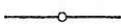


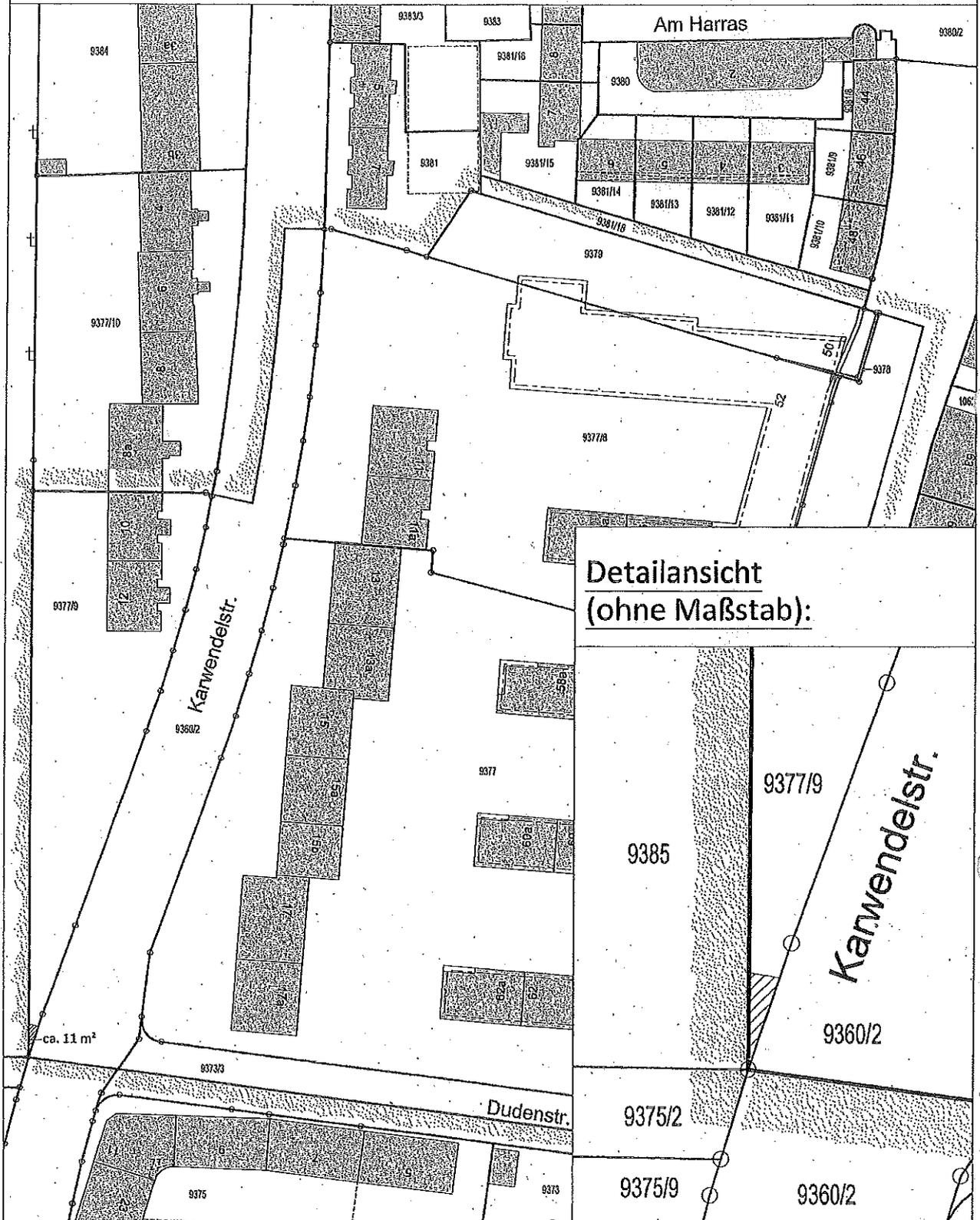
Detailansicht  
(ohne Maßstab):



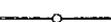
Maßstab 1:1200

Legende:

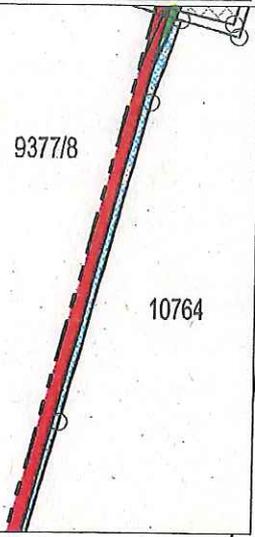
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Abtretungsflächen



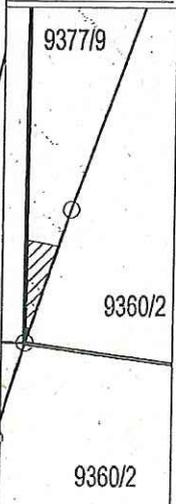
**Legende:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Flächenschraffur für Friedhof

Detailansicht  
(ohne Maßstab):



Detailansicht  
(ohne Maßstab):



Legende:

- |   |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |  | Flächenschraffur für Friedhof |
|  | Grundstücksgrenze                      |  | Flurstücksfläche              |
|  | Gehrecht                               |  | Abtretungsflächen             |

Maßstab 1:1200

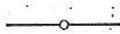


Maßstab 1:1200

Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grundstücksgrenze



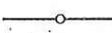
Gehrecht

69-2018

KR-GSM-BO



Legende:

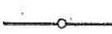
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Gemeinschaftsdachgärten oder sonstige gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen gemäß städtebaulichem Vertrag

Maßstab 1:1200



Maßstab 1:1200

Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Grundstücksgrenze
-  Kita Fläche im Gebäude UG



**Legende**



Geltungsbereich Bebauungsplan



Freispielfläche nach Festsetzung im Plan



Grundstücksgrenze



Kita Fläche im Gebäude EG



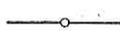
**Legende**



Geltungsbereich Bebauungsplan



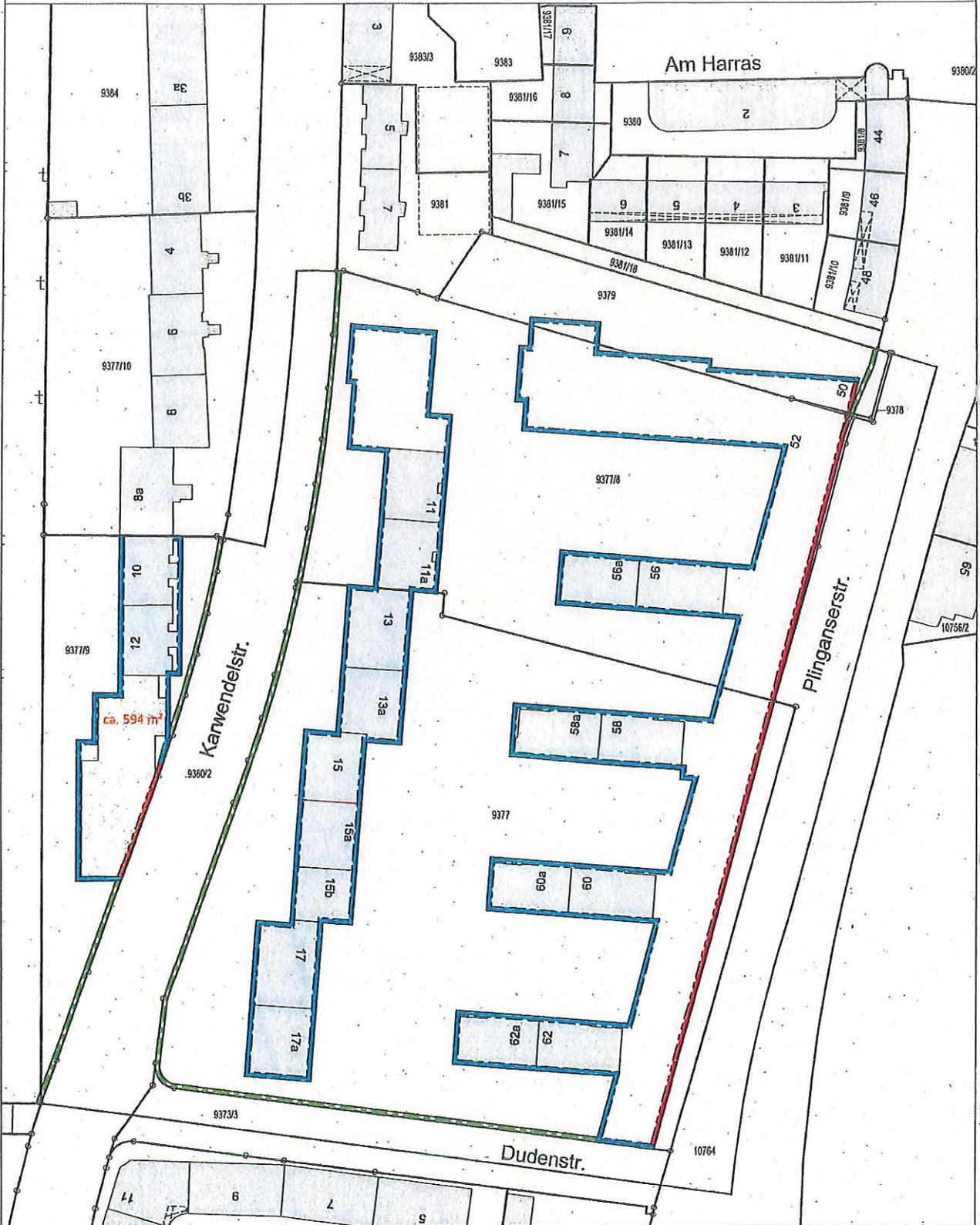
Freispielfläche nach Festsetzung im Plan



Grundstücksgrenze

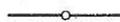


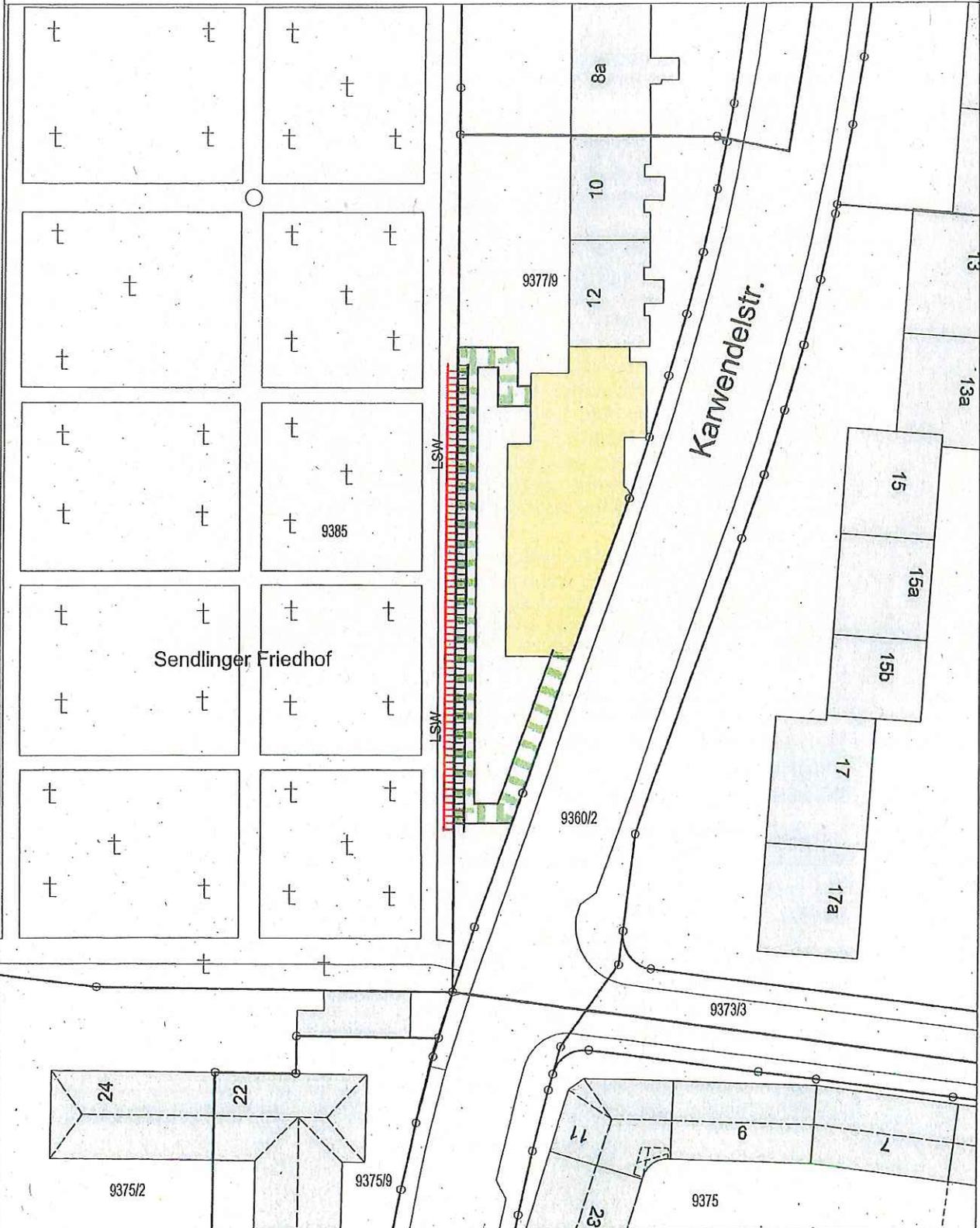
Kita Fläche im Gebäude EG



Maßstab 1:1200

**Legende**

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Grundstücksgrenze
-  Kita Fläche im Gebäude OG1



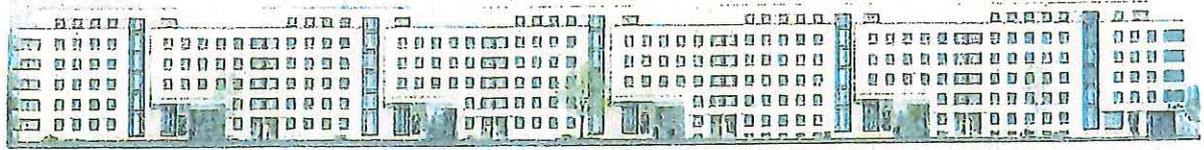
**Legende:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze
- Lärmschutzwand
- Freispielfläche nach Festsetzung im Plan
- Alternative Lage der Lärmschutzwand
- 393/5 Flurstücksnummer

Maßstab 1:800

**Maßgaben und Hinweise für den Ablauf der Baustelle bei Errichtung der Lärmschutzwand auf städtischem Grund (Flur-Nr. 9385/0, Gemarkung München, Sektion 5) gem. § 12 Nr. 4b:**

- Die Errichtungsarbeiten der Lärmschutzwand müssen mit ausreichendem Vorlauf mit der Stadt (Städtische Friedhöfe München) abgestimmt werden (mindestens 4 Wochen), da auf durchzuführende Bestattungen Rücksicht zu nehmen ist.
- Der Bestattungsbetrieb hat Vorrang, das heißt es können auch Arbeitsunterbrechungen nötig sein, um Bestattungen nicht zu stören. Die Stadt (Städtische Friedhöfe München) sind jederzeit berechtigt eine Arbeitsunterbrechung zu fordern, wenn diese den Bestattungsbetrieb stören.
- Die Gräber und Grab-Denkmäler, welche in der Regel auf Fundamenten stehen, sind sehr nah an dem bestehenden Zaun. Wenn dem Vorhabenträger bekannt ist, an welchen Stellen genau Zaun-Fundamentarbeiten durchgeführt werden müssen, muss vorab durch die Stadt (Städtische Friedhöfe München – Grabmalbüro) eine Prüfung hinsichtlich der vorhandenen Denkmal-Fundamente und der Standsicherheit der Denkmäler durchgeführt werden. Arbeiten an den Fundamenten sind vor der Prüfung der Stadt unzulässig. Die Vorhabenträgerin meldet frühestmöglich die geplanten Arbeiten an.
- Die Wegbreite beträgt an der Stelle, an welcher die Lärmschutzwand errichtet werden soll, nur 2,40 m. Es handelt sich zudem nur um eine wassergebundene Wegedecke. Gemäß § 7 Abs. 7 der Satzung über die Bestattungseinrichtungen der Landeshauptstadt München (Friedhofssatzung) ist das Befahren der Wege mit Fahrzeugen bis maximal 7,5 Tonnen zulässig. Sollten schwerere Fahrzeuge zum Einsatz kommen, ist eine Möglichkeit des Einsatzes vorab zu prüfen und mit der Stadt (Städtische Friedhöfe München) abzustimmen. §§ 6 und 7 der Friedhofssatzung gelten entsprechend.
- Vor Durchführung der Arbeiten verpflichten sich der Vorhabenträger sowie die Stadt (Städtische Friedhöfe München) zu einer gemeinsamen Aufnahme des Ist-Zustands (Wege, Rasenflächen, Gräber, Einbauten, usw.).
- Die technische Durchführung, Art und Umfang der Arbeiten müssen der Stadt (Städtische Friedhöfe München) vorab, spätestens jedoch 8 Wochen vor dem geplanten Beginn der Maßnahmen, mitgeteilt und von der Stadt (Städtische Friedhöfe München) freigegeben werden.
- Sämtliche durch die Baumaßnahme der Vorhabenträgerin entstehende Schäden sind durch diese umgehend zu beheben bzw. Ersatz dafür zu leisten.
- Schäden an den Gräbern und Denkmälern sind unbedingt zu vermeiden.
- Etwaige der Stadt (Städtische Friedhöfe München) entstehende Kosten, die in kausalem Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen, sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091**

Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof  
Sendling (östlich)

Flurst. Nrn.: 9377, 9377/ 9, 9377/ 8, 9378, 9379 der Gemarkung München, Sektion V

**Farb- und Material Bildmuster - Architektur Hochbau**



StoDesign  
Architectural Colours  
16002

Fassade, Balkone

StoDesign  
Architectural Colours  
16034

Loggien, Eingangsbereiche Wohnungen,  
Profile - Bänderung

Naturstein  
Travertin  
Sto Bavaria Yellow

Sockel, Hauseingänge

Caparol 3D  
Muschelweiß

Caparol 3D  
Ginster 45

StoDesign  
Architectural Colours  
16002

Glattputz

Fensterläubungen, Balkonuntersichten

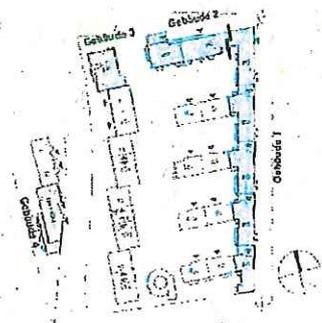
RAL 9016  
Verkehrsweiß

Absturzsicherungen

Caparol 3D  
Muschelweiß



Treppenhausfenster, Fenster Eingangsbereiche,  
Wohnungseingangstüren - Rahmen, Haustüren,  
Abdeckbleche, Schiebeläden, Balkongeländer,  
Fensterbänke



URNr. B 1961/2018

vom 22.06.2018

sc

### Bezugurkunde

zum Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung  
zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2091

Heute, den zweiundzwanzigsten Juni  
zweitausendachtzehn

- 22.06.2018 -

erschien vor mir,

Notar mit dem Amtssitz in München, in den Amtsräumen der Notarstelle in  
München, .....

i.N., geboren am

Anschrift:

persönlich bekannt,

hier nicht im eigenen Namen handelnd, sondern als Vertreter ohne  
Vertretungsmacht ohne Übernahme einer Haftung, vorbehaltlich Genehmigung,  
die mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten  
und zum heutigen Tage wirksam sein soll, für

- a) IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
mit dem Sitz in Hamburg,  
- AG Hamburg - HRB 108068 -,  
Geschäftsanschrift:
- b) Landeshauptstadt München,  
(Anschrift: 80331 München, Roßmarkt 3)

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH handelt  
hier im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens  
im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) „WOHNEN DEUTSCHLAND“.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß, was  
folgt:

## I. Vorbemerkungen

Zu demnächst zu errichtender Urkunde des amtierenden Notars wollen die vorgenannten Parteien einen Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung (nachfolgend auch „**Vertrag**“ genannt) zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2091 abschließen. Um die notarielle Verhandlung über die Beurkundung des Vertrages zu entlasten, sollen die nachstehend in Abschnitt II aufgeführten Anlagen, auf die in dem angestrebten Vertrag Bezug genommen werden bzw. verwiesen werden wird, hier vorweg beurkundet werden (die vorliegende Urkunde nachstehend auch „**Bezugsurkunde**“ genannt).

Der Erschienene übernimmt keinerlei Haftung für den Inhalt dieser Bezugsurkunde. Sämtliche Erklärungen in der Bezugsurkunde erhalten eine rechtliche Wirkung als Willenserklärungen der Parteien des zu vereinbarenden Vertrages nur und erst, wenn und soweit diese Anlagen in den Vertrag einbezogen werden und im Vertrag auf diese Bezugsurkunde nach § 13a BeurkG verwiesen wird.

## II. Anlagen

Im Einzelnen handelt sich um folgende dieser Niederschrift beigefügten Anlagen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, sind in den nachstehend aufgeführten Anlagen die dort angegebenen Dokumente in einfacher Kopie beigefügt.

1 Anlage	2 Gegenstand	3
B 1	Satzungstext des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2091	V/P
B 2	Kaufvertrag vom 22.02.2018 zu den Straßenflächen und Querungsflächen gemäß § 3 Nr. 1 des Vertrages	V/P
B 3	Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau/Sozialer Bindungsvertrag	V/P
B 4	Kaufvertrag vom 10.04.2018 zu den Flächen gemäß § 3 Nr. 2 des Vertrages	I
B 5.1	ANBest-K (Stand 01.01.2017)	V
B 5.2	ZuN-Best-ROB (Stand 14.12.2016)	V
B 5.3	Merkblatt der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern zu KITA baulich integriert in Wohn- oder Geschäftshäusern: „Ausnahmen im Rahmen der Vertragsbestimmungen gem. VOB/A bei geförderten Bauvorhaben“	V
B 6	Verzicht auf Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	V

### **III. Erklärung**

Der Erschienene gibt hiermit den Inhalt dieser Anlagen zu dieser Urkunde zum Zwecke der Beurkundung wie folgt zu Protokoll:

Die in Spalte 3 der Tabelle mit „I“ gekennzeichnete Anlage beinhaltet keine Willenserklärungen der Vertragsteile. Sie wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Diese Anlage wird der Urkunde zu Informations-, Erläuterungs- und/oder Beweis Zwecken beigelegt.

Bei den in Spalte 3 der Tabelle mit „P“ gekennzeichneten Anlagen handelt es sich um Pläne (Karten, Zeichnungen oder Abbildungen im Sinne von § 13 BeurkG), auf die im Vertrag Bezug genommen werden soll. Auf diese Pläne wird verwiesen. Sie wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.

Die in Spalte 3 der Tabelle mit „V“ gekennzeichneten Anlagen enthalten Erklärungen der Vertragsteile, auf die im Vertrag gemäß § 13a Abs. 1 BeurkG verwiesen werden soll.

In der mit V bezeichneten Anlage enthaltene Pläne, Karten, Zeichnungen oder Abbildungen im Sinne von § 13 BeurkG wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.

Soweit Anlagen mit mehr als einem Buchstaben bezeichnet sind, beziehen sich obige Feststellungen jeweils auf die betreffenden Teile dieser Anlagen.

### **IV. Abschriften, Kosten**

Diese Urkunde ist wie der noch abzuschließende Vertrag auszufertigen.

Die Kostentragung dieser Bezugsurkunde richtet sich nach den Bestimmungen des noch zu beurkundenden Vertrages.

Auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten wurde hingewiesen.

### **Hierüber Niederschrift wie folgt:**

Die in Spalte 3 der Tabelle mit „I“ oder „P“ gekennzeichneten Anlagen wurden behandelt wie in Abschnitt III dargestellt.

Die Niederschrift samt den in Spalte 3 der Tabelle mit „V“ gekennzeichneten Anlagen sind dem Erschienenen teils vom Notar selbst (Niederschrift) teils in Gegenwart des Notars (Anlagen) vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben worden:



*[Handwritten signature and scribbles]*

# ANLAGE B1

## **Entwurf Satzungstext**

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091  
der Landeshauptstadt München  
Plinganserstraße (westlich),  
Dudenstraße (nördlich),  
Friedhof Sendling (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.05.2018, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom Planungsgebiet erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 283 (MüABl. Nr. 16 vom 08.06.1967) wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Zulässig sind folgende Nutzungen:
  - a) Wohnen
  - b) freie Berufe
  - c) Im Teilbereich B: nicht störende Gewerbebetriebe im Erdgeschoss der Gebäude 1 und 2
- (2) Festgesetzt wird im Teilbereich A: Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen mit mindestens 740 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche.

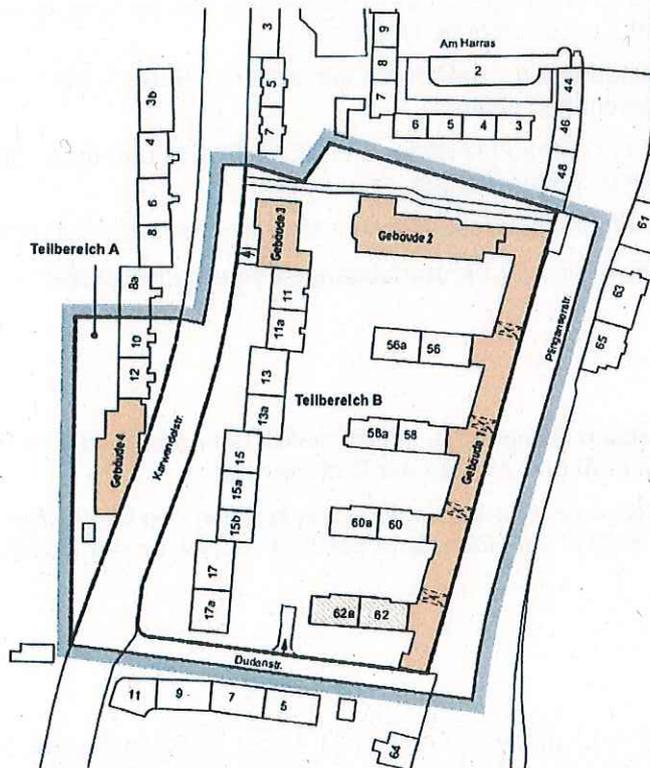


Abbildung 1: Übersichtsplan der Gebäude

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie Durchgänge (unabhängig ihrer Höhe eingeschossig zu betrachten) sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.

### § 4

#### Überbaubare Grundstücksfläche

##### Teilbereich A

- (1) Die westliche Baugrenze des Gebäudes 4 darf für den Kellerzugang, die Fluchttreppe und den Fluchtbalkon überschritten werden.

##### Teilbereich B

- (2) Die westliche Baugrenze des Gebäudes 1 und die südliche Baugrenze des Gebäudes 2 dürfen durch Rettungstreppe überschritten werden.

- (3) Die Baugrenze der Gebäude mit erdgeschossigen Balkonen darf für zugehörige Treppenaufgänge um maximal 1 m überschritten werden.
- (4) Die östliche Baulinie des Gebäudes 1 darf durch Vordächer im Bereich der Durchgänge um bis zu 1 m überschritten werden.
- (5) Die westliche Baugrenze des Gebäudes Plinganserstraße 58/58a darf durch den bestehenden Abluftkamin überschritten werden.
- (6) Bestehende Keller- und Tiefgaragenzugänge sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (7) Die nördlichen Baugrenzen dürfen für Fahrradabgänge überschritten werden.

#### **§ 5 Höhenentwicklung**

- (1) Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen einschließlich der Attika ist die im Plan festgesetzte Höhenkote 538,90 m ü. NN. an der Dudenstraße.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Wohnungen in den Gebäuden 1 und 2 wird mit mindestens 0,85 m über der Höhenkote 538,90 m ü. NN. an der Dudenstraße festgesetzt.

#### **§ 6 Durchgänge**

- (1) Die im Plan festgesetzten Durchgänge im Gebäude 1 an der Plinganserstraße sind barrierefrei mit einer lichten Breite und lichten Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten und dauerhaft frei und offen zu halten.
- (2) Die Durchgänge in den Bestandsgebäuden an der Karwendelstraße 11 bis 17a sind zu erhalten und dauerhaft frei und offen zu halten.
- (3) Der im Plan festgesetzte Durchgang im Gebäude 4 an der Karwendelstraße ist barrierefrei zu errichten, dauerhaft frei und offen zu halten.

#### **§ 7 Abstandsflächen**

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt.

#### **§ 8 Dachform, Dachaufbauten, gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten**

- (1) Dachaufbauten sowie technische Aufbauten sind nicht zulässig.
- (2) Die Flachdächer mit einer festgesetzten Dienstbarkeitsfläche sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft der jeweiligen Gebäude und der Landeshauptstadt München mit folgendem Inhalt zu belasten:

- a) als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten.
  - b) auf 30 % der jeweils dargestellten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben. Für die Bestandsgebäude sind Abweichungen aus statischen Gründen möglich.
  - c) durch notwendige jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen zugänglich zu machen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten der Bestandsgebäude Plinganserstraße 56-60a sind ergänzend über die Erschließungseinrichtungen von Gebäude 1 aus zugänglich zu machen.
  - d) bei den Gebäuden 2 und 4 barrierefrei zu erschließen. Der Dachaustritt und die Aufzugsüberfahrt sind mit einer Höhe von maximal 3,50 m und einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> je Treppenhaus zu errichten. Zusätzlich ist im Zusammenhang ein Abstellraum von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind im Bereich der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten folgende Anlagen zulässig:
- a) Erschließungseinrichtungen die die in § 5 der Satzung festgesetzte Wandhöhe der Gebäude 2 und 4 um maximal 2,50 m überschreiten dürfen.
  - b) Absturzsicherungen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken. Ausgenommen davon ist bei Gebäude 4 entlang der Karwendelstraße der Bereich, der mit einer Baulinie festgesetzt ist. Diese Absturzsicherungen sind in transparenter Bauweise auszuführen.
  - c) Pergolen sind im Übergang von Gebäude 1 zu den Bestandsgebäuden mit einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig.
  - d) erforderliche Aufkantungen bis maximal 40 cm Höhe (z.B. Pflanztröge).
  - e) eine entsprechend § 15 Abs. 6 der Satzung als Lärmschutzwand ausgeführte Absturzsicherung auf dem Gebäude 4, die um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken ist.
- (4) Ausgenommen von Abs. 1 sind außerhalb der befestigten Terrassenflächen der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten folgende Anlagen zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung der Gebäude dienen:
- a) notwendige technische Dachaufbauten, wie z.B. Zu- und Abluftanlagen und Blitzableiter.
  - b) bei Gebäude 1 die für den 2. Rettungsweg erforderlichen Rettungsstege über Dach.
  - c) private Dachterrassen auf dem Gebäude 1 mit erforderlichen Absturzsicherungen.

Alle Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammen zu fassen und qualitativ zu verkleiden.

- (5) Ausgenommen von Abs. 1 sind außerhalb von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausschließlich in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
Bei der Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachflächen beansprucht werden.
- (6) Flachdächer, die nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind, sind mit einer extensiven Begrünung mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 0,10 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## **§ 9**

### **Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Alle erforderlichen Kfz-Stellplätze sind im Vorhabengebiet in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) barrierefrei unterzubringen. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für die Tiefgarage zulässig. Von der festgesetzten Lage der GTGa kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Mechanische Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgarage sind in das Gebäude oder den bestehenden Abluftkamin zu integrieren. Der Bestandskamin ist auf mindestens die Höhe von Gebäude 1 zu erhöhen. Die Abluft ist über Dach in den freien Windstrom zu führen.
- (3) Sonstige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.  
Bestehende Belüftungs- und Entrauchungseinrichtungen der Bestandstiefgarage dürfen diesen Mindestabstand unterschreiten.
- (4) Die Decke der neuen Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen mit mindestens 60 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Abweichungen sind östlich von Gebäude 3, im Übergangsbereich der Bestandstiefgarage zur neuen GTGa sowie im Bereich nördlich des Gebäudes Plinganserstraße 56/56a zulässig.

## **§ 10**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllaufstellflächen**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind folgende oberirdische Nebenanlagen außerhalb des Bau- raumes zulässig:
  - a) Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung und oberirdische Nebenanlagen ge- mäß Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) (Kinderspielplätze)

- b) Fahrradabstellplätze: Karwendelstraße 11-17 und 12 sowie die Kindertageseinrichtung je Hauseingang zehn offene Fahrradabstellplätze; für die Gebäude 2, 3 und 4 sowie Plinganserstraße 56-62a sechs offene Fahrradabstellplätze je Hauseingang
  - c) Abstellflächen für Lastenfahrräder sowie öffentliche Fahrradstationen
  - d) Müllabwurfschächte (MA) und Müllhäuschen (MH) sowie oberirdische Aufstellflächen für Müllcontainer zur Müllabholung (M) am Abholtag innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen
  - e) Trafostationen (TS) innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen
  - f) Tiefgaragenein- und -ausgänge, Tiefgaragenbe- und -entlüftungen sowie eine Fluchttreppe im Bereich der GTGa-Zufahrt
- (3) Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen sowie denen der Grünordnung vereinbar sind.

## § 11

### **Bodenmodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind im gesamten Vorhabengebiet in folgendem Umfang zulässig:

- a) Teilbereich A:  
Aufschüttungen und Bodenmodellierungen von maximal 0,60 m zur Gestaltung des Kinderspielplatzes nach Art. 7 BayBO sowie zur Gestaltung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung.
- b) Teilbereich B:  
Aufschüttungen und Bodenmodellierungen von maximal 0,60 m:
  - westlich von Gebäude 1 bezogen auf die Höhenlagen der den jeweiligen Freiflächen zugeordneten Durchgängen in Gebäude 1
  - südlich von Gebäude Plinganserstr. 62-62a bezogen auf die Bestandshöhen der Freifläche
  - im Vorgarten der Gebäude Karwendelstr. 11-17a sowie Gebäude 3 bezogen auf die Bestandshöhen der FreiflächeNördlich von Gebäude 2:  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anbindung an die Umgebung sowie zur Herstellung des barrierefreien Anschlusses an die Gehrechtsfläche.

## § 12

### **Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Vorhabengebiet ausgeschlossen.

- (2) Ausnahmsweise werden Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m sowie für die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO zulässigen Kinderspielplätze mit einer maximalen Höhe von 1 m zugelassen. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.
- (3) Auf den Balkonen sind zwischen den einzelnen Wohnungen Sichtschutzelemente in optisch einheitlicher, nicht transparenter Bauweise in der gesamten Tiefe des Balkons mit einer Höhe von mindestens 2 m zulässig.
- (4) Im Bereich der Durchfahrten westlich des Gebäudes 1 sowie entlang der Dudenstraße bis zum Einfahrtsbereich der Tiefgarage sind Mauern mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Entlang der Karwendelstraße (beidseitig) sind bauliche Anlagen wie Stützmauern und Sitzelemente mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

### **§ 13**

#### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen sowie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der zur Plinganserstraße zugewandten Fassade des Gebäudes 1 in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen und nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Eine farbige Beleuchtung von Fassaden oder von Teilen der Fassaden ist unzulässig.

### **§ 14**

#### **Dienstbarkeiten**

- (1) Für die im Plan festgesetzte Fläche nördlich von Gebäude 1, 2 und 3 ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) Für die im Plan festgesetzten gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen gemäß § 8 Abs. 2 dieser Satzung ist ein Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Einwohnerschaft und der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (3) Von der festgesetzten Lage der dinglich zu sichernden Flächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.

### **§ 15**

#### **Baulicher Schallschutz, 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 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Im Vorhabengebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude tech-

nische Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nicht unterschritten werden.

Gebäude 1 (Ostfassade entlang der Baulinie)  
erf.  $R'_{w,ges} \geq 45$  dB

Gebäude 2 (Nordfassade) und Karwendelstraße Nr. 13-17a ungerade (Westfassade), Gebäude 4 (Süd- und Westfassade) und Karwendelstraße Nr. 10 und 12 Westfassade.  
erf.  $R'_{w,ges} \geq 40$  dB

alle übrigen Gebäude und Gebäudefassaden  
erf.  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich geringen schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

- (3) Bei allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nicht über ein Fenster zum Innenbereich belüftet werden können, sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,ges}$  auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.
- (4) Im Bereich der Baulinie von Gebäude 1 entlang der Plinganserstraße sind nur Wohnungsgrundrisse zulässig, bei denen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert ist oder über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite, an der ein Beurteilungspiegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wohnungen im Nordosteck von Gebäude 1.
- (5) Bei den im Plan festgesetzten Durchgängen zur Plinganserstraße sind die Untersichten der Decken hoch schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad  $\alpha_w > 0,8$ ) auszubilden.
- (6) Auf dem Dach des Gebäudes 4 ist auf der Süd-, West- und Nordseite eine umlaufende geschlossene Brüstung mit einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der gemeinschaftlich nutzbaren Dachfläche zu errichten.  
Auf dem Dach von Gebäude 1 im Süden, Osten und Norden und von Gebäude 2 im Norden ist eine geschlossene Brüstung mit einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der Dachfreifläche zu errichten.  
Die Flächenelemente dieser Brüstungen müssen mindestens ein Flächengewicht von  $10\text{kg/m}^2$  erreichen.
- (7) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand im Teilbereich A ist mit einer Höhe von 2 m und einer Länge von 70 m zu errichten. Die Wand muss beidseitig hoch schallabsorbierend entsprechend der Schallabsorptionsgruppe A3 nach DIN EN 1793-1 ausgebildet sein. Die Luftschalldämmung muss der Kategorie B2 ( $DL \geq 15$  dB nach DIN EN 1793-2) entsprechen.

Von der im Plan festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, sofern der Schutz gleichwertig an anderer Stelle hergestellt werden kann.

- (8) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt (Garagenrolltor, Schranke o.ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) erhöhen.

a) Die Tiefgaragenzufahrt ist zu überdachen und seitlich zu schließen. Wand- und Deckenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 20 \text{ dB}$  erreichen. Die Unterseite des Daches muss schallabsorbierend ausgebildet sein (bewerteter Schallabsorptionsgrad mindestens  $\alpha_w \geq 0,8$ ).

b) Die Ausfahrt muss bis 2,50 m vor der Gebäudefassade (z.B. durch eine Loggia im 1.OG) überdacht werden. Die südliche Seitenwand der Tiefgaragenausfahrt muss zur Karwendelstraße hin in einer Länge von mindestens 4 m ausgeführt werden. Die Wandscheibe muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 20 \text{ dB}$  erreichen. Die Unterseite der Decke sowie die Innenseiten der Seitenwände müssen bis auf eine Länge von 15 m, beginnend am Tor rampenabwärts, schallabsorbierend verkleidet werden (bewerteter Schallabsorptionsgrad mindestens  $\alpha_w \geq 0,8$ ).

- (9) Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind so anzuordnen bzw. durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Lärm zu schützen, dass in der Mitte der Fläche in 1,20 m Höhe ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- (10) Die auf den Dächern im Freien stehenden Anlagenteile dürfen folgende immissionswirksame Schalleistungspegel nicht überschreiten:
- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Küchenabluft auf Gebäude 4:    | $L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$ |
| Abluft Müllraum auf Gebäude 2: | $L_{WA} \leq 65 \text{ dB(A)}$ |
| Abluft Wohnungslüftungen:      | $L_{WA} \leq 55 \text{ dB(A)}$ |

- (11) Gewerbelärm

Bei Beantragung der Baugenehmigung der Gewerbeeinheiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm in den darüber- und danebenliegenden Wohnungen nachzuweisen.

## § 16

### Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebietes ist entsprechend den Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, die öffentliche Durchwegung sowie zulässige Nebenanlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit großen (Endwuchshöhe  $> 20 \text{ m}$ ), mittelgroßen (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) In den beiden Teilgebieten ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m), standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestandsbäume sowie als zu erhalten festgesetzte Bäume sind nicht anrechenbar.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große (Endwuchshöhe > 20 m) und mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) Laubbäume 20/25 cm Stammumfang.
- (6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf der neuen Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen. Bei der Pflanzung von mittelgroßen (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleinen (Endwuchshöhe < 10 m) Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m vorzusehen.
- (7) Bei Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie, offene Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- (8) Die nach § 11 zulässigen Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind nur außerhalb der Kronentraufe von zu erhaltendem Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt, zulässig.
- (9) Zum Erhalt festgesetzte Bäume können gefällt werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (vorhandene Kampfmittel, Altlasten) oder die Gründung bzw. Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Kita-Außenspielfläche dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse in direktem räumlichen Bezug nachzupflanzen.
- (10) Die zulässigen Einzäunungen gem. § 12 Abs. 2 sind mit Sträuchern bzw. geschnittenen Hecken aus laubabwerfenden heimischen Gehölzen in gleicher Höhe zu hinterpflanzen.
- (11) Private Sondernutzungsflächen in Form von Gärten für die Erdgeschosswohnungen werden ausgeschlossen.
- (12) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind außerhalb der durch die Gemeinschaftstiefgarage unterbauten Fläche, soweit dies funktional möglich ist, wasserdurchlässig herzustellen.
- (13) Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude 1 bis 4 und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist zulässig.
- (14) Die Dachflächen der Müllhäuschen (MH) sowie der integrierten Trafostation (TS) sind extensiv zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgestamtschichtdicke von 4 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (15) Soweit die Lärmschutzwand und die Absturzsicherungen mit transparenten Elementen ausgeführt werden, sind diese so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelkollisionen ausgeschlossen oder weitgehend minimiert wird.
- (16) Die gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze sind innerhalb des Vorhabengebietes nachzuweisen.
- (17) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche 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 jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### **§ 17**

##### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## ANLAGE B 2

## Kauf

Flst. 9378 (Teilfläche) Gemarkung München Sektion V  
Plinganser Straße 50  
6. Stadtbezirk  
IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Az.: 912/246/S/2015.....

### Vorbemerkung

Die Stadt betreibt derzeit das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2091, „Plinganserstr. (westlich), Dudenstr. (nördlich), Friedhof Sendling (östlich)“. Zusammenhängend mit dieser Entwicklungsmaßnahme erwirbt die Stadt angrenzenden Straßengrund für den Ausbau der Plinganser Straße sowie die Zufahrt zum Sendlinger Friedhof. Dies vorausgeschickt beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt nachfolgendes

### 1. Grundbuchstand

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending  
Band 796, Blatt 24566  
ist die IntReal International RealEstate Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks  
BV Nr. 2  
Flst. 9379, Gemarkung Sektion 5  
mit dem Beschrieb:  
„Plinganserstraße 50, Gebäude- und Freifläche“ mit einer Größe von 1.630 qm.  
Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen:  
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen „Wohnen Deutschland“; über das Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 80 KAGB als Verwahrstelle bestellten Kreditinstituts verfügt werden; Verwahrstelle ist „A... Kommanditgesellschaft auf Aktien; Hamburg; eingetragen am 15.01.2014.

Abt. III des Grundbuchs: lastenfrei.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending  
Band 471, Blatt 13504  
ist die IntReal International RealEstate Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks  
BV Nr. 4  
Flst. 9377/8 Gemarkung Untersending  
mit dem Beschrieb:  
„Karwendelstraße 11, 11a, Plinganserstraße 52, 56, 56 a Wohngebäude, Tiefgarage, Ladengebäude (tlw. auf Flst. 9377), Hofraum“ mit einer Größe von 7.702 qm  
Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen:  
Geh -und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 9377, gemäß

Bewilligung vom 15. Juni 1972, 1728, eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen:  
Netztrafostationsrecht für die Landeshauptstadt München gemäß Bewilligung vom  
12. Juni 1972, 1688/ eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 5 der Eintragungen:  
Bebauungsbeschränkung für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 12.09.1973,  
2280 eingetragen am 08.10.1973;

Lfd. Nummer 6 der Eintragungen:  
Kraftfahrzeugeinstellungsrecht für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom  
12.09.1973, 2280 eingetragen am 08.10.1973;

Lfd. Nummer 24 der Eintragungen:  
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "Wohnen Deutschland"; über das  
Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 20 Investmentgesetz als Depotbank bestellten  
Kreditinstituts verfügt werden; L. . . . ., Hamburg, Rang  
nach Abteilung III/Nr.7; eingetragen am 18.02.2013.

Abt. III des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 7 der Eintragungen:  
Grundschild ohne Brief z . . . . . uro für . . . . . nbH, Frankfurt am Main.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending  
Band 489, Blatt 14149  
ist die IntReal International RealEstate Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks

BV Nr. 5

Flst. 9377 Gemarkung Sektion 5

mit dem Beschrieb:

„Plinganserstr. 58, 58a, 60, 60a, 62, 62a, Karwendelstraße 13, 13a, 15, 15a, 15b, 17, 17a,  
Gebäude- und Freifläche“ mit einer Größe von 12.959 qm.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen:  
Geh -und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 9377/8, gemäß  
Bewilligung vom 15. Juni 1972, 1728 eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 14 der Eintragungen:  
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "Wohnen Deutschland"; über das  
Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 20 Investmentgesetz als Depotbank bestellten  
Kreditinstituts verfügt werden; Depotbank ist die . . . . . Hamburg, Rang  
nach Abteilung III/Nr.7; eingetragen am 18.02.2013.

Lfd. Nummer 15 der Eintragungen:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsanlagenrecht) für die Stadtwerke  
München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 31.08.2015 URNr. 305 Notari  
Berlin; eingetragen am 12.10.2015.

Abt. III des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 7 der Eintragungen:  
Grundschild ohne Brief zu . . . . . für . . . . . k GmbH, Frankfurt am Main.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending  
Band 489, Blatt 14149  
ist die IntReal International RealEstate Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks  
BV Nr. 4

Flst. 9377/9 Gemarkung Untersending  
mit dem Beschrieb:

„Karwendelstraße 10, 12, Wohngebäude, Hofraum“ mit einer Größe von 2.758 qm.  
Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen:

Netztrafostationsrecht für die Landeshauptstadt München. Gem. Bew. vom 23.05.1969, 1527/Dr.  
Eschrich eingetragen am 20. JUNI 1969 und hierher übertragen am 17. NOV 1971.

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen:

Geh -und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 9377/8, gemäß  
Bewilligung vom 15. Juni 1972, 1728, eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 14 der Eintragungen:

Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "Wohnen Deutschland"; über das  
Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 20 Investmentgesetz als Depotbank bestellten  
Kreditinstituts verfügt werden; Depotbank i. Hamburg;  
eingetragen am 18.02.2013.

Abt. III des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 7 der Eintragungen:

Grundsschuld ohne Brief zu : GmbH, Frankfurt am Main.

## 2. Bezeichnung der Vertragsfläche

Die Firma IntReal International  
RealEstate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Hamburg,  
im folgenden "die Verkäuferin" genannt, verkauft

aus den in Ziffer 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstücken noch zu vermessende, den  
Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilflächen von  
zusammen ca. 530 m<sup>2</sup>, und zwar im Einzelnen aus

- a) Flst. 9379 ca. 50 m<sup>2</sup>
- b) Flst. 9377/8 ca. 25 m<sup>2</sup>
- c) Flst. 9377 ca. 450 m<sup>2</sup>
- d) Flst. 9377/9 ca. 11 m<sup>2</sup>

wie sie in dem dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigehefteten und mit auszufertigenden  
Lageplänen 1 und 2, schraffiert gekennzeichnet sind,

mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an die Landeshauptstadt  
München, nachstehend "Stadt" genannt, zum Alleineigentum.

Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt dies die  
Landeshauptstadt München unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien nach billigem  
Ermessen, § 315 BGB

## 3. Vertragszweck

Die Stadt erwirbt die Vertragsflächen a) - c) zu dem Zweck, sie als Verkehrsfläche für die Plinganser Straße zu nutzen. Die Vertragsfläche d) wird als Zuwegung zum Friedhof Sendling erworben.

#### **4. Messungsanerkennung/Auflassung**

Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der Vertragsflächen nach Ziffer 2 a) - d) dieses Vertrages. Die Beteiligten verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des Messungsergebnisses die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären. Im Übrigen gilt § 4 der Grundvereinbarung.

#### **5. Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des Anspruches der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Vertragsflächen bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Stadt an Flst. 9379, 9377/8, 9377 und 9377/9 der Gemarkung München Sektion V. Im Übrigen gilt § 5 der Grundvereinbarung.

Die Stadt bewilligt und beantragt hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkung im Grundbuch, Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsbeschreibung der Vertragsflächen im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragungen seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

#### **6. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten**

Es gilt § 9 Nr. 1 und Nr. 3 der Grundvereinbarung.

Der Verkäufer wird der Stadt spätestens mit Besitzübergang sämtliche für die Verwaltung des Anwesens erforderlichen Unterlagen (z.B. Versicherungspolice, Grundsteuerbescheid usw.) sowie ggf. alle Schlüssel übergeben.

#### **7. Lastenfreiheit der Vertragsflächen**

a) Der Verkäufer haftet für die Freiheit der Vertragsflächen von allen im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen. Ausgenommen sind die Rechte und Belastungen, für die die Stadt in diesem Vertrag die Pfandfreigabe bzw. die Löschung bewilligt und beantragt und diejenigen Rechte, die von der Stadt in diesem Vertrag übernommen werden.

Der Verkäufer verpflichtet sich demgemäß, alle übrigen auf den Vertragsflächen ruhenden Belastungen unverzüglich zur Löschung zu bringen. Er stimmt allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug, zu.

b) Soweit in diesem Vertrag oder im nachgehenden „Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2091“ nichts anderes vereinbart ist, haftet der Verkäufer für die Freiheit der Vertragsflächen von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen und für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen wie Miet- und Pachtverhältnissen, sowie für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang.

#### **8. Ausbeutung der Vertragsflächen (Teilfläche Flst. 9377/9, sowie Teilflächen Flst. 9379, 9377, 9377/8)**

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine Umstände bekannt sind, die auf eine Ausbeutung der Vertragsflächen auf Kies oder Sand oder eine sonstige Schädigung des Bodens oder Grundwassers schließen lassen, dass keine gefährlichen Stoffe gelagert sind und keine früheren Lagerungen bekannt sind.

Der Verkäufer sichert zu, dass in den Vertragsflächen keinerlei Schadstoffe abgelagert sind, die ihre Nutzung bzw. Nutzbarkeit oder deren Wert in irgendeiner Weise beeinträchtigen oder von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen.

Sollten dennoch Schadstoffbelastungen der bezeichneten Art festgestellt werden, so ist der Verkäufer verpflichtet, die Kosten für durchzuführende Bodenuntersuchungen zu tragen. Der Verkäufer haftet weiter insbesondere für die Kosten einer etwa notwendig werdenden Beseitigung von festgestellten Schadstoffbelastungen und einer Sanierung der Vertragsfläche. Er übernimmt auch etwaige Mangelfolgeschäden. Der Verkäufer stellt die Stadt ferner von Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Stadt im Zusammenhang mit einer Schadstoffbelastung der Vertragsfläche erhoben werden, und ersetzt der Stadt alle Kosten und Aufwendungen, wenn sie von Dritten in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen wird. Im Übrigen gelten §§ 7 und 8 der Grundvereinbarung ergänzend.

Von dieser Zusicherung bleiben die gesetzlichen Verpflichtungen des Verkäufers nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unberührt. Allgemeine Grenze für Haftungsausschlüsse und -beschränkungen

Soweit in diesem Vertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder beschränkt wird, gilt dies nicht für

- a) Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.
- b) Sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

## 9. Übernahme von Nutzungsverhältnissen und Belastungen

a) Folgende Nutzungsverhältnisse werden von der Stadt übernommen:  
keine

b) Folgende Belastungen werden von der Stadt übernommen:  
keine

## 10. Pfandfreistellung

Die Stadt bewilligt und beantragt hiermit die pfandfreie Abschreibung der Vertragsflächen von allen zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragenen Rechten, Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Umschreibung der Vertragsflächen auf die Stadt.

## 11. Kaufpreis

Der Kaufpreis, auf dessen dingliche Sicherstellung und Verzinsung verzichtet wird, beträgt für die Vertragsflächen von

a) Flst. 9379 ca. 50 m<sup>2</sup>,

östl. Teilfläche von ca. 42 m<sup>2</sup>, somit vorläufig  
(m.W.: \_\_\_\_\_);

westl. Teilfläche von ca. 9 m<sup>2</sup>, somit vorläufig  
(m.W.: \_\_\_\_\_);

b) Flst. 9377/8 ca. 25 m<sup>2</sup>, somit vorläufig  
(m.W.:z \_\_\_\_\_);

c) Flst. 9377 ca. 450 m<sup>2</sup>, somit vorläufig  
(m.W.: )

d) Flst. 9377/9 ca. 11 m<sup>2</sup>, somit vorläufig  
(m.W.: )

Somit vorläufig insgesamt rund ( ).

Die Kaufpreise sind auf ein vom Verkäufer noch anzugebendes Konto zu überweisen.

Dabei ist der Kaufpreis von für die Teilfläche des Flst. 9377/9, 28 Tage nachdem die schriftliche Bestätigung des beurkundenden Notars bei der Stadt (Kommunalreferat - Abt. Immobilienservice) eingegangen ist, dass

- a) die Auflassungsvormerkungen gemäß § 5 dieses Vertrages an ausschließlich erster Rangstelle/im Rang unmittelbar und ausschließlich nach den in § 1 aufgeführten Rechten im Grundbuch eingetragen sind;
- b) ihm unwiderrufliche Verpflichtungserklärungen der Hypotheken- bzw. Grundschuldgläubiger über die Pfandfreigabe der Vertragsflächen hinsichtlich der in Abt. III des Grundbuches eingetragenen Belastungen vorliegen;
- c) ihm sämtliche zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen der Berechtigten der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte und der Grundpfandrechtsgläubiger in grundbuchmäßiger Form sowie die Grundschuldbriefe zu seiner freien Verfügung vorliegen;
- d) keine öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte bestehen bzw. bestehende öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden (gilt nur bei Erwerb von Grundstücken außerhalb der Landeshauptstadt München)

fällig.

Für den rechtzeitigen Zahlungseingang ist der Tag der Wertstellung auf dem oben genannten Konto entscheidend.

Der Kaufpreis von insgesamt : für die Teilflächen der Flst. 9379, 9377/8 und 9377 ist neben den vorangestellten Bedingungen Buchstabe a) - d) darüber hinaus erst fällig nachdem die schriftliche Bestätigung über die Baufertigstellung und Abnahme des Gehwegs (s. § 6 dieses Kaufvertrages i.V.m. § 9 Nr. 1 Satz 1 der Grundvereinbarung) bei der Stadt (Kommunalreferat - Abt. Immobilienservice) eingegangen ist.

Die endgültigen Kaufpreise sind nach Vorliegen der Messungsergebnisse unter Zugrundelegung der Kaufpreise von

a) Flst. 9379 ca. 50 m<sup>2</sup>,

östl. Teilfläche von ca. 42 m<sup>2</sup>,  
westl. Teilfläche von ca. 9 m<sup>2</sup>,

b) Flst. 9377/8 ca. 25 m<sup>2</sup>,

c) Flst. 9377 ca. 450 m<sup>2</sup>,

d) Flst. 9377/9 ca. 11 m<sup>2</sup>,

zu berechnen. Eine sich dabei ergebende Abweichung von dem angenommenen Flächenausmaß ist durch entsprechende Aufzahlung der Stadt oder Rückzahlung des Verkäufers auszugleichen.

Auf- oder Rückzahlungen sind ohne Zinszuschlag spätestens 28 Tage nach Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung kostenfrei zu leisten.

#### **12. Nebenkosten**

Die Kosten dieser Vereinbarung B2 trägt die Stadt. Im Übrigen gilt § 24 der Grundvereinbarung.

#### **13. Teilnichtigkeit**

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 oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

#### **14. Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München**

Der Kommunalausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 14.06.2018 vorberatend zugestimmt. Dieses Rechtsgeschäft wird erst wirksam nach Genehmigung, für die die Zustimmung der Vollversammlung des Stadtrates der Stadt erforderlich ist, die für den 27.06.2018 vorgesehen ist. Die Stadt verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich nach Erhalt eine beglaubigte Abschrift eines Auszugs des Beschlussprotokolls zu übermitteln.

Die Vorhabenträgerin verzichtet bis zum 31.07.2018 auf eine Aufforderung an die Stadt, sich zur Genehmigung des Stadtrates zu äußern (§ 177 BGB analog). Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

#### **15. Vertretung der Stadt**

Soweit die Stadt bei dieser Beurkundung vorbehaltlich Genehmigung vertreten wird, soll die Genehmigung mit deren Eingang beim beurkundenden Notar als allen Beteiligten mitgeteilt und zugegangen gelten und rechtswirksam sein.

#### **16. Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung**

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

#### **17. Abschriften/Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde und gegebenenfalls der Nachtragsurkunde erhalten:

a) die Stadt vier beglaubigte Abschriften (sowie einer pdf-Datei) und nach grundbuchamtlichem Vollzug eine Ausfertigung mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes,

b) der Verkäufer eine Ausfertigung,

c) das Grundbuchamt München,

der Gutachterausschuss bei der Landeshauptstadt München,

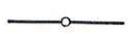
die Grunderwerbsteuerstelle  
- je eine beglaubigte Abschrift -.

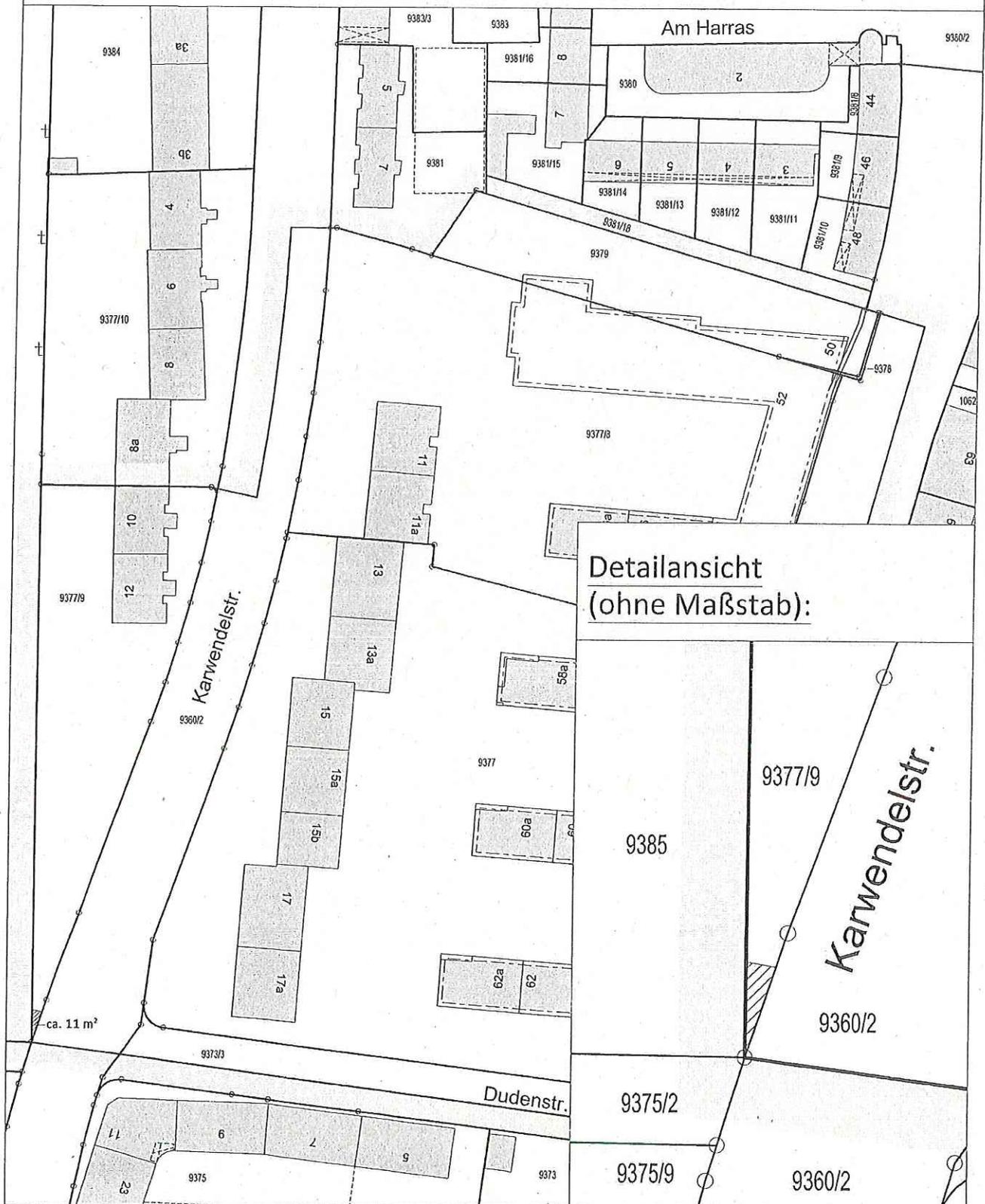
Detailansicht  
(ohne Maßstab):



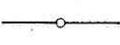
Maßstab 1:1200

Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Abtretungsflächen



Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Flächenschraffur für Friedhof

Maßstab 1:1200

**ANLAGE B 3**

**Bezugsurkunde B3 zum Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung)  
Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau  
(Sozialer Bindungsvertrag)**

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>Abschnitt I – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau</b>	<b>3</b>
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche	3
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen	4
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF	5
<b>Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt</b>	<b>6</b>
§ 5 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages	6
§ 6 Bindungswirkung	6
§ 7 Annahmebedingungen	7
§ 8 Fehlen der Annahmebedingungen	7
§ 9 Fristsetzung der Vertragserfüllung	7
§ 10 Aufassungsvormerkung	7

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1** Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote
- Anlage 2** Text des angebotenen Kaufvertrages
- Anlage 3** Lageplan vom 04.04.2018

## Abschnitt I – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

### § 1

#### Vorbemerkung

(1) Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „Stadt“ genannt) stellt für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich) den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 auf.

Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

(2) Nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2017 zur „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und Neufassung /Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2006“ 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“).

Die sich im Bebauungsplangebiet ergebende Förderfläche beträgt im vorliegenden Fall 4.942 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF).

(3) 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.

(4) 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 1** bezeichnet und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages wird, ersichtlich.

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat sich für die als **Vorschlag A** bezeichnete Variante entschieden.

Die Vertragsbeteiligten sind sich einig, dass im Zuge des weiteren Verfahrens noch eine Änderung der Varianten möglich ist.

Auf den Kaufvertrag zwischen den Vertragsbeteiligten (URNr. B 1104 / 2018, Notar München) vom 10.04.2018 (Bezugsurkunde B4) bzgl. einer Teilfläche wird hingewiesen.

### § 2

#### Verpflichtung und Vertragsfläche

(1) Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „die Planungsbegünstigte“ oder „die Bauherrin“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091 innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes insgesamt

**4.942 m<sup>2</sup> GF** als Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung -EOF (Art. 3 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches

## Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG)

bezugsfertig zu errichten.

(2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die 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.

(3) Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO (2017) zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände mitzurechnen sind.

(4) Diese Miet- und Eigenwohnungen i.S.d. Art. 3 Abs. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen (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 \_\_\_\_\_ Geschossfläche (GF) für 2/3 der geförderten Mietwohnungen - EOF (erschließungsbeitragstfrei) und von \_\_\_\_\_ GF für 1/3 der geförderten Mietwohnungen - EOF (erschließungsbeitragsfrei) einzusetzen.

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.

(5) Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 26 des Durchführungsvertrages und Grundvereinbarung) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die vorgenannten 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.

(6) 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

(1) 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.

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

(3) 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**

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

Zur Sicherung des Wohnungsbesetzungsrechts **bewilligen** und **beantragen** die Stadt und die Planungsbegünstigte als derzeitige Eigentümerin die Eintragung einer

#### **beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB**

an den Grundstücken Fl.Nr. 9379, 9377/8, 9377 und einer noch zu vermessende Teilfläche aus Fl.Nr. 9378, Gemarkung Untersending, im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

*„Benennungsrecht der Landeshauptstadt München an den Grundstücken Fl.Nr. 9379, 9377/8, 9377 und einer noch zu vermessende Teilfläche aus Fl.Nr. 9378, Gemarkung Untersending, 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.“*

(2) Darüber hinaus **bewilligen** und **beantragen** die Stadt und die Planungsbegünstigte als derzeitige Eigentümerin die Eintragung einer

#### **Reallast gemäß § 1105 BGB**

ebenfalls an den Grundstücken Fl.Nr. 9379, 9377/8, 9377 und einer noch zu vermessende Teilfläche aus Fl.Nr. 9378, Gemarkung Untersending, 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 München (Sozialreferat) zu entrichten."*

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

(4) Die vorgenannten Rechte sind an ausschließlich erster und zweiter Rangstelle einzutragen, dabei erhält die jeweilige Dienstbarkeit den ersten Rang vor der jeweiligen Reallast im zweiten Rang. Endgültig dürfen nur Rechte zugunsten der Stadt sowie evtl. in diesem Vertrag von der Stadt übernommenen Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen.

Erfolgt nach der Eintragung entsprechender Rechte an einem Grundstück dessen Aufteilung nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt auf Anforderung der Bauherrin, ihre Rechte auf die

betroffenen Wohnungen zu beschränken und alle übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von ihren Rechten entschädigungslos freizugeben.

(5) 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.

(6) Hinsichtlich der Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vereinbaren die Parteien, dass diese erfolgt, sobald ab Bezugsfertigkeit des Objekts und im Anschluss daran weitere 25 Jahre vergangen sind (Laufzeit EOF-Darlehen).

(7) Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass der von der Bauherrin 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.

(8) Die Bauherrin verpflichtet sich, die volle Laufzeit der staatlichen und/oder städtischen EOF-Baudarlehen von 25 Jahren auszuschöpfen und die Darlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen.

(9) 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.

(10) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Bauherrin 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.

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

## **Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt**

### **§ 5**

#### **Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages**

Zur Sicherung der in § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote bietet die Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München, den Abschluss des in der **Anlage 2** näher ausgeführten Kaufvertrages an. Die Grundstücksfläche, auf der die gebundenen Wohnungen errichtet werden sollen und auf die sich das Kaufangebot bezieht, ist in der **Anlage 3** zeichnerisch beschrieben.

### **§ 6**

#### **Bindungswirkung**

Die 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. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es zum Zustandekommen des Vertrages nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, Käufer und Verkäufer unverzüglich eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerklärung zu übersenden.

#### § 7

##### **Annahmebedingungen**

(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 4.942 m<sup>2</sup> nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF entsprechend den Anforderungen aus § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages bezugsfertig errichtet werden.

(2) Die Stadt kann das Angebot nicht mehr annehmen, wenn die 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 von der Planungsbegünstigten benannten und von der Stadt bestätigten Dritten veräußert werden, welcher alle Verpflichtungen dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtswirksam übernimmt.

#### § 8

##### **Fehlen der Annahmebedingungen**

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob diese Voraussetzungen gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmebedingungen 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 nach dem vorstehenden § 7 vorliegen.

#### § 9

##### **Fristsetzung zur Vertragserfüllung**

Unbeschadet der vorstehenden Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, der Planungsbegünstigten vor Annahme des Angebots eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit diese die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist ihren Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht mehr berechtigt, ihre Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Soweit der in der Anlage 2 enthaltene Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die von der Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten als erfüllt.

#### § 10

##### **Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums gemäß § 5 dieses Vertrages **bewilligt** und **beantragt** der jeweilige Eigentümer auf seine Kosten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Flurstück 9377/8 und 9379, Gemarkung Untersending, Grundbuchblätter 13504 und 24566 an nächstfolgender Rangstelle, wobei endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder der Stadtwerke München GmbH einschließlich ggf. der zur Eintragung kommenden Rechte gemäß § 4 dieses Vertrages im Rang vorgehen oder gleichstehen dürfen.

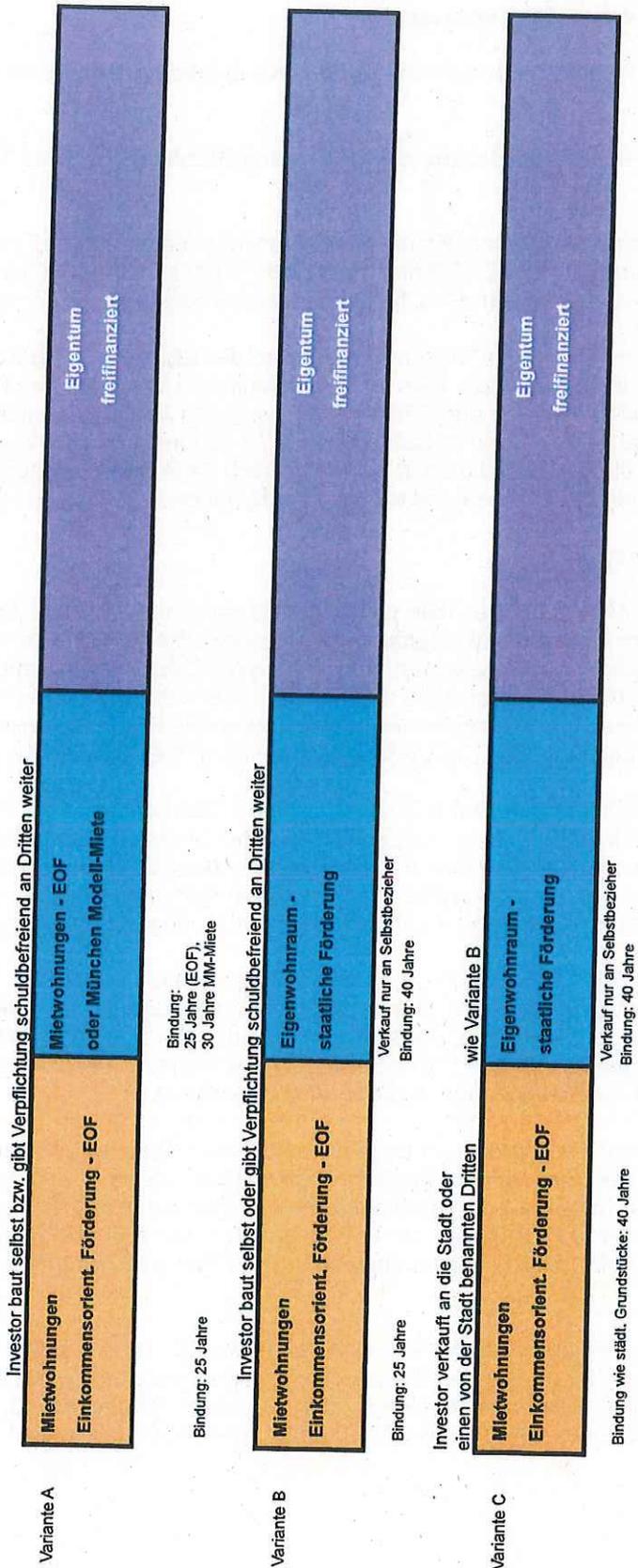
Die Stadt bewilligt und der jeweilige Eigentümer beantragt bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung. Der Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung erst dann Gebrauch zu machen, wenn der jeweilige Eigentümer den Nachweis über die vereinbarte Errichtung der Förderquote erbracht, somit die Verpflichtungen aus dem § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages erfüllt, und die Stadt dies bestätigt hat. Die Kosten für die Löschung trägt der jeweilige Eigentümer.

- Ende Bezugsurkunde B3 -

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote/des Förderdeifas

Förderquote		Keine Bindungen	
Anteil: Wert incl. Eschl. Durchschnitt FQ	300 € je qm GF	10% 600 € je qm GF	70% Verkehrswert
		400 € je qm GF	

Auswahlmöglichkeit unter:



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

**B3 Anlage 2 zu den „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“  
(Sozialer Bindungsvertrag)  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091  
Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich), Friedhof Sendling (östlich)**

**Text des angebotenen Kaufvertrags**

Der in Abschnitt II dieses Vertrages angebotene Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

**§ 1**

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

(1) Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) hat nach § 2 dieser Urkunde die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der B3 Anlage 3 näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

(2) Die Verkäuferin verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem im Städtebaulichen Vertrag näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, eine geometrisch erst noch zu vermessende Teilfläche/-n von zusammen ca. 3.092,44 m<sup>2</sup>, die den Beteiligten in der Natur nach Lage und Umfang genau bekannt und in dem dieser Urkunde beigefügten und mit auszufertigenden Lageplan (B3 Anlage 3) vom 04.04.2018 violett schraffiert angelegt ist.

(3) Soweit diese Teilflächen oder Teile davon bereits ganz oder teilweise bebaut sind, verkauft die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH der Stadt das Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Wohnungen aus den Neubauvorhaben, die die Förderquote auslösen (§ 2 der Vereinbarungen) in dem Umfang, in dem die Förderquote bis zur Annahme des Angebotes durch die Stadt noch nicht vertragsgemäß erbracht wurde, höchstens aber im Umfang von 4.942 m<sup>2</sup> 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 bis 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.

(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. 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 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 Unterbaurechte, 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 genannte/n Teilfläche/n beträgt in unbebautem Zustand

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer Geschossfläche von ca. 4.942 m<sup>2</sup> errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von  Geschossfläche für 3.295 m<sup>2</sup> GF und von  Geschossfläche für 1.647 m<sup>2</sup> GF (erschließungsbeitragsfrei).

(2) Ist die zulässige Geschossfläche nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils  GF (Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> bezogen auf die gesamte gebundene Geschossfläche).

(3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von  GF 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,
- b) die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- c) die Lastenfreistellung gesichert ist und
- d) nur im Falle des Erwerbs von Sondereigentum:  
die jeweils betroffene Sondereigentumseinheit fertiggestellt ist (Bezugsfertigkeit); dies wird von der Stadt selbst geprüft;

zur Zahlung fällig.

#### **§ 4**

##### **Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung**

- (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. Klargestellt wird, dass die Stadt das Recht hat, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Sondereigentumseinheit zu verlangen.
- (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 sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden.
- (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 der Übereignungsfläche/-n eingetragene/-n Vormerkung/en zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

## **§ 7 Auflassungsvormerkungen**

(1) Die Eintragung der Auflassungsvormerkung gem. § 10 der Bezugsurkunde B3 (Sozialer Bindungsvertrag) für die Stadt zur Sicherung des zunächst bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücksflächen gem. § 1 dieses Vertrages erfolgt bereits vor Annahme des Kaufangebotes gem. §§ 5 bis 8 der Bezugsurkunde B3.

(2) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung der durch das Bestimmungsrecht ausgewählten und gekauften Sondereigentumseinheiten nach § 1 dieses Vertrages wird schon heute von den Vertragsparteien die Eintragung von entsprechenden Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB zu Gunsten der Stadt unter gleichzeitiger Löschung der Auflassungsvormerkung gem. Abs. 1 bewilligt und beantragt; diese Auflassungsvormerkungen haben den Rang, welcher für die zu löschende Vormerkung vereinbart ist, zu erhalten; lediglich Dienstbarkeiten, welche aus funktionalen Gründen bestellt werden (z.B. Tiefgaragennutzungsrechte), sowie Grundpfandrechte, die durch den Wohnungskäufer zum Zwecke des Eigentumserwerbs bestellt sind, dürfen auch noch im Rang vorgehen. Der Notar macht darauf aufmerksam, dass diesbezüglich grundbuchamtlicher Vollzug erst nach Vollzug der entsprechenden Teilungserklärung und grundbuchtauglicher Bestimmung der gekauften Sondereigentumseinheiten möglich ist. Insoweit wird klargestellt, dass diese Auflassungsvormerkungen erst nach Ausübung des Bestimmungsrechts zur Eintragung gelangen sollen; das Bestimmungsrecht ist spätestens mit Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch auszuüben.

## **§ 8 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.

## **§ 9 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.

## **§ 10**

### **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.

## **§ 11**

### **Abschriften**

Nach Annahme erhalten:

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

## **§ 12**

### **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 2 -

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den Plänen der beteiligten Fachbehörden sowie den entsprechenden Mitbestimmungen.  
 Die im Plan eingezeichneten Flächen sind im Bräunlichrot markiert.  
 Bei tragenden Bauwerken sind im Bräunlichrot markiert.  
 Die Flächen BRH (Bauhöhe) und T (Tiefen) sind als OKFF.  
 Die oberste schrägliniige Umrandung bei Abschnitten von mehr als 1,20 m ist ein 50 cm breiter Freilichtweg zum Ausrück geparkter Pkws (Bzw. 110 cm bei Abschnitten von mehr als 2,20 m).  
 Freilichtwegbreite: 1,50 m (einschließlich Freilichtwegmarkierung)

FF - Freizeitanlagen  
 EF - Erdgeschoss  
 EF - Erdgeschoss

- Hilfsangaben:
- Gebäude 1: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 2: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 3: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 4: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 5: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 6: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 7: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 8: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 9: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 10: 41.00 OKFF EG = 200,25
  - Gebäude 11: 41.00 OKFF EG = 200,25

# Entwurf

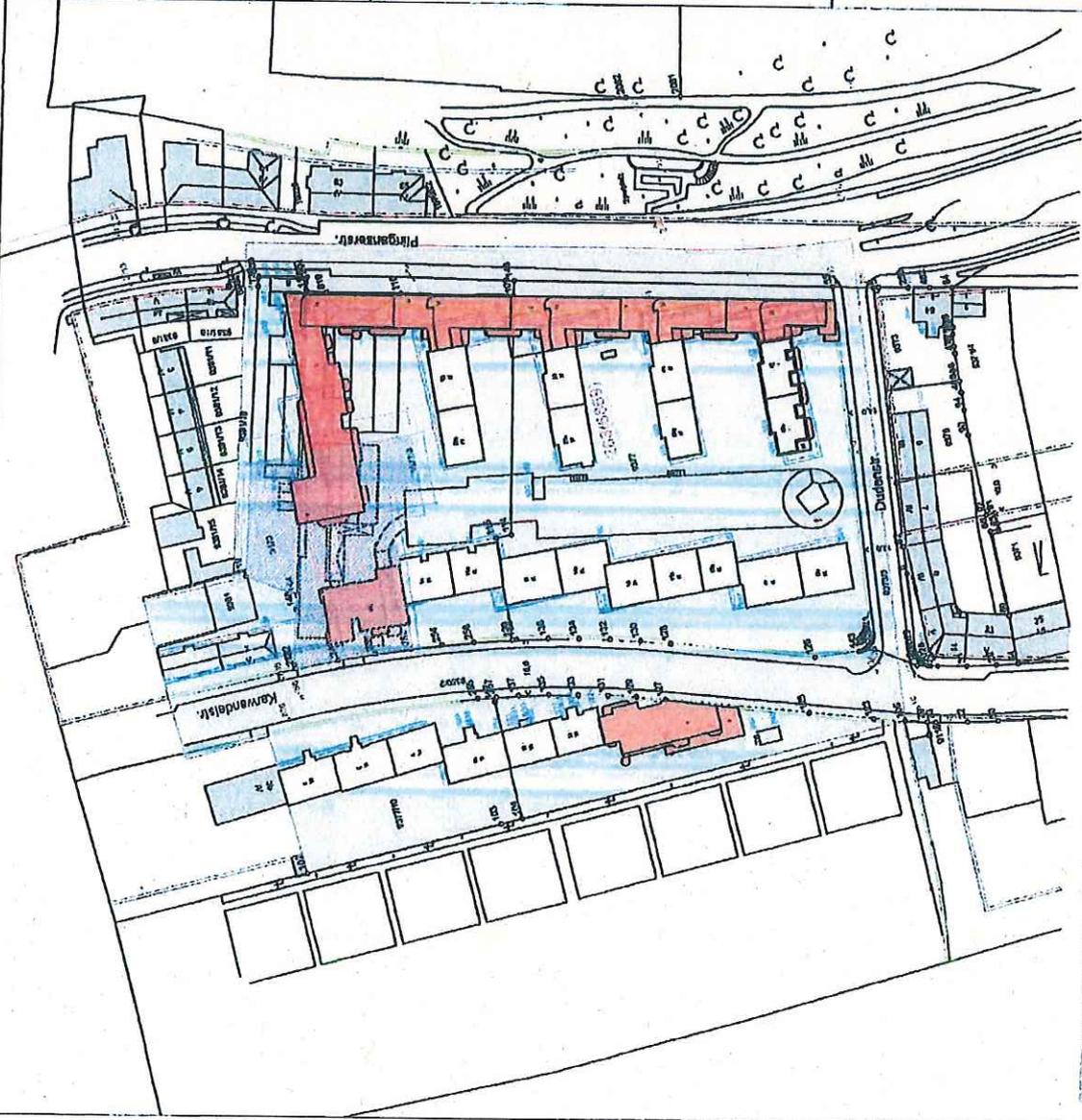
## InfReal KVG für Fonds "Wohnen Deutschland"

Architekt: **planquadrat**

Projekt: München, Pflanzgarten, Duden, Komplexentwicklung  
 Flurst. Nr.: 0377, 0377/1, 0377/2, 0377/3, 0377/4, 0377/5, 0377/6, 0377/7, 0377/8, 0377/9, 0377/10, 0377/11, 0377/12, 0377/13, 0377/14, 0377/15, 0377/16, 0377/17, 0377/18, 0377/19, 0377/20, 0377/21, 0377/22, 0377/23, 0377/24, 0377/25, 0377/26, 0377/27, 0377/28, 0377/29, 0377/30, 0377/31, 0377/32, 0377/33, 0377/34, 0377/35, 0377/36, 0377/37, 0377/38, 0377/39, 0377/40, 0377/41, 0377/42, 0377/43, 0377/44, 0377/45, 0377/46, 0377/47, 0377/48, 0377/49, 0377/50, 0377/51, 0377/52, 0377/53, 0377/54, 0377/55, 0377/56, 0377/57, 0377/58, 0377/59, 0377/60, 0377/61, 0377/62, 0377/63, 0377/64, 0377/65, 0377/66, 0377/67, 0377/68, 0377/69, 0377/70, 0377/71, 0377/72, 0377/73, 0377/74, 0377/75, 0377/76, 0377/77, 0377/78, 0377/79, 0377/80, 0377/81, 0377/82, 0377/83, 0377/84, 0377/85, 0377/86, 0377/87, 0377/88, 0377/89, 0377/90, 0377/91, 0377/92, 0377/93, 0377/94, 0377/95, 0377/96, 0377/97, 0377/98, 0377/99, 0377/100

Bestand / Neu: 14.04.2018

Projekt-Nr.: 16013  
 Zeichnung: PLIN-A-XX-LP-DA-505-3-0



Teilfläche für Aufbaumarkierung (3.092,41 m²)

Die Teilfläche umfasst einen Teil des Baufeldes von Gebäude 2 und das Baufeld von Gebäude 3 sowie deren Anstandsflächen gemäß dem Vorbauplan.  
 Im geplanten Bauverhaben sind diese als: Haus 7 (Gebäude 2) und Haus 8 (Gebäude 3)  
 Haus 7: 3.092,41 m² auf 3 Vollgeschossen  
 Haus 8: 3.092,41 m² auf 3 Vollgeschossen  
 Die Summe der auf diese Teilfläche geplanten GF betragt 6.184,82 m²

**ANLAGE B 4**

Anlage B4

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Abt. Grundstücksverkehr  
(Verkauf - Stand: September 2016)

Flist. 9378 (Teilfläche) Gemarkung München Sektion V  
Pllinganser Straße 50

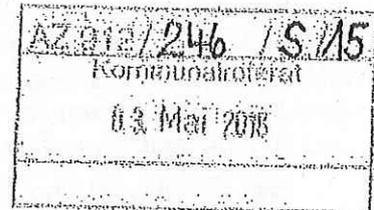
6. Stadtbezirk

IntReal International

RealEstate

Kapitalanlagegesellschaft mbH

Az.: 912 -246/GV/2015



URNr. B 1104 /2018

vom 10.04.2018

so

LH München/IntReal Kf

## Kaufvertrag

Heute, den zehnten April zweitausendachtzehn

- 10.04.2018 -

erschieden vor mir,

Notar in München

mit Amtssitz in

1. Frau

geboren am

geschäftsansässig:

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

**Landeshauptstadt München,**

(Anschrift: )

aufgrund Vollmacht vom 2.03.2018, die heute in Urschrift vorliegt und dieser Niederschrift beigelegt ist.

2. Herr,  
geboren am  
geschäftsansässig:  
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern vorbehaltlich Genehmigung, die mit dem Eingang beim amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und zum heutigen Tag wirksam sein soll, für die

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
mit dem Sitz in Hamburg,**

Geschäftsanschrift:

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH handelt hier im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) „WOHNEN DEUTSCHLAND“.

Der Notar wird gebeten, den Parteien schriftlich (vorab per E-Mail) den Zugang der Nachgenehmigung in grundbuchtauglicher Form mitzuteilen.

#### **Vorbemerkung**

Die Stadt betreibt derzeit das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2091, „Plinganserstr. (westlich), Dudenstr. (nördlich), Friedhof Sendling (östlich).“ Der Käufer ist weitgehend Eigentümer der Grundstücke dieses Entwicklungsgebiets. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 9378 (Splittergrundstück), welches ebenfalls im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegt. Nach derzeitigem Planungsstand werden für dieses städtische Grundstück teilweise baulich nutzbare Flächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Aus Gründen einer optimierten Projektabwicklung beabsichtigt der Käufer eine Teilfläche dieses städtischen Grundstücks zu erwerben.

Dies vorausgeschickt beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt nachfolgendes:

#### **1. Grundbuchstand**

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für

Untersendling Band 868, Blatt 27097

ist die Landeshauptstadt München

Eigentümerin des dort unter BV Nr. 13 vorgetragenen Grundstücks

Flst. 9378 Gemarkung Sektion 5

mit dem Beschrieb:

„Nähe Plinganserstraße, Gebäude- und Freifläche“ mit einer Größe von 17 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist unbelastet in Abteilung II und III des Grundbuches.

## 2. Bezeichnung der Verkaufsfläche

Die Landeshauptstadt München, im folgenden "Stadt" genannt, verkauft

aus dem in Ziffer 1 genannten Grundstück eine noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> (in Worten: vier), wie sie in dem dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigehefteten und mitauszufertigenden Lageplan grün gefüllt angelegt ist

mit allen Rechten, Bestandteilen und dem etwa vorhandenen Zubehör, soweit letzteres im Eigentum der Stadt steht,

an die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Hamburg,

nachstehend als „der Käufer“ bezeichnet,

zum Alleineigentum.

Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt dies die Stadt unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien nach billigem Ermessen.

Das o.g. Grundstück wird nachfolgend als „Vertragsfläche“ bezeichnet.

Auf den vorgenannten Lageplan wird verwiesen. Er wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

## 3. Messungsanerkennung und/oder Auflassung

- a) Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der Vertragsfläche nach Ziffer 2 dieses Vertrages. Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des Messungsergebnisses die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären.
- b) Der Käufer bewilligt und beantragt, Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung gemäß § 83 Abs. 4 KAGB folgende Verfügungsbeschränkung in Abteilung II des Grundbuchs einzutragen:

*"Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen „WOHNEN DEUTSCHLAND“. Über das Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 84 Abs. 1 S. 3 KAGB als Verwahrstelle bestellten Kreditinstituts, derzeit der "M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien mit dem Sitz in Hamburg (*  
*verfügt werden.*

Der Käufer erklärt, dass die M.M. Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien in Hamburg die Verwahrstellenfunktion wahrnimmt.

- c) Teilvollzug ist -nicht- zulässig.

#### 4. Auflassungsvormerkung

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB wird verzichtet.

#### 5. Besitzübergang/Lastenübergang, Erschließungskosten

- a) Besitz, Nutzen und Lasten der Vertragsfläche, die mit dieser verbundene Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Verpflichtung nach der gemeindlichen Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung, sowie die mit dem veräußerten Grundbesitz verbundene Haftung gehen am Tag nach dem Eingang der Genehmigung des Vertrags durch den Käufer beim Notar auf den Käufer über.  
Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung geht sofort ab Beurkundung dieses Vertrages auf den Käufer über.
- b) Alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, z.B. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, die ab heute durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, trägt der Käufer, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist, und gleichgültig, ob die Beiträge für bereits durchgeführte oder für künftige Maßnahmen erhoben werden.

#### 6. Lastenfreiheit der Vertragsfläche

Die Stadt ist verpflichtet, die Vertragsfläche frei von allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechten und Belastungen, sowie frei von privatrechtlichen Bindungen zu übereignen. Sie ist verpflichtet, den Besitz und das Eigentum mit Ausnahme der mit diesem Vertrag bestellten oder übernommenen Rechte lastenfrei übergehen zu lassen.

Die Stadt ist jedoch nicht verpflichtet, die Vertragsfläche frei von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechten und Belastungen und mit einem bestimmten Grundbuchbeschrieb oder einem bestimmten Flächenmaß oder mit einer bestimmten Beschaffenheit oder Bebaubarkeit zu übereignen. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Freiheit von nicht grundbuchsichtlichen Rechten und Belastungen, auf ein bestimmtes Flächenmaß oder einen bestimmten Grundbuchbeschrieb, auf eine bestimmte Beschaffenheit oder Bebaubarkeit der Vertragsfläche einschließlich Bestandteilen und evtl. Zubehör, sowie auf Freiheit von sonstigen Sachmängeln jeder Art, seien sie sichtbar oder nicht. Die Stadt versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen aus dem Grundbuch nicht ersichtlicher Rechte und Belastungen nichts bekannt ist.

#### 7. Haftung für Bodenmängel

Die Vertragsfläche wird vom Käufer erworben wie sie steht und liegt. Es ist Sache des Käufers, alle aus den künstlichen Bodenmängeln, insbesondere wenn es sich um schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des BBodSchG handelt, resultierenden Pflichten, insbesondere zur Sanierung von Boden und Grundwasser zu erfüllen.

Der Käufer stellt die Stadt insoweit von allen diesbezüglichen Pflichten, insbesondere Kostentragungspflichten frei und übernimmt auf seine Kosten alle öffentlich-rechtlichen

Handlungspflichten sowie die entsprechenden Haftungen an Stelle der Stadt. Mit vorstehender Regelung sind Ansprüche nach § 24 Abs. 2 S. 2 des BBodSchG im Verhältnis Stadt und Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger ausgeschlossen. Sollte die Stadt selbst unmittelbar aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften wegen der Bodenmängel in Anspruch genommen werden, und muss sie demnach mehr leisten als nach vorstehender Regelung im Verhältnis zum Käufer geschuldet wäre, steht ihr ein entsprechender Erstattungsanspruch gegen diesen zu.

Der Käufer verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs an oder jedweder Übertragung des Eigentums auf einen Dritten, diesem formgerecht auf die Übernahme der vorgenannten noch zu erfüllender Verpflichtungen aus diesem Vertrag ab der Eigentumsüberschreibung im Grundbuch zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

### **8. Allgemeine Grenze für Haftungsausschlüsse und -beschränkungen**

Soweit in diesem Vertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder beschränkt wird, gilt dies nicht für

- a) Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen;
- b) sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

### **9. Übernahme von Belastungen, Miet- und Pachtverhältnissen**

Folgende Belastungen, Miet- und Pachtverhältnisse werden vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen:

keine

### **10. Kaufpreis**

Mit Blick auf den noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2091 vereinbaren die Vertragsparteien als vorläufigen Kaufpreis einen Betrag in Höhe von

Der vorläufige Kaufpreis ist mit Eingang der Genehmigung der Beurkundung durch den Käufer beim Notar fällig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2091 vereinbaren die Vertragsparteien als endgültigen Kaufpreis einen Betrag in Höhe von insgesamt

Nach In Kraft treten des Bebauungsplans hat der Käufer nach Aufforderung durch die Stadt eine Aufzahlung von \_\_\_\_\_ binnen einer Frist von 1 Woche zu leisten. Diese ist ab dem Zeitpunkt des Besitz- Nutzen- und Lastenübergangs bis zum Tag der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans mit einem Zinssatz von jährlich 3,5 Prozent über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Bei einem Zahlungsverzug bezüglich der geschuldeten vorläufigen Kaufpreiszahlung sowie der Aufzahlung einschließlich Verzinsung werden Verzugszinsen mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz erhoben.

Die Kaufpreiszahlung wie auch die Aufzahlung einschließlich Verzinsung sind kostenfrei auf das Konto der Landeshauptstadt München

bei

zu leisten.

Soweit der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt, vereinbaren die Vertragsparteien, dass sich der vorläufige Kaufpreis in einen endgültigen Kaufpreis wandelt und keine weitere Aufzahlung zu leisten ist.

Ein Kaufpreisausgleich nach Vermessung erfolgt nicht.

#### **11. Nebenkosten**

Der Käufer zahlt die für dieses Grundstücksgeschäft und seinen Vollzug anfallenden Verkehrsteuern und Kosten einschließlich der Kosten einer evtl. erforderlichen amtlichen Vermessung und Vermarkung, Messungsanerkennung und Auflassung samt Vollzug, sowie Kosten der Rangänderung oder Löschung von Dienstbarkeiten.

#### **12. Aufrechnungsverbot**

Dem Käufer stehen Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrechte nur für rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Ansprüche zu.

#### **13. Teilnichtigkeit**

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 Vertragsteile 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 heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

#### 14. Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München

Dieser Vertrag bedarf gemäß der derzeit gültigen Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München keiner beschlussmäßigen Zustimmung.

#### 15. Vertretung der Stadt

Entfällt.

#### 16. Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

#### 17. Abschriften/Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und gegebenenfalls der Nachtragsurkunde erhalten:

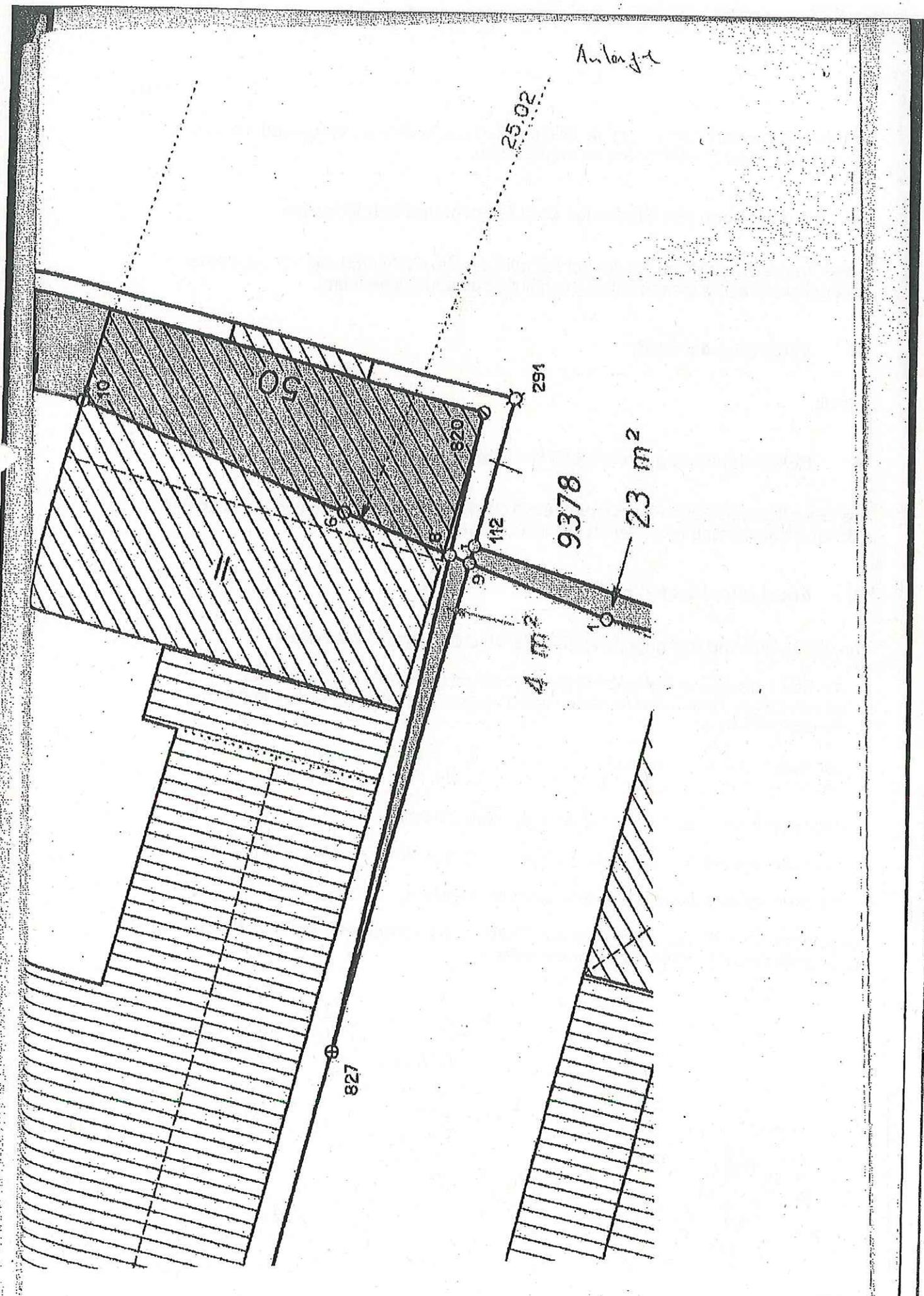
- die Stadt drei beglaubigte Abschriften (sowie eine als pdf-Datei) und nach grundbuchamtlichem Vollzug eine Ausfertigung mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes,
- der Käufer drei Ausfertigungen (sowie eine als pdf-Datei), z.Hd. 1
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift,
- der Gutachterausschuss bei der Landeshauptstadt München eine einfache Abschrift,
- die Grunderwerbssteuerstelle eine einfache Abschrift.

Vorgelesen vom Notar, Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben



Anlage 1

25.02



827

820

291

112

9

10

4 m<sup>2</sup>

9378

23 m<sup>2</sup>



Landeshauptstadt  
München  
Kommunalreferat

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,  
Roßmarkt 3, 80331 München

Immobilienervice  
Kaufmännische Dienstleistungen  
Grundstücksverkehr Süd

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 2  
Telefax: 089 2  
Zimmer

\_\_\_\_\_ ffer \_\_\_\_\_ dienst

in München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
912-246/S/2015

Datum  
28.03.2018

Verkauf  
Flurstück 9378 (Teilfläche) Gemarkung München Sektion V  
Stadtbezirk 6  
Nähe Pilinganser Straße 50  
IntReal International  
Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

## Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München beim Verkauf von einer Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> aus dem Flst. 9378 der Gemarkung München Sektion V an die IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Hamburg, zu vertreten, die Auffassung zu erklären und alle sachenstprechenden Anträge an das Grundbuchamt zu stellen.

In gleicher Weise wird \_\_\_\_\_ ist in  
München, mit der Vertretung der Landeshauptstadt München beauftragt, und zwar so, dass  
jeder Bevollmächtigte einzeln handeln kann.  
Landeshauptstadt München



## GENEHMIGUNGSERKLÄRUNG

Bezieht sich auf: Urkunde vom 10. April 2018  
Urkundenrolle Nr. B 1104/2018  
des Notar

Währung: Euro (Hälftiger Wert gem. § 98 GNotKG)

Der Unterzeichnende/n genehmigt/genehmigen alle in der vorbezeichneten Urkunde für  
sich/ihn abgegebenen Erklärungen sowie den gesamten Inhalt der genannten Urkunde in  
ihren Teilen und allen Beteiligten gegenüber und ermächtigt/ermächtigen den amtierenden  
Notar, diese Genehmigung den/die übrigen Beteiligten mitzutellen.

Die vollmachtlose Vertretung in der obengenannten Urkunde erfolgte mit ausdrücklichem  
Einverständnis, weil die persönliche Anwesenheit im Termin am Beurkundungstag nicht  
möglich war.

Ort: Hamburg

Datum: 19. April 2018

Für die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH:

Nr. 1390 der Urkundenrolle von 2018

Hiermit beglaubige ich, der hamburgische Notar

die vorstehenden, jeweils vor mir vollzogenen Unterschriften von

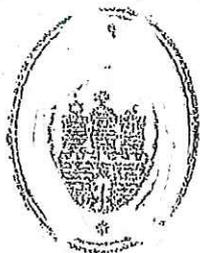
1. geboren am \_\_\_\_\_  
Geschäftsanschrift \_\_\_\_\_  
von Person bekannt;
2. geboren am \_\_\_\_\_  
Anschrift: \_\_\_\_\_  
von Person bekannt.

Gleichzeitig bescheinige ich gemäß § 21 Bundesnotarordnung aufgrund heutiger  
Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg,  
HRB 108068, dass \_\_\_\_\_ in seiner Eigenschaft als  
Geschäftsführer und \_\_\_\_\_ ihrer  
Eigenschaft als Gesamtprokuristin zur gemeinschaftlichen Vertretung der  
Gesellschaft in Firma

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

mit Sitz in Hamburg befugt sind.

Hamburg, den 19. April 2018



Vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.  
Dies beglaubige ich.

München, den 02.05.2018

## ANLAGE B 5.1



## 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 Festbetragsfinanzierung<sup>1</sup> jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln<sup>2</sup> des Zuwendungsempfängers,
  - 1.3.2 bei Fehlbetragsfinanzierung<sup>1</sup>, wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel<sup>2</sup> des Zuwendungsempfängers verbraucht sind. Wird ein zu deckender Fehlbetrag 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.

<sup>1</sup> Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Zuwendungsbescheid bestimmt.

<sup>2</sup> z.B. Anliegerbeiträge

## 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 Anteilfinanzierung<sup>3</sup> anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers,
- 2.1.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung<sup>3</sup> um den vollen in Betracht kommenden Betrag; wird derselbe Zuwendungszweck 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 10% erhöhen. 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 Bewilligungszeltraum 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 Zuschussbescheid 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 Beträge 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 Bewilligungszeltraums 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.

<sup>3</sup> Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Zuschussbescheid 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. Sowie 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,
  - Zuschlagschreiben,
  - 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,
  - Abrechnungszzeichnungen,
  - 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 Abnahmenlederschrift 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 289 nach der tatsächlichen Bauausführung (nur bei Hochbauten).

Die Baurechnung ist nach dem vorstehenden Schema zu ordnen, die Abrechnungsakten (Nr. 6.3.9) 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 (Nichtgeblätskörperschaften) weiterleiten, sind die von den empfangenden Stellen ihm gegenüber zu erbringenden Verwendungs- und Zwischenachweise bzw. -bestätigungen dem Verwendungs- oder Zwischenachweis 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 B 5.2

**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 auflösende Bedingung auch eintritt, wenn sich die zuweisungsfähigen Ausgaben und die Deckungsmittel bereits nach Vorlage des Finanzierungsplans erhöht haben oder neue Deckungsmittel nach Vorlage des Finanzierungsplans hinzugekommen 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 Zweckzwecks) 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 Verwaltungsübung als förderschädlich angesehen werden, kommt eine solche Folge in der Regel in Betracht. Verwaltungsüblich werden als förderschädliche Verstöße insbesondere angesehen:

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

3.2 Vergabe von Bauleistungen nach einer 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 Anschlussaufträgen) 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 grob vergaberechtswidrige Wertung,
- vorsätzlichen Verstößen gegen Grundsätze nach § 2 Nr. 1 und 2 VOB bzw. § 97 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 Bauträger leistet, hat er den Bauträger 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-freien bzw. FCKW-armen 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-freien bzw. FCKW-armen Treibmitteln hergestellt sein.

6. Bei Zuweisungen zu Sporthallenböden bzw. Freisportböden ist der Nachweis der Gütesicherung bei der Herstellung der zum Einbau vorgesehenen Sportböden 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 Kultus anerkannten Güte- und Prüfbedingungen vom 11.05.1989, die den Prüfinstituten vorliegen),
- durch ein RAL-Gütezeichen 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 Bestätigungen können von folgenden Prüfinstituten, die für die Güteüberwachung anerkannt sind, ausgestellt werden:

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

7. Bei Zuweisungen zu Kunstrasenspielfeldern hat der Aufbau des Sportplatzes der DIN 18035 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 Erstellung des Schlussbescheides eingeplant; bei Gesamtzweisungen von nicht mehr als  $\text{€}$  trägt der Einbehalt 20 %. Selbst als Ausnahme kommt eine 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 B 5.3

## Merkblatt

### **Ausnahme im Rahmen der Vergabebestimmungen gem. VOB/A bei geförderten Bauvorhaben**

Mit Förderbescheid macht die Regierung von Oberbayern die Einhaltung der Vergabebestimmungen (vgl. Nr. 3.1 AnBest-K) zur Auflage. Ob ein Ausnahmetatbestand vorliegt, muss die Vergabestelle grundsätzlich im Einzelfall anhand einer gewerkweisen Kostenaufstellung und mithilfe von Bauplänen prüfen.

In der Regel liegt ein Ausnahmetatbestand 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 ausgeschreiben 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 sind, um eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Einhaltung der Vergabebestimmungen bei einzelnen Gewerken zu rechtfertigen.

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 (

# ANLAGE B 6

## Verzicht auf Anwendung der MaBV

### 1. Sachstand, Vorbemerkung

#### 1.1

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz ( ), - nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt - ist als Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Untersending, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Untersending, im Grundbuch eingetragen:

Blatt 14149

BV Nr. 4

Flst. 9377/9

mit dem Beschrieb:

1.2 Die Vorhabenträgerin wird an die Landeshauptstadt München – Kommunalreferat

( ) - nachfolgend „Stadt“ genannt - aus dem vorgenannten Grundbesitz der Gemarkung Untersending 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).

### 2. Makler und Bauträgerverordnung

Die Stadt als Erwerblerin verzichtet hiermit zu vorbezeichneten Vertrag auf die Anwendung der zu seinem Schutze bestehenden Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung für diesen Vertrag.