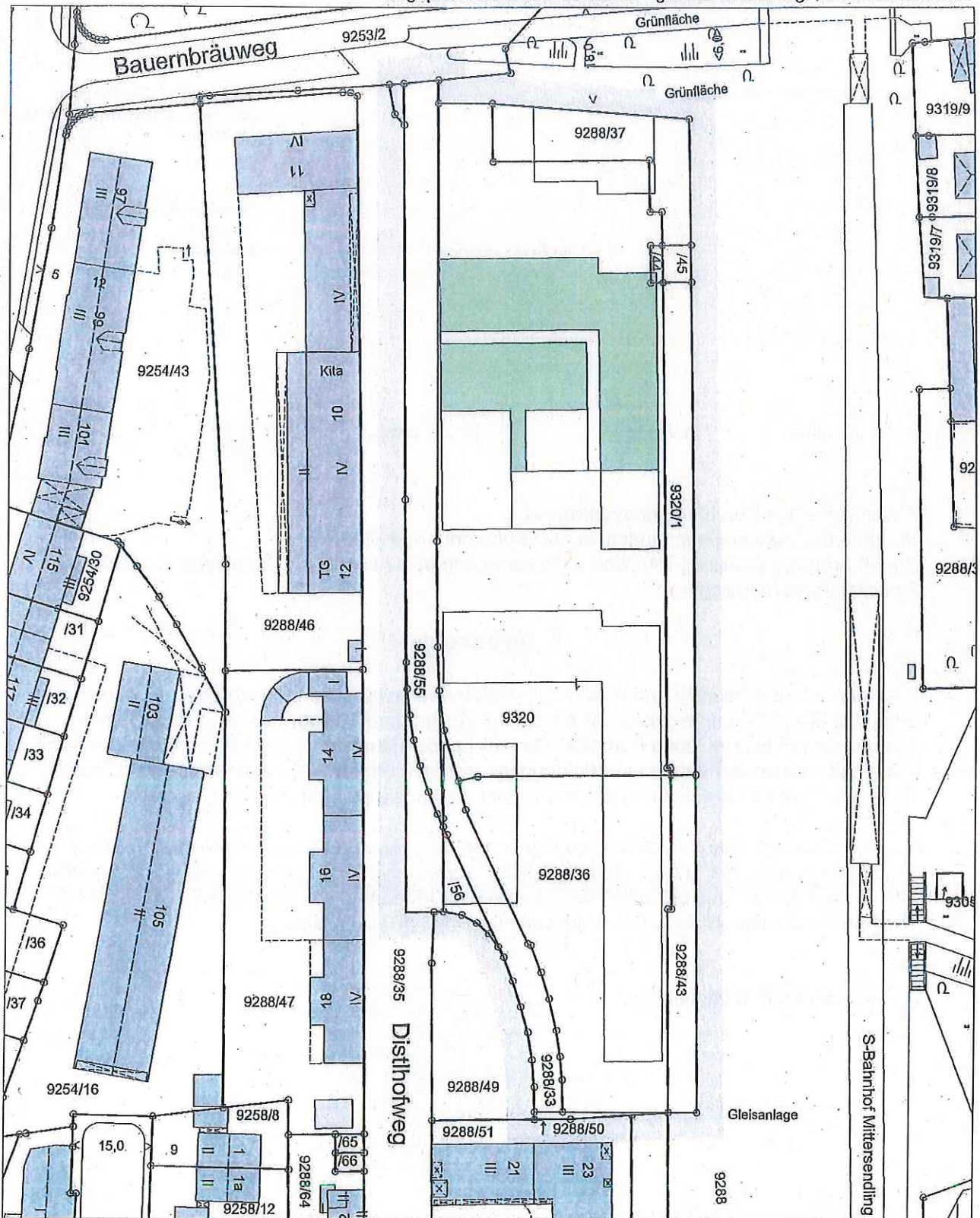


ohne Maßstab




Anlage 8



Lageplan Dienstbarkeitsflächen - gemeinschaftlich genutzte Dachflächen



Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Dienstbarkeitsfläche - gemeinschaftlich genutzte Dachfläche



ohne Maßstab



Landeshauptstadt München, Kommunalreferat

Städtebauliche Verfahren,
Sozialgerechte Bodennutzung,
Vorkaufsrechte

Telefon: 089
Telefax: 089
Zimmer:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
18.06.2018

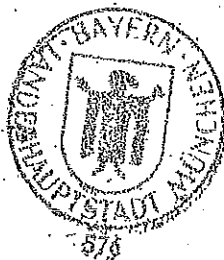
Abschluss eines Durchführungsvertrages
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich) und
Zielstattstraße (nördlich)

Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München bei der Beurkundung des Durchführungsvertrags zwischen der PE Bauernbräuweg GmbH & Co.KG, diese vertreten durch Herrn Gerald Purucker, und der Landeshauptstadt München zu vertreten und alle damit zusammenhängenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben. Diese Vollmacht schließt die Erklärung zum Abschluss des Sozialen Bindungsvertrags ein.

Darüber hinaus werden Sie bevollmächtigt und beauftragt, den Verzicht auf die Anwendung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) im Zusammenhang mit der Errichtungsverpflichtung bezüglich der integrierten Kindertageseinrichtung gegenüber der PE Bauernbräuweg GmbH & Co.KG in gesonderter Urkunde zu erklären.

Landeshauptstadt München, den



Konten des Kassen- und Steueramtes bei Geldanstalten in München:
Stadtsparkasse München Kto. Nr. 203 000 BLZ 701 500 00
IBAN: DE8670150000000203000 BIC: SSKMDEMXXX
Hypo Vereinsbank Kto. Nr. 81 300 BLZ 700 202 70
IBAN: DE34700202700000081300 BIC: HYVEDEMXXX

U-Bahn: Linie 1, 2, 3, 6
Straßenbahn: Linie 16, 17, 18, 27
Bus: MetroBus 62
Haltestelle Sendlinger Tor

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

München, den 19.06.2018



Beglaubigte Abschrift

URNr. 1025 H/2018

- mb -

VOLLMACHT

Die

PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: Grünwald,

- nachfolgend „die Gesellschaft“ genannt - ,

vertreten durch die

PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: Grünwald,

bevollmächtigt hiermit

geboren am

die Gesellschaft in den folgenden Angelegenheiten einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten:

Abschluss und Vollzug von städtebaulichen Vereinbarungen (insbesondere Städtebaulicher Vertrag / Grundvereinbarung, Sozialer Bindungsvertrag sowie alle Nachträge hierzu, insbesondere im Wege der Messungserkennung und Auflassung) mit der Landeshauptstadt München, auch unter Veräußerung und/oder Erwerb von Grundbesitz (= Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte) sowie Rechten hieran sowie sonstigen Verfügungen über Grundbesitz sowie Rechten hieran, bezüglich folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung Untersending (Sektion 5)

Flurstück Nr. 9288/36, Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche,
Größe 1.788 m²,

Flurstück Nr. 9288/43, Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche,
Größe 339 m²,

Flurstück Nr. 9288/37, Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche,
Größe 467 m²,

Flurstück Nr. 9288/44, Nähe Bauernbräuweg, Gebäude- und Freifläche,
Größe 16 m²,

Flurstück Nr. 9288/45, Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche,
Größe 39 m²,

Flurstück Nr. 9320, Bauernbräuweg 1, Gebäude- und Freifläche,
Größe 5.093 m²,

Flurstück Nr. 9320/1, Bahnlinie München Hbf – Lenggries, Verkehrsfläche,
Größe 521 m²,

jeweils vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von
Untersending Blatt 49342.

Diese Auführung von Grundbesitz ist nicht abschließend, sondern soll lediglich jedenfalls zugehörigen Grundbesitz kennzeichnen. Die Vollmacht ist insoweit weit auszulegen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, betroffenen Grundbesitz grundbuchmäßig näher zu bestimmen und insoweit auch über weiteren so bestimmten Grundbesitz zu verfügen.

Der Bevollmächtigte ist befugt, alle im weitesten Sinne mit dem vorstehenden Regelungsinhalt und den vorgenannten Rechtsgeschäften zusammenhängenden und zweckdienlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen und die Gesellschaft dabei umfassend und allgemein zu vertreten, auch im Rahmen der Schaffung bzw. Klärung von Baurecht. Umfasst sind damit alle diesbzgl. Erklärungen vor Notaren, Grundbuchämtern, sonstigen Behörden, insbesondere Baubehörden, und Dritten.

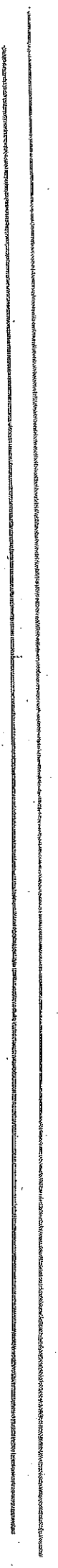
Der Bevollmächtigte darf insbesondere auch Vereinbarungen zur Veräußerung oder zum Erwerb abschließen, den evtl. Kaufpreis / sonstige Gegenleistungen und die sonstigen Bedingungen eines Veräußerungs-/Erwerbsvertrags frei festsetzen, die Auflassung erklären und entgegennehmen, bei der Bestellung von Grundpfandrechten samt Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO - auch im Wege der Pfanderstreckung - und persönlicher Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Gesellschaft mitwirken, diesbzgl. Zweckbestimmungserklärungen abgeben, ein Objekt lastenfrei stellen oder belasten, überhaupt alle Erklärungen abgeben, die ihm im Zusammenhang mit dem vorstehenden weiten Regelungsinhalt zweckdienlich erscheinen.

Der Bevollmächtigte darf zudem insbesondere Dienstbarkeiten und Reallasten sowie sonstige dingliche Belastungen, z.B. Auflassungsvormerkungen im Rahmen eines Sozialen Bindungsvertrags, bestellen, inhaltlich ändern und aufheben / zur Löschung bewilligen, Rangänderungen vornehmen oder Rangvorbehalte begründen, ausüben oder aufheben, Grundbesitz vermessen lassen und hierbei teilen oder vereinigen, Unschädlichkeitszeugnisse beantragen sowie Aufteilungen im weitesten Sinne von Grundbesitz durchführen, inhaltlich ändern oder aufheben.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend, sondern enthält lediglich eine Auswahl von typischen Geschäften, bei denen an den Vertretungsnachweis erhöhte Anforderungen gestellt werden. Im Zweifel ist die Vollmacht weit auszulegen, um zu ermöglichen, dass der Bevollmächtigte die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem vorgenannten Grundstücksverkehr umfassend vertreten kann.

Diese Vollmacht ist unbefristet erteilt.

München, den 13.06.2018



URNr. 1025 H/2018

- mb -

Ich beglaubige hiermit die Echtheit vorstehender, vor mir vollzogener Unterschrift
von

geboren am
geschäftsansässig in

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter
und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift: l

diese hier wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Be-
schränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

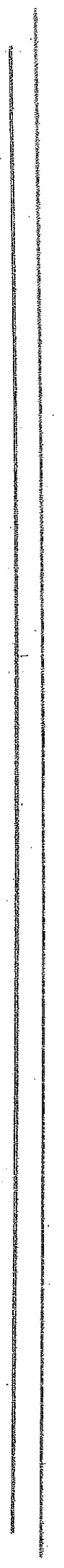
PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

- Postanschrift:

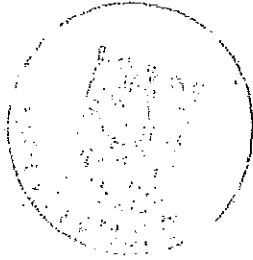
Nach Unterrichtung über den Inhalt des Handelsregisters beim Amtsgericht
München HRB ! und HRA vom 13.06.2018 bescheinige ich, dass dort
die PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis
München eingetragen ist und l. als deren einzelvertretungsbefugter
Geschäftsführer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu deren
Vertretung berechtigt ist und dass die PE Bauernbräuweg Verwaltung GmbH als
persönlich haftende Gesellschafterin der PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG mit
dem Sitz in Grünwald, Landkreis München eingetragen und unter Befreiung von den
Beschränkungen des § 181 BGB zu deren Vertretung einzeln berechtigt ist.

München, den 13.06.2018



Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

München, den 19.06.2018



URNr. 1044 H/2018

-mb-

Bezugsurkunde zum
Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
Bauernbräuweg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (westlich)
und Distlhofweg (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a)

Am achtzehnten und neunzehnten Juni
zweitausendachtzehn

- 18./19.06.2018 -

erscheint vor mir,

Notar in München, in meinen Amtsräumen

Angestellter
persönlich bekannt,

hier handelnd unter Ausschluss einer persönlichen Haftung lediglich zu Zwecken der Erstellung
einer Bezugsurkunde vorbehaltlich der Genehmigung durch die an der nachfolgend genannten
Haupturkunde Beteiligten, nämlich

1. die

PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,

eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRA

- nachstehend „PE Bauernbräuweg“ -

und

2. die

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat

- nachstehend „Stadt“ -

Antragsgemäß beurkunde ich, was folgt:

I.

Vorbemerkungen

PE Bauernbräuweg und die Stadt beabsichtigen den Abschluss des Vertrags

Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
Bauernbräuweg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (westlich)
und Distlhofweg (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 a)

(= „Haupturkunde“) hinsichtlich diverser, im Grundbuch des Amtsgerichts München von Untersendling (Sektion V) eingetragener Grundstücke, welche in der Haupturkunde näher benannt sind.

Um die Beurkundungsverhandlung zu entlasten, sollen Anlagen (= Texte und Pläne/Bilder) zur Haupturkunde vorweg beurkundet und sodann im Wege der Verweisung (= „Bezugnahme“) zum Inhalt der Haupturkunde gemacht werden.

II.

Feststellung und Verweisung

Der Beteiligte stellt hiermit den gesamten Inhalt der Anlagen zu dieser Bezugsurkunde zwecks Verweisung nach § 13a Beurkundungsgesetz fest, verweist auf diese Anlagen und genehmigt sie. Der Notar hat die Anlagen mitverlesen, soweit diese Textteile enthalten. Im Übrigen lagen die Anlagen, soweit diese Pläne oder Bilder enthalten, bei Beurkundung vor, wurden von dem Beteiligten eingesehen und genehmigt.

III.

Schlussbemerkungen

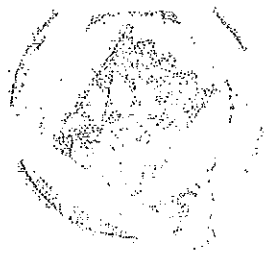
Diese Bezugsurkunde ist wie die Haupturkunde auszufertigen.

Den Beteiligten der Haupturkunde können auf Anforderung jederzeit weitere einfache Abschriften, beglaubigte Abschriften und/oder Ausfertigungen dieser Bezugsurkunde erteilt werden.

Hinsichtlich der Kosten dieser Bezugsurkunde gelten die Bestimmungen der Haupturkunde entsprechend.

**Samt den der Urkunde beigefügten Anlagen (Textteile) vorgelesen vom Notar,
die Anlagen im Übrigen (Pläne bzw. Bilder) zur Einsicht vorgelegt,
von dem Beteiligten genehmigt**

und eigenhändig unterschrieben:



Anlagenverzeichnis zur Bezugsurkunde

- Anlage BU 1: Entwurf des Satzungstextes
- Anlage BU 2: ANBest-K
- Anlage BU 3: ZuN-Best-ROB
- Anlage BU 4: Merkblatt VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern
- Anlage BU 5: Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
(Sozialer Bindungsvertrag)
- Anlage BU 5.1: Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung
der Förderquote
- Anlage BU 5.2: Tabelle Einkommensobergrenzen im München Modell-Miete
- Anlage BU 5.3: Verpflichtung für Wohnungskäufer (Selbstnutzer)
- Anlage BU 5.4: Text des angebotenen Kaufvertrages
- Anlage BU 5.5: Lageplan

Anlage BU 1

Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
„Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“
Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und 12, 13a 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

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (westlich), Distlhofweg (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am.....und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017a (MÜABl. 2012, Nr.13, S. 130) werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Bereich des Vorhabengebietes sind folgende Nutzungen festgesetzt:
 - a) Wohnen
 - b) freie Berufe
 - c) im Bauraum A im Erdgeschoss: nicht störende Gewerbebetriebe, soziale Infrastruktur sowie Wohnen
 - d) im Bauraum B im Erdgeschoss:
 - nicht großflächiger Einzelhandel, dessen Kernsortiment in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren liegt
 - Lieferbereich und Lager für Einzelhandel, Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage
 - e) im Bauraum B im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss:
Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen mit mindestens 742 m² direkt anschließender Außenspielfläche.
- (2) Abweichend von Absatz 1 c sind Wohnungen im Erdgeschoss des Bauraums A an der westlichen Baugrenze auf einer Fläche von 69 m² GF ausgeschlossen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt unberücksichtigt.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von offenen Durchgängen und offenen Eingängen unberücksichtigt.

§ 4

überbaubare Grundstücksfläche

- (1) In den Bauräumen B und C sind die Gebäude durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die südliche Baugrenze des Bauraums B darf im ersten Obergeschoss über die gesamte Fassadenlänge durch einen Balkon mit einer Tiefe von maximal 5,00 m überschritten werden, soweit dieser der Kindertageseinrichtung als Außenspielfläche dient.
- (3) Die im Plan festgesetzte östliche Baugrenze des Bauraums C darf im dritten Obergeschoss über die gesamte Fassadenlänge durch einen Balkon mit einer Tiefe von maximal 2,00 m überschritten werden, soweit dieser als zweiter Rettungsweg dient.
- (4) Die im Plan festgesetzte nördliche Baugrenze des Bauraums C darf im Bereich von 10 m gemessen von der östlichen Baugrenze durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- (5) Die im Plan festgesetzte Baugrenze des Bauraums D darf durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.
- (6) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen unterhalb des Erdgeschosses ist im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) zulässig.
- (7) Außerhalb der Bauräume sind ebenerdige Lüftungsschächte nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen mit einer maximalen Größe von 0,40 m auf 2,00 m zulässig, wenn die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist. Dienen diese der Entrauchung ist eine maximale Größe von 2,00 m auf 7,50 m auch außerhalb der Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage südwestlich des Bauraums C zulässig.
- (8) Abweichend von Absatz 7 sind östlich des Bauraums A ein Lüftungsbauwerk sowie östlich der Bauräume B und C in Sitzelementen integrierte Lüftungsschächte mit den Maßen von bis zu 1,00 m auf einer maximalen Länge von 3,50 m zulässig.

§ 5

Höhenentwicklung

Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen einschließlich der Attika sind folgende Höhenkoten:

- 542,40 m ü. NN für den Bauraum A
- 542,55 m ü. NN für den Bauraum B
- 543,08 m ü. NN für die Bauräume C und D

§ 6

Abstandsflächen

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b ergebende Maß verkürzt.

§ 7

Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für
 - die Kindertageseinrichtung
 - die Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO
 - die Fahrradabstellplätze außerhalb des Bauraums gemäß Absatz 3 und
 - südlich des Bauraums B am Distlhofweg ein Lüftungsschacht mit den Maßen von 0,80 m auf 3,00 m mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig
- (3) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ausschließlich in die Gebäude und in die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren. Zusätzlich sind oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden und Bauräumen nur offen, nicht überdacht in folgenden Bereichen zulässig:
 - im Bereich der Zugänge zu Wohngebäuden in den Bauräumen A, B und C entlang der dinglich gesicherten Flächen in einem Umfang von maximal 12 Stellplätzen je Erschließungskern
 - für Nichtwohnnutzung in einem Umfang von insgesamt maximal 8 Stellplätzen auf dem Quartiersplatz und im Eingangsbereich der Kindertageseinrichtung im Bauraum B
 - im Bereich des Zugangs zum Bauraum D in einem Umfang von maximal 6 Stellplätzen je Erschließungskern.

§ 8

Dachform, Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Dachaufbauten, technische Aufbauten sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind auf allen Dachflächen ausgeschlossen.
- (2) Die Dachflächen mit einer festgesetzten Dienstbarkeitsfläche (Gemeinschaftsdachgarten -GDG) im Bauraum B sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zu Gunsten der Bewohnerschaft des Gebäudes - sowie der Landeshauptstadt München zu sichern.
- (3) Die Dachflächen nach Absatz 2 sind auf 30 % ihrer Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mind. 0,40 m (inklusive Drainschicht) vorzusehen. Die verbleibenden Dachflächen sind vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß Absatz 4 aus durchgehend zugänglich und für die Bewohnerschaft nutzbar zu gestalten und zu begrünen.
- (4) Ausgenommen von Absatz 1 sind im Bauraum B im Bereich der Gemeinschaftsdachgärten folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:
 - Absturzsicherungen
 - erforderliche Aufkantungen bis max. 0,40 m Höhe
 - Pergolen
 - im Gebäudeteil mit der WH 6,5 m ein Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 BayBO
 - im Gebäudeteil mit der WH 14,8 m:
 - Treppenträume inklusive der Lifthanlagen zum Zwecke der Erschließung

- Abstellräume
 - Lärmschutzwand nach § 15 Abs. 6
 - technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude dienen
- (5) Auf den Gemeinschaftsdachgärten nach Absatz 2 sind die notwendigen Treppenräume inklusive der Liftanlagen als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass die Dachflächen von mindestens einem Treppenraum des Bauraums B aus barrierefrei zugänglich sind.
- (6) Treppenräume sind in einem Umfang von maximal 30,00 m² Grundfläche je Treppenhaus, einschließlich Abstellräume für den Gemeinschaftsdachgarten zulässig. Die Dachausstiege und Abstellräume sind mit einem Flachdach zu versehen.
- (7) Ausgenommen von Absatz 1 sind im Bauraum B außerhalb des Bereichs der Gemeinschaftsdachgärten folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:
- a) im Gebäudeteil mit der WH 6,5 m Anlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
 - b) im Gebäudeteil mit der WH 14,8 m:
 - Lärmschutzwand nach § 15 Abs. 6
 - technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage nach § 11 Abs. 1 dienen, zulässig. Diese sind bis zu einer Grundfläche von max. 30 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (8) Dachaufbauten im Sinne der Absätze 4 und 5 sind bis zu einer Höhe von 2,50 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind mit Ausnahme zur östlichen Baugrenze des Bauraums B mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe an den Baugrenzen von der Außenkante der darunterliegenden Dachfläche abzurücken. Ausgenommen hiervon sind notwendige Entrauchungsschächte für die Gemeinschaftstiefgarage.
- (9) Abweichend von Absatz 8 sind Treppenhäuser inkl. der Liftanlagen zur barrierefreien Erschließung des Gemeinschaftsdachgartens bis zu einer Höhe von 3,50 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind im gleichen Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten mit Ausnahme der östlichen Baugrenze abzurücken.
- (10) In den Bauräumen A, C und D sind Dachaufbauten, technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage nach § 11 Abs. 1 dienen, über dem jeweiligen obersten der maximal zulässigen Geschosse in einem Umfang von max. 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (11) Die einzelnen technischen Anlagen auf den Dächern sind in baulichen Einheiten zusammenzufassen, in einheitlicher Gestaltung einzuhausen und auf die Gestaltung der Gemeinschaftsdachgärten sowie der Fassade abzustimmen.
- (12) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit Ausnahme der Gemeinschaftsdachgärten nach Absatz 2 ohne Flächenbegrenzung zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1,00 m über der Oberkante der Attika beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.
- (13) Extensive Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 0,10 m (einschließlich Dränschicht) herzustellen.

- (14) Private Dachgärten sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind private Dachgärten im Bauraum B entlang der nördlichen und östlichen Abgrenzung der WH 6,5 m und WH 14,8 m mit einer Tiefe von maximal 2,5 m.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegendende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind außerhalb der Baumräume nicht zulässig.

§ 10

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Die im Plan festgesetzten Flächen westlich des Bauraums A, nördlich des Bauraums B, östlich der Bauräume B und C, südlich des Bauraums C sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (3) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünplanung vereinbar sind.

§ 11

Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind im Vorhabengebiet in einer Gemeinschaftstiefgarage herzustellen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie Zu- und -ausgänge und Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Der Lieferverkehr des Einzelhandels ist nur in Form einer in der Bebauung integrierten Anliefer tasche im Bereich des Bauraums B innerhalb des Ein- und Ausfahrtsbereichs der Gemeinschaftstiefgarage zulässig und abzuwickeln.
- (3) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (4) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbe-reichen, Terrassen, Ruhe-zonen) anzuordnen. Sie sind ebenerdig herzustellen, um die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.
- (5) Abweichend von Abs. 4 ist südlich von Bauraum B ein Lüftungsbauwerk mit einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- (6) Die Tiefgaragendecken sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Platzfläche, Zufahrten und

Zuwegungen mindestens um 0,60 m gegenüber der zukünftig hergestellten Höhenkoten abzusenken:

- im Norden auf der Platzfläche: 543,10 m ü.NN
- im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung: 543,70 m ü.NN
- im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D: 544,16 m ü.NN
und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 12

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind Geländemodellierungen:
 - zur Anbindung an die Umgebung im Innenhof zwischen den Bauräumen C und D zur Anhebung des Innenhofes um bis zu 1,20 m bezogen auf die hintere Gehsteigoberkante
 - Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung
 - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen
 - barrierefreier Anschluss an die Gehrechtsflächen und an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen

§ 13

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Einfriedungen und Einzäunungen in folgenden Bereichen zulässig:
 - a) im Bereich von Kinderspielplätzen mit einer Höhe bis zu 0,90 m und zur Einfriedung der Freiflächen der Kindertageseinrichtung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m;
 - b) entlang der östlichen Vorhabengebietsgrenze zu den Bahngleisanlagen durchgehende, offene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,80 m. Eine Verbindung mit Lärmschutzelementen gem. § 15 Abs. 6 ist zulässig.
 - c) im Bereich der zulässigen Wohnungsgärten mit einer Höhe von max. 1,0 m

Sie sind als offene Zäune ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 m herzustellen.

- (3) Abweichend von Absatz 1 werden Einfriedungen und Einzäunungen in folgendem Bereich festgesetzt:
Entlang der nördlichen Vorhabengebietsgrenze – außerhalb der dinglich gesicherten Leitungsrechtsfläche – zwischen Distlhofweg und Bauraum A sowie zwischen Bauraum A und der östlichen Vorhabengebietsgrenze durchgehende, offene Einfriedungen inklusive eines Sockels von bis zu 0,60 m mit einer Gesamthöhe bis zu 1,80 m.
- (4) Zwischen den Erdgeschosswohnungen mit Wohnungsgärten sind als Sichtschutz einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente mit einheitlichen Höhen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 2,00 m ab Fassade zulässig.

§ 14

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- (2) Notwendige Zugänge, Zufahrten, die Platzfläche sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen: für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) und für mittelgroße (Endwuchshöhe: 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (7) Die Anlage von Wohnungsgärten ist nur im Bereich:
 - anschließend an Bauraum A südlich, mit einer Tiefe von maximal 3,00 m
 - anschließend an Bauraum C westlich und südlich zum privaten Innenhofbereich hin orientiert:
 - südlich Bauraum C mit einer Tiefe von maximal 2,40 m
 - westlich Bauraum C auf einer Länge von 33,00 m bis zum zweiten Treppenkerne im bahnparallelen Gebäudeteil mit einer Tiefe von maximal 1,70 m
 - westlich Bauraum C auf einer Länge von 37,00 m in südlicher Richtung ab dem zweiten Treppenkerne im bahnparallelen Gebäudeteil mit einer Tiefe von maximal 3,50 manschließend an Bauraum D nördlich mit einer Tiefe von maximal 2,20 m und südlich mit einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig. Die Abstände sind ab Fassadenkante zulässig.
- (8) Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit einheitlichen Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse ist zulässig. Die nach § 13 Abs. 2 c zulässigen Zäune sind nur in Verbindung mit laubabwerfenden Schnitthecken zulässig.
- (9) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (10) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Vorhabengebiet ist über Rigolen oder Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- (11) Der Kinderspielplatz nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist auf dem Vorhabengebiet nachzuweisen. Art. 7 Absatz 2 Satz 2 BayBO ist ausgeschlossen.
- (12) Soweit die festgesetzten Lärmschutzwände in transparenter Bauweise durchgeführt werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelfreundliche Verglasungen bzw. Gestaltungen zu wählen. Zur Beurteilung der Wirksamkeit der Vogelschutzmaßnahmen ist eine fachliche Stellungnahme im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.
- (13) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 15

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinder-zimmer) und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den im Planteil als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sowie in den darüber hinaus im Planteil als Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz gekennzeichneten Bereichen ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden können, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.
- (4) In den Bereichen nach den Absätzen 2 und 3 ist zudem die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden können, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Anforderungen (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (5) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (6) Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände durchgehend mit den festgesetzten Höhen zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens $R_w = 24$ dB betragen:
 - LSW 1: ab einer Höhe von $h = 3,00$ m über Geländeoberkante (üGOK) und bis zu einer Höhe von $h = 14,80$ m üGOK
 - LSW 1a: mit einer Höhe von $h = 3,00$ m üGOK
 - LSW 2: ab einer Höhe von $h = 3,00$ m üGOK und bis zu einer Höhe von $h = 14,60$ m üGOK
 - LSW 2a: mit einer Höhe von $h = 3,00$ m üGOK
 - LSW 3: mit einer Höhe von $h = 1,75$ m über Oberkante des Dachfreibereiches

Die Lärmschutzwand LSW 1a zwischen den Bauräumen A und B ist an ihren Enden mit einer Überlappung von mindestens 7,00 m nach Norden und 4,00 m nach Süden gegenüber der nächstgelegenen Gebäudeecken herzustellen.

Die Lärmschutzwand LSW 2a zwischen den Bauräumen B und C ist an ihren Enden mit einer Überlappung von mindestens 4,00 m nach Norden und 4,00 m nach Süden gegenüber den nächstgelegenen Gebäudeecken herzustellen.

- (7) Die Lärmschutzwände im Sinne des Absatzes 6 sind weitestgehend transparent mindestens jedoch zu 50 % transparent herzustellen.

- (8) Die Nutzungsaufnahme entlang der westlichen Vorhabengebietsgrenze (Distlhofweg) ist nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Bahnlinie oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden ist.
- (9) Die Innenwände der Decken und Rampen der Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,8$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{W,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (10) Die Anlieferungen des Einzelhandels mit Lkw > 3,5 t sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.
- (11) Die Ladetätigkeiten für die Anlieferung des Einzelhandels müssen in einem eingehausten Bereich bzw. innerhalb des Gebäudes stattfinden (z. B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Während der Ladetätigkeiten sind die Tore (ist das Tor) geschlossen zu halten.
- (12) Stationäre Anlagen (Raumluft-, Klimatechnik, Tiefgaragenabluftgerät) sind so aufzustellen und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten (nach TA Lärm) im Vorhabengebiet ein Immissionsrichtwertanteil von 45/30 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

§ 16

Erschütterungsschutz

- (1) Im Vorhabengebiet ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (zum Beispiel durch eine elastische Gebäudelagerung) sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden. Juni 1999) nicht überschreiten. Die Anforderungen der DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten.
- (2) Für Sekundärluftschallimmissionen ist durch die geeigneten Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass folgende Immissionsrichtwerte „Innen“ der TA Lärm für Sekundärluftschallimmissionen aus Körperschallübertragung in Gebäuden nicht überschritten werden:

Mittelungspegel $L_{m,T/N} 35/25$ dB(A)
 Maximalpegel $L_{m,ax,T/N} 45/35$ dB(A)

- (3) Die Einhaltung der unter Absatz 1 und 2 gestellten Anforderungen ist durch erschütterungstechnische Gutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.

§ 17

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage BU 2



Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K)

Die ANBest-K enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des Art. 36 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind als Bestandteil des Zuwendungsbescheides verbindlich, soweit dort nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist.

Inhaltsübersicht:

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung
2. Nachträgliche Änderung der Ausgaben oder der Finanzierung
3. Vergabe von Aufträgen und Ausführung
4. Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände
5. Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers
6. Nachweis der Verwendung
7. Prüfung der Verwendung
8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung

- 1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
- 1.2 Alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (insbesondere Zuwendungen, Leistungen Dritter) und der Eigenanteil des Zuwendungsempfängers sind als Deckungsmittel für alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan (aufgegliederte Berechnung der mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben mit einer Übersicht über die beabsichtigte Finanzierung) bzw. die diesem beigefügte Kostengliederung ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich. Die einzelnen Ausgabeansätze dürfen um bis zu 20 v.H. überschritten werden, soweit die Überschreitung durch entsprechende Einsparungen bei anderen Einzelansätzen der zuwendungsfähigen Ausgaben ausgeglichen werden kann und hierdurch der Zuwendungszweck nicht beeinträchtigt wird. Beruht die Überschreitung eines Ausgabeansatzes auf behördlichen Bedingungen oder Auflagen, insbesondere im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens, sind innerhalb des Gesamtergebnisses des Finanzierungsplans auch weitergehende Abweichungen zulässig. Einzelansätze sind die Ausgabegruppen des kommunalen Haushaltsrechts, soweit nicht eine fachbezogene Kostengliederung bestimmt ist. Im Übrigen sind Überschreitungen zulässig, soweit sie der Zuwendungsempfänger voll aus eigenen Mitteln trägt. Die Sätze 2 bis 4 finden bei Festbetragsfinanzierung keine Anwendung.
- 1.3 Die Zuwendung darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird; bei Baumaßnahmen ist der Baufortschritt zu berücksichtigen. Die Anforderung jedes Teilbetrages erfolgt mit dem Formblatt nach Muster 3 zu Art. 44 BayHO. Im Übrigen dürfen die Zuwendungen wie folgt in Anspruch genommen werden:
 - 1.3.1 bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung¹ jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln² des Zuwendungsempfängers,
 - 1.3.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung¹, wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel² des Zuwendungsempfängers verbraucht sind. Wird ein zu deckender Fehlbedarf anteilig durch mehrere Zuwendungsgeber finanziert, so darf die Zuwendung jeweils nur anteilig mit den Zuwendungen der anderen Zuwendungsgeber angefordert werden.
- 1.4 Soweit die Zuwendung für Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen bestimmt ist, kann sie bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung entsprechend dem Baufortschritt nach einem von der Bewilligungsstelle im Bewilligungsbescheid bestimmten Schlüssel angefordert werden. Eine vorbehaltene Schlussrate kann erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises bzw. der Verwendungsbestätigung angefordert werden. Nr. 1.3 Satz 2 gilt entsprechend.
- 1.5 Zahlungen vor Empfang der Gegenleistung dürfen aus der Zuwendung nur vereinbart oder bewirkt werden, soweit dies allgemein üblich oder durch besondere Umstände gerechtfertigt ist.
- 1.6 Die Bewilligungsbehörde behält sich vor, den Zuwendungsbescheid mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, wenn sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht zu erreichen ist.

¹ Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Zuwendungsbescheid bestimmt.

² z.B. Anlegerbeiträge

2. Nachträgliche Änderung der Ausgaben oder der Finanzierung

- 2.1 Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Ausgaben, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel (z.B. Investitionszulagen) – ausgenommen Spenden – hinzu, so ermäßigt sich die Zuwendung
- 2.1.1 bei Anteilfinanzierung³ anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers,
- 2.1.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung³ um den vollen in Betracht kommenden Betrag; wird derselbe Zweck sowohl vom Freistaat Bayern als auch vom Bund und/oder einem anderen Land durch Fehlbedarfsfinanzierung gefördert, wird Nr. 2.1.1 sinngemäß angewendet.
- 2.2 Nr. 2.1 gilt nur, wenn sich die zuwendungsfähigen Ausgaben oder die Deckungsmittel insgesamt um mehr als . Sie ist nicht anzuwenden
- bei wiederkehrender Förderung desselben Zweckes,
 - wenn die endgültige Höhe der Zuwendung erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises bestimmt wird (Schlussbescheid).
- 2.3 Erhöht sich bei Maßnahmen, deren Finanzierung sich über mehrere Jahre erstreckt, nach der Bewilligung im Bewilligungszeitraum die Finanzkraft des Zuwendungsempfängers, so kann die Zuwendung insoweit ermäßigt werden, als die Finanzkraft bei der Festsetzung der Höhe der Zuwendung berücksichtigt wurde; eine Erhöhung der Finanzkraft, die nur das Jahr nach der Bewilligung betrifft, bleibt unberücksichtigt.

3. Vergabe von Aufträgen und Ausführung

- 3.1 Bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zweckes sind die Vergabegrundsätze anzuwenden, die das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem für Finanzen zuständigen Staatsministerium auf Grund des § 31 Abs. 2 KommHV bekanntgegeben hat. Weitergehende Bestimmungen, die den Zuwendungsempfänger zur Anwendung von Vergabevorschriften verpflichten (z. B. die §§ 97 ff. GWB in Verbindung mit der Vergabeverordnung bzw. der Sektorenverordnung in ihren jeweils geltenden Fassungen und dem Abschnitt 2 der VOB/A) sind zu beachten.
- 3.2 Der Zuwendungsempfänger hat die ihm benannte Bauverwaltung rechtzeitig über die erstmalige Ausschreibung und Vergabe, den Baubeginn und die Beendigung einer Baumaßnahme zu unterrichten.
- 3.3 Die Ausführung der Baumaßnahme muss den der Bewilligung zugrundeliegenden Bauunterlagen sowie den technischen Vorschriften entsprechen, die für den betreffenden Bereich eingeführt sind.
- 3.4 Von den Bauunterlagen darf nur insoweit abgewichen werden, als die Abweichung nicht erheblich ist. Wenn die Abweichung zu einer wesentlichen Änderung des Bau- oder Raumprogramms, einer wesentlichen Erhöhung der Betriebskosten oder einer wesentlichen Überschreitung der Baukosten führt, bedarf sie vor ihrer Ausführung der Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde.

4. Zur Erfüllung des Zweckes beschaffte Gegenstände

Gegenstände, die zur Erfüllung des Zweckes erworben oder hergestellt werden, sind für den Zweck zu verwenden und sorgfältig zu behandeln. Der Zuwendungsempfänger darf über sie vor Ablauf der im Bescheid festgelegten zeitlichen Bindung nicht anderweitig verfügen.

5. Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn

- 5.1 er nach Vorlage des Finanzierungsplans – auch nach Vorlage des Verwendungsnachweises – weitere Zuwendungen für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn er – ggf. weitere – Mittel von Dritten erhält,
- 5.2 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 5.3 sich herausstellt, dass der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- 5.4 die abgerufenen oder ausgezahlten Beiträge nicht innerhalb von zwei Monaten verbraucht werden können,
- 5.5 Gegenstände nicht mehr entsprechend dem Verwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden.

6. Nachweis der Verwendung

- 6.1 Die Verwendung der Zuwendung ist, wenn im Einzelfall nicht etwas Anderes bestimmt ist, innerhalb von einem Jahr nach Erfüllung des Zweckes, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraums der Bewilligungsbehörde nachzuweisen (Verwendungsnachweis, Verwendungsbestätigung, Nr. 10.2, 10.3 VVK). Dabei ist bei Baumaßnahmen der Verwendungszweck regelmäßig bereits erfüllt, wenn der Bau in seinen wesentlichen Teilen in Benutzung genommen werden kann. Kann innerhalb dieser Frist eine Maßnahme nicht abgerechnet werden, so ist ein vorläufiger Verwendungsnachweis zu erstellen.

³ Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Bescheid bestimmt.

Die danach anfallenden Kosten sind gesondert nachzuweisen, sofern die Schlussrate auf Grund des vorläufigen Verwendungsnachweises nicht oder nur unter Vorbehalt ausbezahlt wurde. Der Verwendungsnachweis bzw. der vorläufige Verwendungsnachweis gilt ggf. gleichzeitig als Antrag auf Auszahlung der abschließenden Zuwendung.

- 6.1.1 Der Verwendungsnachweis bzw. der vorläufige Verwendungsnachweis, der in der erforderlichen Anzahl einzureichen ist, besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis. Soweit im Zuwendungsbescheid oder in besonderen Nebenbestimmungen nichts Anderes bestimmt ist, ist das Formblatt nach Muster 4 zu Art. 44 BayHO zu verwenden.
- 6.1.2 In dem Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis kurz darzustellen. Dem Sachbericht sind die Berichte der von dem Zuwendungsempfänger beteiligten technischen Dienststellen beizufügen.
- 6.1.3 In dem zahlenmäßigen Nachweis sind die Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter, eigene Mittel entsprechend dem Finanzierungsplan) und die Ausgaben (entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans bzw. der Kostengliederung) summarisch auszuweisen. Der Nachweis muss alle mit dem Verwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter und eigene Mittel) und Ausgaben enthalten.
- Soweit der Zuwendungsempfänger die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes hat, dürfen nur die Entgelte (Preis ohne Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.
- 6.2 Sofern im Zuwendungsbescheid eine Verwendungsbestätigung ohne Vorlage von Belegen zugelassen ist, ist dafür das Formblatt nach Muster 4a zu Art. 44 BayHO zu verwenden, soweit im Zuwendungsbescheid oder in besonderen Nebenbestimmungen nichts anderes bestimmt ist.
- 6.3 Der Zuwendungsempfänger muss für jede Baumaßnahme eine Baurechnung führen. Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Bauobjekten/Bauabschnitten, sind getrennte Baurechnungen zu führen.
- Die Baurechnung besteht, sofern im Zuwendungsbescheid nichts Abweichendes bestimmt ist, aus
- 6.3.1 dem Bauausgabebuch (bei Hochbauten gegliedert nach DIN 276, bei anderen Bauten nach Maßgabe des Zuwendungsbescheides); werden die Einnahmen und Ausgaben für das geförderte Bauobjekt von anderen Buchungsvorfällen getrennt nachgewiesen, entsprechen die Bücher unmittelbar oder durch ergänzende Aufzeichnungen den Inhalts- und Gliederungsansprüchen und können sie zur Prüfung dem Verwendungsnachweis beigelegt werden, so braucht ein gesondertes Bauausgabebuch nicht geführt zu werden,
- 6.3.2 den Rechnungsbelegen, bezeichnet nach den Buchungen im Bauausgabebuch,
- 6.3.3 den Abrechnungsunterlagen zu den Schlussrechnungen, bestehend regelmäßig aus
- 6.3.3.1 den Verdingungsunterlagen wie
- Angebotsunterlagen,
 - Verdingungsverhandlung,
 - Wertung der Angebote,
 - ferner, soweit gefordert, Gegenüberstellung der Einheitspreise,
- 6.3.3.2 den Vertragsunterlagen wie
- Angebot mit Leistungsverzeichnis des Auftragnehmers,
 - Zuschlagsschreiben,
 - zusätzliche und besondere Vertragsbedingungen,
 - zusätzliche technische Vorschriften,
 - Nachtragsvereinbarungen,
- 6.3.3.3 den Ausführungsunterlagen (§ 3 VOB/B),
- 6.3.3.4 den Berechnungsunterlagen für die Kostenansätze wie
- Aufmaßblätter,
 - Massenberechnungen,
 - Abrechnungszeichnungen,
 - Stundenlohnzettel (§ 15 Abs. 3 VOB/B)
 - Liefer- und Wiegescheine,
- 6.3.3.5 dem Nachweis über den Ist- und Sollverbrauch der Baustoffe, soweit Lieferung und Ausführung getrennt verrechnet werden,
- 6.3.3.6 der Abnahmenunterschrift und ggf. den Vermerken über die Mängelbeseitigung,
- 6.3.3.7 soweit gefordert, den Prüfungszeugnissen über die Untersuchung von Baustoffen und/oder Bauteilen,
- 6.3.4 dem Bautagebuch oder der Sammlung der Tageberichte,
- 6.3.5 den bauaufsichtlichen, wasserrechtlichen und ähnlichen Genehmigungen, soweit sie der Bewilligungsbehörde nicht bereits vorliegen,
- 6.3.6 soweit gefordert, den Bestandsplänen,

Stand: 1. Januar 2017

- 6.3.7 dem Zuwendungsbescheid und den Schreiben über die Bereitstellung der Mittel,
- 6.3.8 den geprüften, dem Zuwendungsbescheid zugrundegelegten Bau- und Finanzierungsunterlagen,
- 6.3.9 der Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 und ggf. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 nach der tatsächlichen Bauausführung (nur bei Hochbauten).
- Die Baurechnung ist nach dem vorstehenden Schema zu ordnen, die Abrechnungsakten (Nr. 6.3.3) getrennt nach den einzelnen Schlussrechnungen.
- 6.4 Der Zuwendungsempfänger hat die Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege) über die Einzelzahlungen, die Verträge über die Vergabe von Aufträgen, alle sonstigen mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sowie im Fall des Nachweises bzw. der Bestätigung der Verwendung auf elektronischem Wege eine Ausfertigung des Verwendungsnachweises bzw. der Verwendungsbestätigung fünf Jahre nach ihrer Vorlage aufzubewahren, sofern nicht nach anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den dafür geltenden Regelungen des kommunalen Haushaltsrechts entsprechen. Insbesondere muss die originalgetreue Wiedergabe der gespeicherten Daten innerhalb der Aufbewahrungsfristen auch mit den geänderten oder neuen Verfahren oder durch ein anderes System auch dann gewährleistet sein, wenn automatisierte Verfahren, in denen Bücher und Belege gespeichert sind, geändert oder abgelöst werden.
- 6.5 Darf der Zuwendungsempfänger zur Erfüllung des Zweckes Mittel an Dritte (Nichtgebietskörperschaften) weiterleiten, sind die von den empfangenden Stellen ihm gegenüber zu erbringenden Verwendungs- und Zwischennachweise bzw. -bestätigungen dem Verwendungs- oder Zwischennachweis nach Nr. 6.1 bzw. der Verwendungsbestätigung nach Nr. 6.2 beizufügen.
- 7. Prüfung der Verwendung**
- 7.1 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen der Nr. 6.5 sind diese Rechte der Bewilligungsbehörde auch dem Dritten gegenüber auszubedingen.
- 7.2 Der Oberste Rechnungshof ist berechtigt, bei den Zuwendungsempfängern zu prüfen (Art. 91 BayHO).
- 8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung**
- 8.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (Art. 43, 48, 49 BayVwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen worden oder sonst unwirksam geworden ist.
- 8.2 Nr. 8.1 gilt insbesondere, wenn
- 8.2.1 die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
- 8.2.2 die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,
- 8.2.3 eine auflösende Bedingung eingetreten ist (z.B. nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung nach Nr. 2),
- 8.3 Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kommt auch in Betracht, soweit der Zuwendungsempfänger
- 8.3.1 die Zuwendung nicht alsbald nach Auszahlung für fällige Zahlungen verwendet oder
- 8.3.2 Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt sowie Mitteilungspflichten (Nr. 5) nicht rechtzeitig nachkommt.
- 8.4 Der Erstattungsanspruch ist mit drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich nach Maßgabe des Art. 49a Abs. 3 BayVwVfG zu verzinsen.
- 8.5 Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zweckes verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, so können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen in Höhe von drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich verlangt werden. Entsprechendes gilt, soweit eine Leistung in Anspruch genommen wird, obwohl andere Mittel anteilig oder vorrangig einzusetzen sind (Art. 49a Abs. 4 Satz 2 BayVwVfG).

Anlage BU 3

Zusätzliche Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern (ZuNBest-ROB)

Die ZuNBest-ROB enthalten zusätzlich zu den ANBest-K Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des Art. 36 BayVwVfG sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind als Bestandteil des Zuwendungsbescheides verbindlich, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

1. Nr. 2.1 ANBest-K gilt mit der Maßgabe, dass die darin enthaltene **auffösende Bedingung** auch eintritt, wenn sich die **zuweisungs-fähigen Ausgaben** und die **Deckungsmittel** bereits nach Vorlage des **Finanzierungsplans** erhöht haben oder neue **Deckungsmittel** nach Vorlage des **Finanzierungsplans** hinzugezogen sind.

2. **Kommunale Eigenregelleistungen** werden grundsätzlich nicht gefördert. Ausnahmen vom Förderausschluss sind zulässig, soweit die Arbeiten für eine Vergabe nicht oder für eine Vergabe an andere Unternehmen nicht geeignet sind.

3. Bei einem Verstoß gegen die Auflage in Nr. 3.1 ANBest-K (Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des **Zweckes**) kann der **Zuweisungsbescheid** widerrufen werden. Bei erst zu gewährenden Zuweisungen kann die endgültige Zuweisung geringer festgesetzt werden als im vorläufigen Verfahren angenommen. Bei Verstößen, die in ständiger Verwaltungsbüch als förderschädlich angesehen werden, kommt eine solche Folge in der Regel in Betracht. Verwaltungsbüch werden als förderschädliche Verstöße insbesondere angesehen:

3.4 Vergabe von Aufträgen über freiberufliche Leistungen unter Verstoß gegen die Bestimmungen der VgV.

3.2 Vergabe von Bauleistungen nach alter Ausschreibung, bei der die Leistungsbeschreibung ohne ein Leistungsverzeichnis oder ein Leistungsprogramm erfolgt ist.

3.3 Bevorzugung des Angebots eines ortsnahen Bieters gegenüber dem wirtschaftlichsten Angebot.

3.4 Schwere und damit förderschädliche VOB-Verstöße liegen insbesondere vor bei

- Freihändigen Vergaben (insbesondere von Anschlusaufträgen) ohne die dafür notwendigen vergaberechtlichen Voraussetzungen,

- einer ungerechtfertigten Einschränkung des Wettbewerbs (z. B. lokale Begrenzung des Bieterkreises) sowie vorsätzliches oder fahrlässiges Unterlassen einer dem Vergaberecht entsprechenden Wertung,

- Übergehen oder Ausscheiden des wirtschaftlichen Angebots durch groß vergaberechtswidrige Wertung,

- vorsätzlichen Verstößen gegen Grundsätze nach § 2 Nr. 1 und 2 VOB bzw. § 87 GWB,

- Vergabe an Generalübernehmer, sofern dies nicht zugelassen ist.

3.5 Ausscheiden oder teilweises Ausscheiden des wirtschaftlichsten Angebots durch nachträgliche Losaufteilung.

3.6 Vergabe von Bauaufträgen im Sinne von § 1 EU VOB/A ohne Einhaltung der Bekanntmachungsverpflichtungen nach § 12 EU VOB/A (Bekanntmachungen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften und in deutschen Veröffentlichungsblättern).

4. Wenn der **Zuweisungsempfänger** Zuweisungen für **Baukostenzuschüsse** bewilligt erhält, die er an einen anderen **Bauführer** leistet, hat er den **Bauführer** zu verpflichten, Aufträge nur unter Beachtung von Nr. 3.1 ANBest-K zu vergeben.

5. Der **Zuweisungsempfänger** ist verpflichtet, **Dämmstoffe** aus **Kunststoffschäumen** grundsätzlich mit **FCKW-freier** bzw. **FCKW-amer** Treibmitteln zu verwenden. Diese **Dämmstoffe** müssen entweder allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein oder nach **DIN 18 159 Teil 1**, Ausgabe 12.91, bzw. nach **DIN 18 164 Teil 1**, Ausgabe 8.92, unter genau festgelegten Bedingungen und mit **FCKW-freier** bzw. **FCKW-amer** Treibmitteln hergestellt sein.

6. Bei Zuweisungen zu **Sportstättenböden** bzw. **Freisportstätten** ist der Nachweis der **Qualität** bei der Herstellung der zum **Einbau** vorgesehenen **Sportstätten** erforderlich.

6.1 Der Nachweis kann erbracht werden

- durch eine **Bestätigung** eines der unter Nr. 6.2 genannten **Prüfinstitute**, aus der hervorgeht, dass die **Produktion** des angebotenen **Sportbodens** aufgrund eines mit dem **Prüfinstitut** abgeschlossenen **Vertrages** laufend überwacht wird und der **Sportboden** die Anforderungen der **DIN 18 032 Teil 2** bzw. **18 035 Teil 6** erfüllt (die **Grundlage** dieses **Vertrages** bilden die vom **Bayer, Staatsministerium** für **Unterricht** und **Kultur** anerkannten **Güte- und Prüfbestimmungen** vom **11.05.1989**, die den **Prüfinstituten** vorliegen),

- durch ein **RAL-Gütesiegel** mit der dazugehörigen **Bestätigung** des **überwachenden Instituts** bzw. des **Güteausschusses**,

- durch ein **DIN CERTCO-Zertifikat** mit der dazugehörigen **Bestätigung** des **überwachenden Instituts**

6.2 Die in Nr. 6.1 genannten Bestellungen können von folgenden Prüfungsstellen, die für die Güteüberwachung anerkannt sind, ausgestellt werden:

6.3 Der Nachweis einer Gütesicherung muss vor Vergabe eines Auftrages in Form eines Prüfungszeugnisses mit lückenlosen Regelprüfungsvermerken gem. Nr. 6.1, Spiegelschich 1, 2 oder 3 vorliegen und ist dem Verwendungsnachweis beizufügen.

7. Bei Zuweisungen zu Kunstrasenspielfeldern hat der Aufbau des Sportplatzes der DIN 18036 Teil 7 zu entsprechen. Die Haltbarkeit von Kunstrasenspielfeldern wird von der regelmäßigen und sachgerechten Pflege, abhängig von der Nutzungsintensität, beeinflusst. Sofern nicht ein gesonderter Wartungsvertrag mit dem jeweiligen Kunststoffbelaghersteller abgeschlossen ist, ist den Pflegeempfehlungen der ausführenden Firmen zu folgen. Bedingung für die Förderung einer Generalsanierung der Anlage vor Ablauf der Zweckbindungsfrist ist die Bestätigung einer einschlägigen Fachfirma, wonach die Maßnahme nicht aufgrund mangelnder Pflege und Wartung veranlasst ist.

8. Bereits während der Bauausführung sind die Umbau-, Erweiterungs-, Sanierungs- und Neubaukosten des Bauvorhabens getrennt voneinander festzuhalten. Sie sind auch im Verwendungsnachweis getrennt darzustellen.

9. Bindungsfrist

Der Zuweisungsempfänger muss die geförderten Anlagen mindestens 25 Jahre und die geförderte erstmalige Einrichtung von beruflichen Schulen mindestens 10 Jahre entsprechend dem Zuweisungszweck verwenden. Abweichend hiervon ist die Errichtung temporärer Bauten auch bei einer Nutzungsdauer von unter 25 Jahren förderfähig, wenn die Nutzung für mindestens 10 Jahre gesichert und der Bedarf hierfür festgestellt ist. Bei Straßenbaumaßnahmen beträgt die Bindungsfrist 10 Jahre (vgl. Nr. 10 BNBest-Stra). Der Widerruf des Zuweisungsbescheides und die Rückforderung gewährter Zuweisungen bleiben vorbehalten, wenn die Bindungsfrist nicht erreicht wird.

10. Kosten, die dem Erschließungsaufwand von Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff BauGB zuzurechnen sind, werden nicht gefördert. Der Widerruf des Zuweisungsbescheides und die Rückforderung gewährter Zuweisungen bleiben vorbehalten, wenn eine im baulichen Außenbereich verlaufende geförderte Straße sich innerhalb von 10 Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu einer zum Anbau bestimmten Straße entwickelt.

11. Von der in die Haushaltsmitteleinplanung für das Vorhaben eingestellten Gesamtzuweisung sind 5 % zur Bewilligung und Auszahlung bei Erteilung des Schlussbescheides eingeplant; bei Gesamtzweisungen von nicht mehr als ... beträgt der Einbehalt 20 %. Selbst als Ausnahme ... keine vorherige Bewilligung und Auszahlung nicht in Betracht, wenn noch kein vollständig belegter Verwendungsnachweis vorgelegt wurde.

12. Der Zuweisungsempfänger hat die Bewilligungsbehörde unverzüglich von der Fertigstellung der Baumaßnahme - das ist gem. Nr. 6.1 ANBest-K der Zeitpunkt, zu dem der Bau in seinen wesentlichen Teilen in Benutzung genommen werden kann - zu unterrichten.

Anlage BU 4

Merkblatt

KITA baulich integriert in Wohn- oder Geschäftshäusern Ausnahmen im Rahmen der VOB/A

Mit Förderbescheid macht die Regierung von Oberbayern bei dem Bau einer KITA die Einhaltung der Vergabebestimmungen (vgl. Nr. 3.1 AnBest-K) zur Auflage:

Eine KITA kann in Gebäuden integriert sein, die selbst nach Vergaberecht errichtet werden müssen. Dann müssen die Vergaben für den Gesamtkomplex insgesamt unter Anwendung des Vergaberechts erfolgen.

Hier soll jedoch folgender Sonderfall dargestellt werden:

Eine KITA kann aber u.U. baulich in Wohnanlagen und Geschäftshäuser integriert sein, die selbst ohne Einhaltung des Vergaberechts gebaut werden können. In diesem Fall stellt sich die Frage, ob zwingend alle für die KITA erforderlichen Leistungen unabhängig vom übrigen Projekt in einzelnen Fachlosen (Gewerken) nach VOB/A vergeben werden müssen bzw. ob es möglich ist, alle für die KITA erforderlichen Baumaßnahmen oder aber zumindest bestimmte, die für die KITA notwendigen Fachlose (Gewerke) im jeweiligen Auftrag für die Wohnanlage/Geschäftshaus mitaufzunehmen (Ausnahmefall der VOB/A). Ob ein Ausnahmefall vorliegt, muss die Vergabestelle grundsätzlich im Einzelfall anhand einer gewerkweisen Kostenaufstellung und mithilfe von Bauplänen prüfen.

In der Regel liegt ein Ausnahmefall nur dann vor, wenn

1. das geförderte Bauvorhaben Teil einer größeren nicht geförderten Baumaßnahme ist,
 2. das geförderte Bauvorhaben nur eine untergeordnete Größenordnung bezüglich der größeren Baumaßnahme besitzt,
 3. das geförderte Bauvorhaben baulich in den größeren Gebäudekomplex der nicht geförderten Baumaßnahme integriert ist, d. h. nicht als eigenständiges Gebäude im Umfeld der nicht geförderten Baumaßnahme errichtet werden soll,
- und
4. einzelne Gewerke aus fachtechnischen Gründen nicht gesondert ausgeschrieben werden können (z. B. Rohbauarbeiten, Fassadenarbeiten oder Installationsarbeiten).

(Ein typisches Beispiel für eine derartige Konstellation ist beispielsweise eine Kindertagesstätte, die in einem Gebäudeteil eines größeren Wohn- oder Geschäftshauses untergebracht wird.)

Wichtig:

Alle diese Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um eine Ausnahme bei einzelnen Fachlosen (Gewerken) zu rechtfertigen. Die Ausnahme besteht dann darin, dass hier der Anteil der Leistung für die KITA im Gesamtauftrag (z.B. Wohnanlage incl. KITA) des jeweiligen Fachlosen vergeben und ausgeführt wird.

Selbst wenn die Bauleistungen für die Wohnanlage/Geschäftshaus an einen Generalunternehmer/Generalübernehmer vergeben werden, ist es bei obigen Voraussetzungen lediglich möglich, einzelne Fachlose (Gewerke), die aus fachtechnischen Gründen nicht gesondert ausgeschrieben werden können, an den Generalunternehmer/Generalübernehmer zu vergeben.

Gewerke des Innenausbaus, die nicht unter Nr. 4 dieses Schreibens fallen (z. B. leichte Trennwände, Bodenbeläge, Innentüren, Sanitärgegenstände usw.), bzw. alle anderen fachlich trennbaren Gewerke (z. B. Außenanlagen) sind in der Regel unabhängig vom restlichen Gebäude gemäß VOB/A auszuschreiben. Hier kommt eine Ausnahme von der Ausschreibungspflicht grundsätzlich nicht in Betracht.

Bei der Auftragsvergabe dieser Gewerke können die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern bekanntgemachten Wertgrenzen für Beschränkte Ausschreibungen und Freihändige Vergaben angewendet werden.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an die VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern.

07.12.2018

Anlage BU 5

**Anlage BU 5 zum Durchführungsvertrag
Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
(Sozialer Bindungsvertrag)
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2017b**

- PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG -

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Abschnitt I – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau	3
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche	3
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen	5
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF	5
§ 5 Gebundene Wohnungen nach dem München Modell-Miete – städtische Förderung	7
§ 6 Gebundene Eigenwohnungen – staatliche Förderung	11
Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt	13
§ 7 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages	13
§ 8 Bindungswirkung	13
§ 9 Annahmebedingungen	13
§ 10 Auflassungsvormerkung	14

Anlagenverzeichnis:

- Anlage BU 5.1** Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote
- Anlage BU 5.2** Tabelle Einkommensobergrenzen im München Modell-Miete
- Anlage BU 5.3** Verpflichtungen für Wohnungskäufer (Selbstnutzer)
- Anlage BU 5.4** Text des angebotenen Kaufvertrages
- Anlage BU 5.5** Lageplan

Abschnitt I – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1

Vorbemerkung

Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „Stadt“ genannt) stellt für den Bereich Bauernbräuweg (südlich), Bahnlinie München - Lenggries (westlich) und Distlhofweg (östlich) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b auf. Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

Nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2006 zur „Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“ einschließlich der Anpassung der Verfahrensgrundsätze sowie des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2017 – 2021“ werden die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von bis zu 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden („Förderquote“). Das neu geschaffene Wohnbaurecht beträgt 12.715 m² Geschossfläche (GF). Unter Berücksichtigung des sog. „fiktiven Wohnbaurechts“ von 706 m² GF ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall eine reduzierte Förderquote von ca. 28 %, d.h. in diesem Fall eine Geschossfläche von insgesamt ca. 3.600 m² GF.

Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

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

Nach den Verfahrensgrundsätzen vom 26.07.2006 steht dem Planungsbegünstigten ein Wahlrecht unter drei Varianten zu, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die Förderquote zu erbringen. Diese als A, B und C bezeichneten Varianten sind aus der Übersicht „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote“, die als **Anlage BU 5.1** bezeichnet und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages wird, ersichtlich.

Die PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG hat sich für die als **Vorschlag A** bezeichnete Variante entschieden. Zusätzlich wird ein geringer Anteil der Förderquote als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung realisiert.

§ 2

Verpflichtung und Vertragsfläche

2.1

Die PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG (im Folgenden auch „der Planungsbegünstigte“ oder „Bauherr“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017b innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes insgesamt

2.400 m² Geschossfläche als Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung - EOF (Art. 3 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG)

und

1.100 m² Geschossfläche als Mietwohnungen im München Modell-Miete mit städtischer Förderung entsprechend des BayWoFG

sowie

100 m² Geschossfläche als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (Art. 3 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG)

bezugsfertig zu errichten.

2.2

Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die der Planungsbegünstigte nicht zu vertreten hat, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem Nichtvertretenmüssen des Planungsbegünstigten in entsprechender Weise.

2.3

Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO (1990) i.V.m. den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2017b zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände mitzurechnen sind.

2.4

Diese Miet- und Eigenwohnungen i.S.d. Art. 3 Abs. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 sowie die Mietwohnungen im München Modell-Miete sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Förder Voraussetzungen (siehe § 3) geltenden Fassung und den Vorgaben der Stadt so kostengünstig zu errichten, dass sie förderungsfähig sind. Die Grundstücke sind im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von $\frac{1}{3}$ Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen - EOF und von $\frac{2}{3}$ GF für die Mietwohnungen im München Modell-Miete bzw. für die Eigenwohnungen mit staatlicher Förderung (jeweils erschließungsbeitragsfrei) einzusetzen.

2.5

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

2.6

Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 27 des Durchführungsvertrages) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die vorgehantten festen Verkehrswerte für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen als Grundstückswert anerkannt werden. Diese sind die Grundlage der in den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen verlangten wirtschaftlichen Ausgeglichenheit des Fördervorhabens. Abweichungen sind – ohne dass im Förderverfahren ein anderer Förderwert anerkannt wird – gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III unaufgefordert offen zu legen und zu begründen. Bei Mietvorhaben ist der Nachweis zu führen, dass ein Minderertrag dauerhaft anderweitig abgedeckt werden kann. Eine Ablehnung des Förderantrages ist möglich.

2.7

Sollten sich die bei Abschluss dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so sind die Vereinbarungen für die auf dieser Grundlage vergünstigten Wohnungen so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck zur Unterbringung von Wohnungssuchenden in den unteren und mittleren Einkommensgruppen soweit wie möglich erreicht wird.

§ 3

Technische Fördervoraussetzungen

Bevor Bauanträge gestellt werden oder bei Vorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen, zum Zeitpunkt des Einreichens der erforderlichen Unterlagen bei der Lokalbaukommission, sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III für die Mietwohnungen der Förderquote mit den „Stabau-Anträgen“ sämtliche Planunterlagen, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen und die Finanzierungspläne mit detaillierten Kostenkalkulationen zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.

Für die Eigenwohnungen der Förderquote sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Generalprüfung ein Lageplan des Vorhabens im Maßstab 1:1.000, Baupläne im Maßstab 1:100, Ansichten und Schnitte, Wohnflächenberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen, Preisliste und soweit bereits vorliegend der Baugenehmigungsbescheid bzw. die Bescheinigung über die Freistellung zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.

Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Miet- und Eigenwohnungen können beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München, angefordert werden oder sind im Internet verfügbar.

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

§ 4

Gebundene Mietwohnungen – EOF

4.1

Der Planungsbegünstigte räumt der Landeshauptstadt München für die im Rahmen der EOF geförderten Mietwohnungen ein Benennungsrecht analog dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz - BayWoBindG ein.

Zur Sicherung des Benennungsrechts **beantragen** und **bewilligen** die Stadt und der Planungsbegünstigte als derzeitiger Eigentümer die Eintragung je einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an den Grundstücken Fl.Nrn. 9320 und 9288/44, je der Gemarkung München Sektion 5 – wobei der jeweilige Ausübungsbereich beschränkt ist auf die gemäß Anlage BU 5.5 rot dargestellte Fläche – im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

„Benennungsrecht der Landeshauptstadt München an den Grundstücken Fl.Nrn. 9320 und 9288/44, je der Gemarkung München Sektion 5 – wobei der Ausübungsbereich beschränkt ist auf die gemäß Anlage BU 5.5 rot dargestellte Fläche – in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen nur von Personen bewohnt werden dürfen, die von dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, benannt wurden.“

4.2

Darüber hinaus **bewilligen** und **beantragen** die Stadt und der Planungsbegünstigte als derzeitiger Eigentümer die Eintragung je einer

Reallast gemäß § 1105 BGB

ebenfalls an den Grundstücken Fl.Nrn. 9320 und 9288/44, je der Gemarkung München Sektion 5 – wobei der haftende Grundbesitz beschränkt ist auf die gemäß Anlage BU 5.5 rot dargestellte Fläche – im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

„Wird eine dem Benennungsrecht der Stadt München unterliegende Wohnung schuldhaft an einen nichtberechtigten Haushalt vermietet oder wird einem berechtigten Haushalt schuldhaft ein höherer Mietzins abverlangt, als es nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) zulässig ist, ist der gegenüber einer bestimmungsgemäßen Nutzung zulässigen Miethöhe zu viel entrichtete Mietzins zuzüglich einem Zinssatz von 8 v.H. p.a. zu entrichten. Diese Geldleistungen sind für die Zeit der Dauer des vertragswidrigen Zustandes fällig und am jeweiligen, auf den Verstoß folgenden Monatsersten an die Stadt (Sozialreferat) zu entrichten.“

4.3

Die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und der Reallasten im Grundbuch hat unverzüglich zum Zwecke der Erfüllung dieses Vertrages durch den Bauherrn zu erfolgen. Der Landeshauptstadt München (HA III/11) ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

4.4

Hinsichtlich des Rangverhältnisses von jeweiliger Dienstbarkeit und Reallast gilt § 28 des Durchführungsvertrages.

Erfolgt nach der Eintragung entsprechender Rechte an einem Grundstück dessen Aufteilung nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt auf Anforderung des Planungsbegünstigten, ihre Rechte auf die betroffenen Wohnungen zu beschränken und alle übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von ihren Rechten entschädigungslos freizugeben. Anträge auf Freigabe der nicht betroffenen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sollen nach Möglichkeit zusammen gefasst gestellt werden.

4.5

Die Stadt verpflichtet sich, nach grundbuchtauglicher Bestimmung der gemäß § 2 für das Fördermodell Einkommensorientierte Förderung – EOF bereit gestellten Grundstücke die nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die von der in vorstehender Ziffer 4.1 und 4.2 genannten Dienstbarkeit/Reallast nicht betroffen sind, freizugeben. Dies gilt z.B. für Grundstücke für nicht sozialgebundene („freifinanzierte“) Wohnungen.

Der Notar wird bevollmächtigt, die neu gebildeten Grundstücke nach Vermessung und Vorliegen des Fortführungsnachweises – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen und nach Weisung der Planungsbegünstigten den Antrag auf Vollzug der Freigabe der von der Dienstbarkeit/Reallast nicht betroffenen Grundstücke beim Grundbuchamt zu stellen.

4.6

Das Benennungsrecht der Stadt für die Mietwohnungen der Förderquote mit Wohnberechtigten i.S.d. Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes erstreckt sich auf einen Zeitraum von 25 Jahren beginnend ab dem Erstbezug der Wohnungen. Dem Erstbezug steht ein vereinbarter, durchschnittlicher mittlerer Bezugstermin gleich.

4.7

Hinsichtlich der Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast vereinbaren die Parteien, dass diese erfolgt, sobald ab Bezugsfertigkeit des Objekts und im Anschluss daran weitere 25 Jahre vergangen sind (Laufzeit EOF-Darlehen). Die Stadt ist verpflichtet, den Termin der Bezugsfertigkeit zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit und Reallast Löschungsbewilligungen abzugeben.

4.8

Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass der vom Bauherrn zu beantragende Bewilligungsbescheid zur Gewährung von EOF-Baudarlehen (nachfolgend: „Bewilligungsbescheid für EOF-Baudarlehen“) die hier dargestellte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Benennungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

4.9

Der Bauherr verpflichtet sich, die volle Laufzeit der staatlichen und/oder städtischen EOF-Baudarlehen von 25 Jahren auszuschöpfen und die Darlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen.

4.10

Die Modalitäten zur Benennungsbesetzung der hier gebundenen Mietwohnungen im Einzelnen ergeben sich aus dem Bewilligungsbescheid für EOF-Baudarlehen. Dieser enthält ebenfalls zwingende Vorgaben (etwa zur Miethöhe und zu Mietanpassungen) für die zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Mietverträge.

4.11

Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Bauherr im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung vollumfänglich eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

4.12

Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Belegungsbindung erfolgt durch das Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration.

§ 5

Gebundene Mietwohnungen München Modell-Miete – städtische Förderung

5.1

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, die gem. § 2 im München Modell-Miete gebundenen Wohnungen ab heute bis zu deren Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran weitere 30 Jahre (Bindungszeit) nur an Haushalte zu vermieten, die kumulativ (soweit nicht Alternativen möglich sind) folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Das anrechenbare Gesamteinkommen des Mieterhaushalts i. S. d. 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 IV übersteigen. Auf **Anlage BU 5.2** wird verwiesen. Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

2. a) Alternative 1 – Vermietung an kinderlose Haushalte:

Vermietung an kinderlose Haushalte, die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer 4.4 mindestens in den letzten drei Jahren (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 München bestand. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn ein Haushaltsmitglied diese Voraussetzungen erfüllt.

2. b) Alternative 2 – Vermietung an Haushalte mit Kind/Kindern:

Vermietung an Haushalte mit Kind/Kindern, die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer 4.4 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.

2. c) Alternative 3 – Vermietung an Beschäftigte der Landeshauptstadt München:

Soweit die Vermietung an eine Mieterin/einen Mieter erfolgt, die/der zum Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrages in einem ungekündigten Beschäftigungsverhältnis mit der Landeshauptstadt München steht (Nachweis durch eine Bestätigung der Dienststelle), entfällt die Bestätigung gemäß folgender Ziffer 4.4 hinsichtlich des Hauptwohnsitzes bzw. der Arbeitsstätte, da für diesen Personenkreis die Einschränkung in Form einer Wartezeit aufgehoben ist.

3. Wenn es dem Planbegünstigten trotz nachgewiesener Bemühungen nicht gelingt, bei der Erst- oder Neuvermietung berechnigte Mieterhaushalte zu finden, gilt Folgendes:

Nach 3-monatigem Leerstand einer Wohnung aus der Förderquote kann an einen nicht wohnberechtigten Haushalt ohne die Bindungen des Vertrages vermietet werden. Die Bindung der Mietwohnung aus der Förderquote verlängert sich dann um die Dauer der nicht vertragsgemäßen Bindung. Bei einer Neuvermietung ist wieder an wohnberechnigte Haushalte zu vermieten. Dabei bleibt hinsichtlich der Regelungen zur Miethöhe die Zeit der Vermietung an einen nicht berechtigten Haushalt außer Betracht.

4. Der Planbegünstigte verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit:

4.1 Die Festlegung der Erstvermietungsmiete erfolgt erst bei Beantragung der Förderung im München Modell-Miete im Förderbescheid unter Beachtung der dann aktuellen Bestimmungen, zeitnah zum Baubeginn, wobei die Vertragsparteien vereinbaren, dass die festgelegte Miete an der Höchstgrenze der dann geltenden Mietspanne liegen 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 Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) ((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.

- 4.2 Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- 4.3 Bei Neuvermietungen darf höchstens die Miete (netto/kalt) verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten) zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.
- 4.4 Vor Abschluss eines Mietvertrages ist vom jeweiligen Mieter eine schriftliche Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration einzuholen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt.
- 4.5 Jede Vermietung ist innerhalb von 3 Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehender Ziffer 4.4 und der amtlichen Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung; HA III/11, schriftlich anzuzeigen.
- 4.6 Auf den Abschluss von Staffelmietverträgen (§ 557 a BGB) ist zu verzichten.
- 4.7 Eine Selbstnutzung der Wohnungen ist zu unterlassen.
- 4.8 Die auf der Vertragsfläche zu errichtenden Mietwohnungen im München Modell-Miete können nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden. Der Verkauf von Wohnungen an einen Dritten ist nur in der Form möglich, dass sämtliche Wohnungen, für welche jeweils eine Förderung gewährt wurde, im Verbund verkauft werden können. Der Verkauf einzelner Wohnungen aus einem solchen Verbund ist nicht möglich. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z.B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.
- 4.9 In den Mietverträgen ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 30 Jahren dem Förderprogramm 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 Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) $((\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung})$ 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 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.“

- 4.10 Die vorgenannten Verpflichtungen sind auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten.
- 4.11 Dem Planungsreferat, HA III, ist auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.
- 4.12 Dem Planungsbegünstigten ist bewusst, dass es sich bei den unter Ziffern 4.1 bis 4.3 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.
- 5.2 Zur Sicherung der gebundenen Mietwohnungen nach dem München Modell-Miete **bewilligen** und **beantragen** die Stadt und der Planungsbegünstigte die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an dem Grundstück Fl.Nr. 9320 der Gemarkung München Sektion 5 - wobei der Ausübungsbereich beschränkt ist auf die gemäß **Anlage BU 5.5** blau dargestellte Fläche - im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

„Belegungsrecht der Landeshauptstadt München an dem Grundstück Fl.Nr. 9320 der Gemarkung München Sektion 5 - wobei der Ausübungsbereich beschränkt ist auf die gemäß Anlage BU 5.5 blau dargestellte Fläche - in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vor Abschluss eines Mietvertrages eine schriftliche Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration vorlegen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt.“

- 5.3 Darüber hinaus bewilligen und beantragen die Stadt und der Planungsbegünstigte die Eintragung einer

Reallast gemäß 1105 BGB

an dem Grundstück Fl.Nr. 9320 der Gemarkung München Sektion 5 - wobei der haftende Grundbesitz beschränkt ist auf die gemäß **Anlage BU 5.5** blau dargestellte Fläche - im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

„Wird eine dem Belegungsrecht der Stadt München unterliegende Wohnung schuldhaft an einen nichtberechtigten Haushalt vermietet oder wird einem berechtigten Haushalt schuldhaft ein höherer Mietzins abverlangt, als er nach den Bestimmungen des städtischen Fördermodells „München Modell-Miete“ zulässig ist, ist der gegenüber einer bestimmungsgemäßen Nutzung zulässigen Miethöhe zu viel entrichtete Mietzins zuzüglich einem Zinssatz von 8 v.H. p.a. zu entrichten. Diese Geldleistungen sind für die Zeit der Dauer des vertragswidrigen Zustandes fällig und am jeweiligen, auf den Verstoß folgenden Monatsersten an das Sozialreferat zu entrichten.“

- 5.4 Die Regelungen in vorstehenden § 4 Absätzen 4.4 und 4.10 gelten entsprechend.
- 5.5 Die in vorstehenden Absätzen 5.2 und 5.3 genannten Rechte erlöschen 30 Jahre nach dem von der Stadt bestätigten durchschnittlichen Erstbezugstermin der gebundenen Wohnungen. Die Stadt verpflichtet sich hiermit, den durchschnittlichen Erstbezugstermin zur Berechnung der Frist zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit und Reallast Löschungsbewilligungen abzugeben.

§ 6

Gebundene Eigenwohnungen – staatliche Förderung

Die gemäß § 2 zu errichtenden Eigenwohnungen sind unter folgenden Voraussetzungen zu veräußern:

1. Käuferkreis

Die Wohnungen dürfen ausschließlich an Selbstnutzer verkauft werden.

Die Nutzung einer Wohnung hat ausschließlich durch die Käuferin/den Käufer (= beide nachfolgend „der Käufer“ bzw. „der Kaufinteressent“) selbst und/oder deren/dessen Ehegatten bzw. Ehegattin, Lebensgefährten bzw. Lebensgefährtin und dessen/deren Kinder (aber nicht ausschließlich durch deren/dessen Kinder ausgenommen im Falle des Ablebens der Käuferin/des Käufers selbst und/oder deren/dessen Ehegatten bzw. Ehegattin, Lebensgefährten bzw. Lebensgefährtin) zu erfolgen.

Die Eigenwohnungen dürfen bei einem Verkauf an Selbstnutzer nur an vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III zu benennende oder zu bestätigende Kaufinteressenten, die die Einkommensobergrenze des Art. 11 BayWoFG einhalten, zum Zweck der Selbstnutzung verkauft werden. Bei Käuferhaushalten mit einem Kind oder mehreren Kindern erhöht sich diese Einkommensobergrenze entsprechend den Bestimmungen des BayWoFG um 5.000,00 € pro Kind.

In die Kaufverträge mit den Käufern der gebundenen Eigenwohnungen sind die in der **Anlage BU 5.3** „Verpflichtungen für Wohnungskäufer“ genannten Bestimmungen aufzunehmen.

Daneben sind in die Kaufverträge Regelungen aufzunehmen, wonach sich der jeweilige Käufer seinerseits verpflichtet, für den Fall einer (Teil-)Veräußerung die in der **Anlage BU 5.3** „Verpflichtungen für Wohnungskäufer“ genannten Bestimmungen in die entsprechenden Verträge aufzunehmen. Die **Anlage BU 5.3** ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

2. Benennungsrecht der Stadt und Dauer der Bindung

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

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

3. Inhalt der Kaufverträge

- a) Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die gebundenen Eigenwohnungen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von **Wohnfläche** (schlüsselfertig) zum Kauf anzubieten.

Sollte sich die vorgenannte Verkaufspreisobergrenze bis zur technischen Prüfung der Förderfähigkeit (§ 3 dieses Vertrages) erhöhen, gilt die erhöhte Verkaufspreisobergrenze als vereinbarter Kaufpreis.

- b) Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen dürfen nur zu einem Viertel als Wohnfläche angerechnet werden. Sie können zudem nur insoweit berücksichtigt werden, als sie – ohne Berücksichtigung der vorgenannten Anrechnungsweise – in einem üblichen und untergeordneten Verhältnis zur sonstigen Wohnfläche stehen.
- c) Der unabhängig vom Kaufpreis der Wohnung gesondert festzusetzende Preis für den zu einer Wohnung gehörenden Kfz-Stellplatz muss sich im marktüblichen Rahmen halten. Dies wird als gegeben betrachtet, wenn für die Stellplätze der Eigenwohnungen derselbe Preis verlangt wird, wie für nicht sozial gebundene Eigentumswohnungen im selben Vorhaben.

Das Grundstück ist bei diesem Kaufpreis mit einem verbindlichen Wertansatz von erzielbare Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) anzusetzen.

- d) Nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ist als Leistung des Planungsbegünstigten die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne soziale Bindung und dem Verkehrswert mit sozialer Bindung bei der Kaufpreisbemessung zu berücksichtigen. Dies ist bei der Kaufpreisbemessung so geschehen.
- e) Bei der Förderung von Eigenwohnraum wird die gesamte Finanzierung für den Kauf einer Immobilie zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Verkaufspreis und zu dem Ausstattungsstandard geprüft, der der technischen Prüfung zugrunde lag. Aus förderrechtlicher Sicht besteht für nachträgliche Sonderausstattungen in der Regel nur ein sehr geringer Spielraum, da dies die genehmigte Förderung insgesamt beeinflussen würde, was zu Kürzungen der Förderung oder sogar zu einem Widerruf führen könnte.

Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 7

Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

Zur Sicherung der in § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtungen bietet der Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München, den Abschluss des in der **Anlage BU 5.4** näher ausgeführten Kaufvertrages an.

Die Grundstücksflächen, auf denen die gebundenen Wohnungen, der Einzelhandel und die Kita errichtet werden sollen und auf die sich das Kaufangebot bezieht, sind in der **Anlage BU 5.5** zeichnerisch beschrieben.

§ 8

Bindungswirkung

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

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

§ 9

Annahmbedingungen

9.1

Dieses Angebot kann von der Stadt für die gesamte Bindungsfläche, für Teilflächen der Bindungsfläche oder ersatzweise für im Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots bereits gebildetes Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz angenommen werden, wenn nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf der für die Förderquote gebundenen Fläche geförderte Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von 2.400 m² nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF und von 1.100 m² nach dem Fördermodell München Modell-Miete sowie förderfähige Eigenwohnungen mit einer Geschossfläche von 100 m² entsprechend den Anforderungen aus § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages bezugsfertig errichtet werden.

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

9.2

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 9.1 gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmbedingungen nicht vorliegen, ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande kommt. Es wird weiter klargestellt, dass nicht dieses Angebot, sondern der dann geschlossene Kaufvertrag unter der Bedingung steht, dass die Voraussetzungen des vorstehenden § 9.1 vorliegen.

9.3

Unbeschadet der vorstehenden Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, dem Planungsbegünstigten vor Annahme des Angebots eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit dieser die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist seinen Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Planungsbegünstigte nicht mehr berechtigt, seine Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Soweit der in der Anlage BU 5.4 enthaltene Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die vom Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten als erfüllt.

§ 10

Auflassungsvormerkungen

10.1

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums gemäß § 7 dieses Vertrages i.V.m. § 1 Absatz 2 des angebotenen Kaufvertrages (**Anlage BU 5.4**) **bewilligt** der jeweilige Eigentümer und **beantragt** die Stadt auf Kosten des jeweiligen Eigentümers die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung an den Flurstücken Flurnrn. 9320, 9288/44 und 9288/37, je der Gemarkung München Sektion 5, an nächstoffener Rangstelle, wobei endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder der Stadtwerke München GmbH (einschließlich ggf. der zur Eintragung kommenden Rechte gemäß § 4 Abs. 4.1 und 4.2 sowie § 5 Abs. 5.2 und 5.3 dieses Vertrages) sowie in dem Durchführungsvertrag übernommene Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen dürfen.

Die Stadt **bewilligt** und der jeweilige Eigentümer **beantragt** bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkungen. Der Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung erst dann Gebrauch zu machen, wenn der jeweilige Eigentümer den Nachweis über Erfüllung der Verpflichtungen aus dem § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages erbracht und die Stadt dies bestätigt hat. Die Kosten für die Löschung trägt der jeweilige Eigentümer. **Bis dahin sind beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen nur im Auszug ohne diesen Unterabsatz zu erteilen.**

10.2

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Bildung und Übertragung der durch das Bestimmungsrecht ausgewählten und gekauften Sondereigentumseinheiten nach § 7 dieses Vertrages i.V.m. § 1 Abs. 3 des in Anlage BU 5.4 angebotenen Kaufvertrages wird schon heute von den Vertragsparteien die Eintragung entsprechender Auflassungsvormerkungen (Anspruch auf Übertragung von noch zu bildendem Sondereigentum) nach § 883 BGB zugunsten der Stadt an den in vorstehendem Abs. 10.1 genannten Grundstücken **bewilligt** und **beantragt**; diese Auflassungsvormerkungen sind im Gleichrang mit den Flächenvormerkungen gemäß vorstehendem Abs. 10.1 einzutragen.

Die Stadt verpflichtet sich, die an den mit den hier in Abs. 10.2 bewilligten Auflassungsvormerkungen belasteten Grundstücken bereits eingetragene Vormerkungen gemäß vorstehendem Abs. 10.1 auf Übertragung des Eigentums an Grundstücksflächen unverzüglich zur Löschung zu bewilligen, sobald das Bestimmungsrecht gemäß § 1 Absatz 5 oder Absatz 6 der Anlage BU 5.4 ausgeübt ist.

Sollte das Grundbuchamt München nach rechtlicher Überprüfung die Eintragung dieser - weiteren - Vormerkungen nicht für möglich halten (einheitlicher Anspruch in § 1 Anlage BU 5.4), so wird beantragt, den Eintragungstext der Vormerkung entsprechend zu berichtigen („Übertragung von Grundstücksflächen oder Sondereigentumseinheiten“).

Anlage BU 5.1

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Keine Bindungen

70%
Verkehrswert

Förderquote

10%
600 € je qm GF

20%
300 € je qm GF

400 € je qm GF

Anteil:
Wert incl. Erschl.
Durchschnitt FQ

Auswahlmöglichkeit unter:

Variante A

Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldfreiend an Dritten weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF Städt. Mietzweck - Subsidie	Eigentum / Miete freifinanziert
--	--	------------------------------------

Bindung: 25 Jahre

Bindung: 25 Jahre (EOF), 30 Jahre (Miet/Miete)

Variante B

Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldfreiend an Dritten weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigentum / Miete Städt. Mietzweck - Subsidie	Eigentum / Miete freifinanziert
--	---	------------------------------------

Bindung: 25 Jahre

Verkauf nur an Selbstbezieher
Bindung: 40 Jahre

Variante C

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

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigentum / Miete Städt. Mietzweck - Subsidie	Eigentum / Miete freifinanziert
--	---	------------------------------------

Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre

Verkauf an Selbstbezieher
Bindung: 40 Jahre

Stand: 08/2017

Die verschiedenen Fördermodelle unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu den Stadtratsbeschluss zur „Wohnen in München V“ vom 15.11.2016).

Anlage BU 5.2

Geförderter Wohnungsbau München

Einkommensobergrenzen im Münchener Modell-Mieter/-Gesossenschaften nach Wohnen in München VI (ab 01.01.2017)
(Unverbindliche Darstellung für das jeweils höchstzulässige Einkommen.)

Einkommensstufen	Staatliche Fördergrenze		Kommunale Fördergrenze	
	Stufe II	Stufe III a)	Stufe III b)	Stufe IV
Miete (nettokalt, je qm WF)	Zwischen 10,50 € und 11,50 €			
Grundstückspreis (je qm GF)	600 € je qm			
Haushaltsgröße	Art. 11 BayWoFG entspricht ungefährt einem jährlichen Einkommen von	Art. 11 BayWoFG entspricht ungefährt einem jährlichen Einkommen abnehmend Kinderkomponente/ Junges Ehepaar von	entspricht ungefährt einem jährlichen Einkommen abnehmend Kinderkomponente/ Junges Ehepaar von	entspricht ungefährt einem jährlichen Einkommen abnehmend Kinderkomponente/ Junges Ehepaar von
1 - Person	15.600 €	19.000 €	28.100 €	38.700 €
2 - Personen	23.400 €	29.000 €	43.400 €	58.900 €
3 - Personen, ohne Kinder	28.700 €	35.000 €	53.700 €	72.200 €
4 - Personen, ohne Kinder	34.000 €	42.000 €	64.000 €	86.000 €
5 - Personen, ohne Kinder	39.300 €	48.500 €	74.500 €	99.700 €
2 - Personen, davon ein Kind	24.150 €	30.000 €	43.800 €	59.700 €
3 - Personen, davon ein Kind	29.450 €	36.500 €	54.100 €	78.400 €
4 - Personen, davon zwei Kinder	35.500 €	44.000 €	69.500 €	93.200 €
5 - Personen, davon 3 Kinder	41.550 €	51.500 €	75.500 €	108.100 €
je weitere erwachsene Person	5.900 €	6.600 €	9.250 €	12.600 €
je weiteres Kind	750 €	1.000 €	1.400 €	2.100 €
Freibeträge				
Schwarzbehinderter (ab GdB 50)	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
Junge Ehepaare (staatliche Förderung) (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet)	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Junge Ehepaare oder Kinderkomponente nach Münchener Modell (für Haushalte mit Kind/Kindern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht vorliegt; Bei Haushalten mit Kindern bereits mitgerechnet)			5.000 €	5.000 €

WF = Wohnfläche
GF = Gesamtfläche
Umrechnung: WF = GF * 0,77

Stufe IIIa = Stufe III nach Ziff. 19.3 WFB 2012
Stufe IIIb = Stufe III nach Ziff. 19.3 WFB 2012 + 5.000 € je Kind
Stufe IV = Einkommensobergrenze München Modell nach „Wohnen in München VI“

Anlage BU 5.3

Anlage BU 5.3 zur
Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
(Sozialer Bindungsvertrag)
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2017 b

- PE Bauernbräuweg GnbH & Co. KG -

Verpflichtungen für Wohnungskäufer (Selbstnutzer)

1. Soziale Bindung und Auflagen

Dem Wohnungskäufer ist bekannt, dass der Kaufpreis aus sozialen Gründen im Rahmen eines Sozialen Bindungsvertrages 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 Käuferhaushalte beschränkt, deren Haushaltseinkommen die Einkommensobergrenzen des Art. 11 BayWoFG nicht übersteigt. Bei Käuferhaushalten mit einem Kind oder mehreren Kindern erhöht sich diese Einkommensobergrenze um 5.000,00 € pro Kind.

Die Preisreduzierung ist ferner mit der Auflage verbunden, dass der Käuferhaushalt das Kaufobjekt ab heute bis zum Erstbezug und im Anschluss daran weitere **40 Jahre** nicht weiter veräußert und das Kaufobjekt sofort ab Erstbezug bis zum Ablauf der Bindung ohne Unterbrechungen selbst bewohnt. Der Erstbezug ist mit Vorlage der Anmeldebescheinigung gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München nachzuweisen.

Eine Vermietung der geförderten Immobilie während der Bindungsdauer ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der **zeitweiligen Unterbrechung der Selbstnutzung** aus wichtigem Grund zugestimmt werden, wenn dies für den Förderempfänger sonst eine unbillige Härte darstellen würde. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Unterbrechung beruflich bedingt erfolgt. Die Prüfung erfolgt auf schriftlichen Antrag der Förderempfänger anhand des Einzelfalls durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München.

Im Falle der Zustimmung verlängert sich die Verpflichtung zur Selbstnutzung um die Dauer der Abwesenheit. Als Nachweis dienen Ab- und Anmeldebescheinigung für die geförderte Immobilie.

Eine **dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung** der Immobilie während der 40-jährigen Bindungsdauer ist nur aus wichtigem Grund und nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt München möglich. In diesem Fall ist die geleistete Grundstückssubvention, einschließlich einer während der bisherigen Bindungsdauer eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks, anteilig an die Landeshauptstadt München zu erstatten.

Über das Vorliegen eines wichtigen Grundes und die Zustimmung zur vorzeitigen Aufgabe der Selbstnutzung entscheidet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München aufgrund formlosen Antrags der Förderempfänger. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Haushalt sich vergrößert hat, der dauerhafte Wegzug aus beruflichen Gründen bevorsteht, sowie eine endgültige Trennung, Ehescheidung bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft erfolgt.

Die Höhe der zu erstattenden Grundstückssubvention errechnet sich bei genehmigter Aufgabe der Selbstnutzung wie folgt: Für jedes nicht voll selbst genutzte Jahr der 40-jährigen Bindungsdauer seit Erstbezug ist ein Vierzigstel der Differenz zwischen dem aktuellen Grundstückswert (je Quadratmeter Geschossfläche) ohne soziale Bindung bei Aufgabe der Selbstnutzung und dem Grundstückswertansatz mit sozialer Bindung (derzeit je Quadratmeter Geschossfläche) bei Erwerb der Immobilie zurückzuzahlen. Der aktuelle Grundstückswert wird verbindlich durch ein Gut-

achten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München ermittelt; die Kosten des Gutachtens trägt anteilig der geförderte Haushalt. Die Entscheidung über die anteilige Rückzahlung der zu erstattenden Grundstückssubvention dem Grunde und der Höhe nach ergeht in pflichtgemäßem Ermessen der Landeshauptstadt München.

Der Käuferhaushalt 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.

2. 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 40-Jahres-Zeitraums die Übertragung des Wohnungseigentum gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) 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 nichts anderes vereinbart, gelten im Übrigen in entsprechender Anwendung die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 456 – 462 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

3. Auflassungsvormerkung zugunsten der Landeshauptstadt München

Verkäufer und Käuferhaushalt 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

beantragt

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

Dieser Vormerkung dürfen im Rang nur die Grundpfandrechte vorgehen, die durch den Wohnungskäufer zum Zwecke des Eigentumserwerbs bestellt werden. Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

4. 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.

5. 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.

Anlage BU 5.4

**Anlage BU 5.4 zur
Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
(Sozialer Bindungsvertrag)
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2017 b, Bauernbräuweg**

- PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG -

Text des angebotenen Kaufvertrages

Der in Abschnitt § 7 des Sozialen Bindungsvertrages angebotene Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

§ 1

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

- (1) Die PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) hat nach § 2 des Sozialen Bindungsvertrages in Anlage BU 5 die Verpflichtung übernommen, auf den in der Anlage BU 5.5 näher bezeichneten Teilflächen sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.
- (2) Die PE Bauernbräuweg GmbH & Co. KG verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem im Durchführungsvertrag näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, geometrisch erst noch zu vermessende Teilflächen von ca. 2.083 m², die den Beteiligten in der Natur nach Lage und Umfang genau bekannt und in dem dieser Urkunde beigefügten und mit auszufertigenden Lageplan (Anlage BU 5.5) rot (= EOF), blau (= München Modell-Miete), türkis (= Eigenwohnraum), gelb (= Einzelhandel) und violett (= Kita) angelegt sind.

Der Kaufgegenstand umfasst auch die im Erdgeschoss des im Bebauungsplan mit „B“ bezeichneten Baukörpers festgesetzte Geschossfläche für Einzelhandel, da die Geschossfläche für die Förderquote EOF und München Modell-Miete nur zusammen mit diesen Erdgeschossflächen ab dem 1. OG errichtet werden kann; diese Teilfläche ist im Lageplan Anlage BU 5.5 gelb angelegt. Der Kaufgegenstand umfasst zudem die Kita-Fläche; diese Teilfläche ist im Lageplan Anlage BU 5.5 violett angelegt.

- (3) 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 3.600 m² Geschossfläche (GF).
- (4) Der Umfang der durch die Verkäuferin zu erbringenden Leistung bestimmt sich 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.

- (5) 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. Das Bestimmungsrecht kann - außer bei Eigenwohnraum - erst mit Bezugsfertigkeit der dem geförderten Wohnungsbau unterliegenden Wohneinheiten ausgeübt werden; bei Eigenwohnraum erfolgt die Ausübung des Bestimmungsrechts mit Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Beurkundung der Urkunde, die diese Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Inhalt der Teilungserklärung nach WEG macht.
- (6) 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. Das Bestimmungsrecht ist so auszuüben, dass die zu bestimmenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 des Sozialen Bindungsvertrages eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.
- (7) Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich, bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Sondereigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so zu wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.
- (8) Die Käuferin kann 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, soweit dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein sollte.
- (9) Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten (z.B. Über- und Unterbaurecht, Zuwegungen u.ä.) zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

§ 2

Kaufpreis/Erstattungsbeitrag

- (1) Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannten Teilflächen beträgt in unbebautem Zustand
 - a) (in Worten:
für die Förderquote,
 - b) (in Worten:
für die Einzelhandelsfläche im Bauraum B;

die Kita-Fläche ist dann ohne gesonderten Kaufpreis zu übertragen.

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohnflächen mit einer Geschossfläche von errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von Geschossfläche für GF und von €/m² Geschossfläche für GF (erschließungsbeitragsfrei). Der Kaufpreisteil für die in lit. b) genannten Einzelhandelsnutzung ist so berechnet, dass hierfür eine Geschossfläche von zu einem Grundstückswertansatz von Geschossfläche errichtet wer-

den kann; der endgültige Kaufpreisteil wird für beide Parteien verbindlich durch ein Bewertungsgutachten des Bewertungsamts der Stadt ermittelt und festgelegt. Zu bewerten ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2017b festgesetzte Qualität (Einzelhandel) zum Zeitpunkt der Annahme des Kaufangebotes (Preisstichtag). Die Kosten des Gutachtens trägt die Verkäuferin.

- (2) Ist die zulässige Geschossfläche nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils $\frac{1}{100}$ GF (Durchschnittspreis je m² bezogen auf die gesamte gebundene Geschossfläche) für den geförderten Wohnungsbau und um jeweils $\frac{1}{100}$ Geschossfläche für die Nutzung gem. Absatz 1 lit. b) bzw. vom Bewertungsamt der Stadt festgelegten Wert.
- (3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten gemäß Absatz 2 die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.
- (4) 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.
- (5) 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 - dies wird von der Stadt selbst geprüft -,
- b) die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- c) die Lastenfreistellung gesichert ist und
- d) nur im Falle des Erwerbs von Sondereigentum bei Eigenwohnraum:
die jeweils betroffene Sondereigentumseinheit fertiggestellt ist (Bezugsfertigkeit) oder die Nichtfertigstellung (z.B. infolge Insolvenz) feststeht - dies wird von der Stadt selbst geprüft,

zur Zahlung fällig.

§ 4

Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

- (1) 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.
- (2) Die Stadt ist berechtigt jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Sondereigentumseinheit zu verlangen.
- (3) Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die Verkäuferin.

§ 5

Besitz, Nutzen und Lasten

- (1) 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.
- (2) Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen.
- (3) 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

- (1) 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 ist, soweit sie nicht ausdrücklich gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages und dieses Vertrages übernommen werden/wurden.
- (2) Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art sind im Übrigen 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.
- (3) Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Urkunde Garantien abgegeben werden.
- (4) Unbenommen bleibt die Haftung 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.
- (5) Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Lösungs- und Freigabeerklärungen, stimmen diesen und etwaigen Rücktritten hinter die zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignungsfläche/-n / Sondereigentumseinheiten 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

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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

- (1) 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.
- (2) 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 Annahmeerkunde,
- b) die Vertragsteile je eine Ausfertigung der Annahmeerkunde.

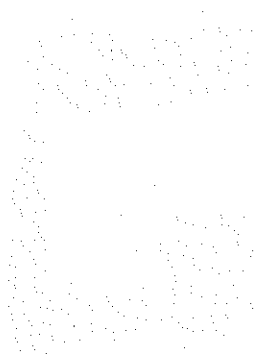
§ 11

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 BU 5.4 -

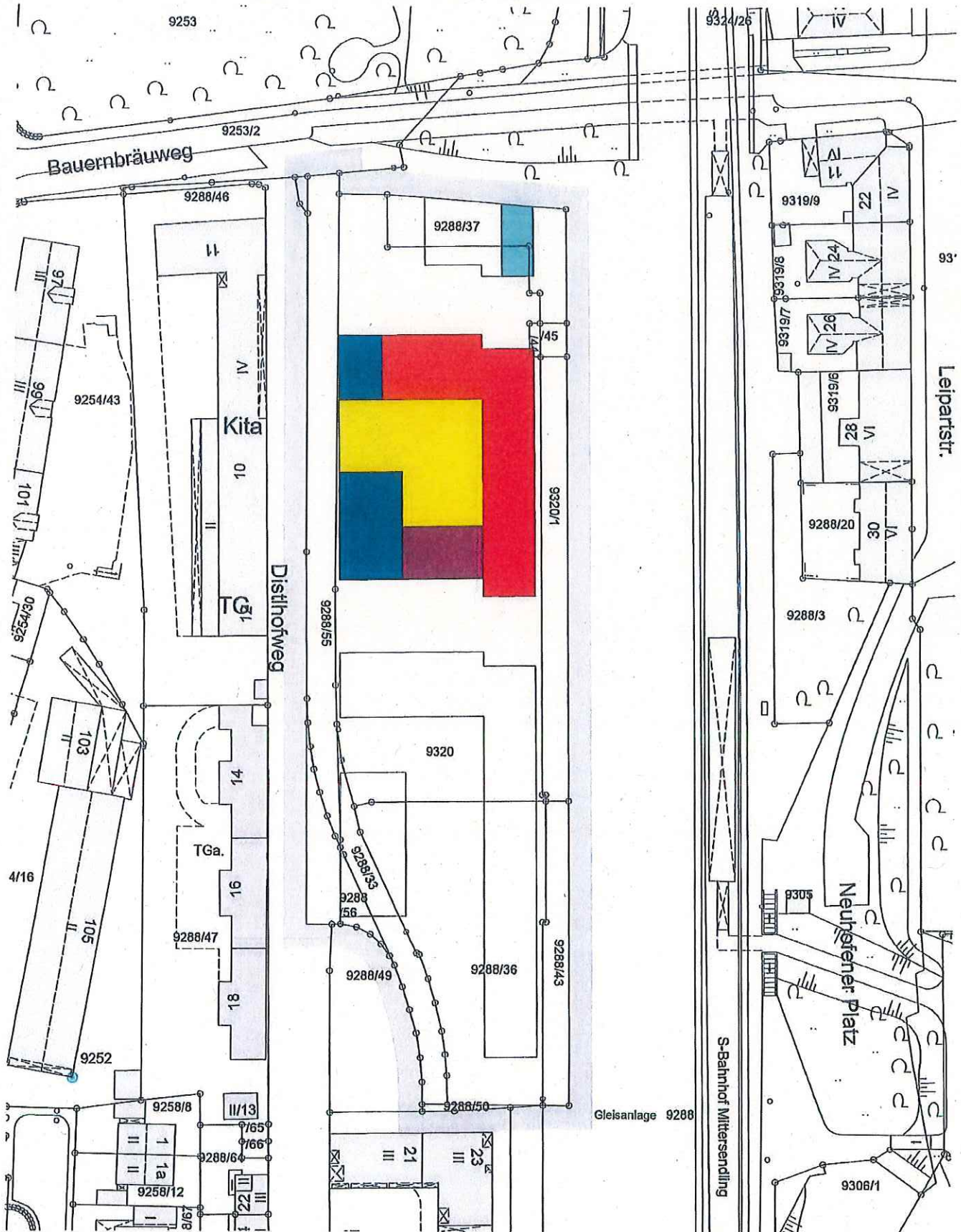
Anlage BU 5.5



Vertical text or barcode along the right edge of the page.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b
 "Wohnnutzung mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertagesstätte"

Anlage zu 5.5



Schematische Darstellung
Geförderter Wohnungsbau

- EOF Bauraum B ab 1. OG
- MMM Bauraum B ab 1. OG
- Eigenwohnraum Bauraum A im EG
- Einzelhandel Bauraum B im EG
- Kindertagesstätte Bauraum B im EG und 1. OG