

W 1481 / 14

Anlage 4
Durchführungsvertrag
mit Anlagen

Angebot zum Abschluss eines

Durchführungsvertrages

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2078
Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich)

Heute, den 17.06.2014

erschieden vor mir,

Dr. Hartmut Wicke, LL.M.

Notar mit Amtssitz in 80333 München, Brienner Straße 11/III

1. Herr
mir, Notar, von Person bekannt,
geschäftsansässig 82031 Grünwald, Südliche Münchner Straße 2a,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

für die

Baywobau Immobilien AG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München

(per Zustellanschrift an die bevollmächtigte Betreuerin: Baywobau Baubetreuung
GmbH, Geyerstraße 32, 80469 München)

in seiner Eigenschaft als deren einzelvertretungsberechtigter Vorstand (mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen); Vertretungsbescheinigung gemäß § 21 BNotO ist dieser Urkunde in gesonderter Erklärung beigeheftet.

– nachstehend „Vorhabenträgerin“ oder „Anbietende“ genannt –

2. Frau /
ausgewiesen durch Personalausweis,
hier handelnd für die

Landeshauptstadt München

(Anschrift: Kommunalreferat, Am Rossmarkt 3, 80331 München)

– nachstehend „Stadt“ oder „Angebotsempfänger“ genannt –

aufgrund Vollmacht vom 11.06.2014, die im Original vorlag und dieser Urkunde beigelegt ist.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach vorheriger Grundbucheinsicht ihren Erklärungen gemäß was folgt:

Präambel

Die Landeshauptstadt München stellt derzeit u.a. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 für den Bereich „Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich)“ auf.

Der Billigungsbeschluss für diesen Bebauungsplan soll im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2014 gefasst werden.

Weil der Durchführungsvertrag auch ein zum Teil nicht planungsursächliches Grundstücksgeschäft enthält, hat sowohl der Kommunalausschuss als auch die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München einen zustimmenden Beschluss zu fassen. Die Beschlussfassung ist vorgesehen in der Sitzung der Vollversammlung am 08.07.2014.

Damit die Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2078 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – u.a. Eintragung von Auflassungsvormerkungen – möglichst zeitnah zum Billigungsbeschluss geschaffen werden können, unterbreitet die Vorhabenträgerin der Landeshauptstadt München das nachstehende Angebot:

Teil A Angebot

1. Die Baywobau Immobilien AG

– nachfolgend als „Anbietende“ oder „Vorhabenträgerin“ bezeichnet –,

bietet hiermit

der Landeshauptstadt München

– nachfolgend als „Angebotsempfänger“ oder „Stadt“ bezeichnet, –

den Abschluss des sich aus der mit Teil B. bezeichneten Anlage, auf die hiermit verwiesen wird, zu dieser Urkunde ergebenden Durchführungsvertrages mit Anlagen an.

2. An dieses Angebot hält sich der Anbietende bis zum Ablauf des 31.12.2014 gebunden („Angebotsfrist“), danach kann das Angebot vom Anbietenden gegenüber dem Notar schriftlich widerrufen werden, jedoch nur bis zur Annahme des Angebots durch die Stadt. Der Notar hat dem Angebotsempfänger den Widerruf schriftlich mitzuteilen. Der Angebotsempfänger kann ab Zugang des Widerrufs bei ihm den Widerruf dadurch abwenden, dass er innerhalb einer Frist von zwei Wochen das Angebot bei dem das Angebot beurkundenden Notar annimmt.

Die Vertragsteile erklären, dass innerhalb der Frist mit der für den Angebotsempfänger erforderlichen Beschlussfassung im Kommunalausschuss und der Vollversammlung zu rechnen ist und der Angebotsempfänger sich erst nach entsprechender städtischer Beschlussfassung binden kann.

Der Notar hat auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Unwirksamkeit von überlangen Bindungsfristen hingewiesen. Hierzu erklärt die Vorhabenträgerin, dass die vorvereinbarte Frist aufgrund der erforderlichen Beschlussfassungen der Stadt erforderlich

ist. Aus diesem Grunde haben sich die Vertragsteile auf die Bindungsfrist über den Zeitraum, der für die städtische Beschlussfassung erforderlich ist, geeinigt.

Auf die Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit der Bindungsfrist wurde von dem Notar hingewiesen. Ein unbedingter Durchführungsvertrag mit einem Rücktrittsrecht wird wegen der erforderlichen Beschlussfassungen in der Stadt von beiden Vertragsteilen nicht gewünscht.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Annahme des Angebots genügt die Beurkundung der Annahmeerklärung vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter im Amt bzw. Amtsnachfolger. Des Zugangs der Annahmeerkunde beim Anbietenden bedarf es zur Fristwahrung nicht.

Die Annahme ist nur wirksam erfolgt, wenn dabei auf das heutige Angebot förmlich verwiesen wird. Eines Zugangs einer Ausfertigung der Annahmeerklärung bedarf es für die Wirksamkeit nicht.

Der Annahme-Notar wird beauftragt, der Anbietenden unverzüglich eine Ausfertigung der Annahmeerkunde zuzusenden. Der Angebotsempfänger muss der Anbietenden unverzüglich die Annahme mitteilen.

4. Die in Teil B dieser Urkunde zugunsten der Landeshauptstadt München bestellten Auflassungsvormerkungen sollen unverzüglich nach Beurkundung dieses Angebotes durch den Notar zum grundbuchamtlichen Vollzug vorgelegt werden, unabhängig davon,
 - ob die vertragsgegenständlichen Grundstücke bereits vermessen sind und/oder
 - das in dieser Urkunde erklärte Angebot durch die Stadt bereits angenommen wurde.

Die Vorhabenträgerin erklärt deshalb bereits hier sämtliche in Teil B §§ 5 und 10 dieser Urkunde zu Auflassungsvormerkungen zugunsten der Stadt enthaltenen Bewilligungen, auf die hiermit verwiesen wird, und beantragt hiermit unwiderruflich die Eintragung dieser Rechte in das Grundbuch, an der in Teil B, §§ 5 und 10 dieser Urkunde jeweils angegebenen Rangstelle. Die vorgenannten Rechte (Auflassungsvormerkungen) werden unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme dieses Angebotes durch die Landeshauptstadt München bis 31.12.2014 sowie des Widerrufs bestellt/bewilligt.

Soweit in Teil B, §§ 5 und 10 dieser Urkunde eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Landeshauptstadt München bestellt wird, wird hiermit für den Grundbuchvollzug klargestellt, dass diese bis zur Annahme des Angebots den künftigen Anspruch der Stadt auf Auflassung sichert.

Die Eintragung eines Vermerks bei diesen Auflassungsvormerkungen, dass sich der Inhalt des gesicherten Anspruchs aufgrund Annahme geändert hat, wird bereits heute bewilligt, jedoch noch nicht beantragt. Die Landeshauptstadt München ist berechtigt, diesen Antrag nach Annahme jederzeit zu stellen.

5. Die Vorhabenträgerin behält sich vor, den Notar anzuweisen, der Landeshauptstadt München ehestmöglich schriftlich zu bestätigen, dass nach den Unterlagen des Notars und Einsicht in das Grundbuch sowie die vom Grundbuchamt elektronisch geführte Markentabelle dem Notar keine Umstände bekannt sind, die einer Eintragung der in Teil B, §§ 5 und 10 dieser Urkunde zugunsten der Stadt bestellten Auflassungsvormerkungen an den betroffenen und z.T. noch unvermessenen Grundstücken im Grundbuch an der vorgesehenen endgültigen Rangstelle entgegenstehen.
6. Für den Fall, dass das Angebot durch den Angebotsempfänger – gleich aus welchem Grund – nicht angenommen wird, vereinbaren die Parteien, dass die Vorhabenträgerin sämtliche für das Angebot angefallenen Genehmigungs- und Notarkosten trägt. Die Anbietende hat keine

Ansprüche gegen den Angebotsempfänger auf Erstattung von bei ihm angefallenen Kosten, insbesondere Planungskosten, Beratungskosten, Gutachtenkosten, Genehmigungskosten, Kosten für bauvorbereitende Maßnahmen und Vermessungskosten.

7. Die Beteiligten wurden insbesondere darauf hingewiesen, dass
 - die Anbietende durch ihr Angebot auf die Dauer der Bindungsfrist gebunden ist,
 - der Durchführungsvertrag erst zustande kommt, wenn das Angebot rechtswirksam angenommen wird.
8. Von dieser Urkunde erhalten

Ausfertigung

Anbietende und Angebotsempfänger

beglaubigte Abschrift

Grundbuchamt

einfache Abschrift

Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,

Anbietende und Angebotsempfänger,

Herr Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Hermann, Kanzlei SATELL Rechtsanwälte Steuerberater
Hermann PartmbB, Nymphenburger Straße 4, 80335 München

elektronisches Exemplar

Anbietende und Angebotsempfänger

Herr Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Hermann, Kanzlei SATELL Rechtsanwälte Steuerberater
Hermann PartmbB, Nymphenburger Straße 4, 80335 München

Samt Anlage (Anlage Teil B) sowie Anlage 7 zu Anlage Teil B vorgelesen vom Notar, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Teil B

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2078
Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich)

zwischen

1. **Baywobau Immobilien AG**

– nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

2. **Landeshauptstadt München**

– nachstehend „**Stadt**“ genannt –

§ 1

Grundbuchstand

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts München von Daglfing,

Blatt 8141

ist die **Vorhabenträgerin** als Alleineigentümerin des folgenden im Bestandverzeichnis vorgetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Daglfing eingetragen:

lfd.Nr. 6	Flst.Nr. 811/4 und Freifläche, zu 13.088 qm	Freischützstraße 91, Gebäude-
-----------	---	-------------------------------

lfd.Nr. 7	Flst.Nr. 812/5 Gebäude- und Freifläche, zu 738 qm	Nähe Johanneskirchner Straße,
-----------	---	-------------------------------

Die Grundstücke sind derzeit wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd.Nr. 2	lastend an Flst.Nr. 811/4 Anschluss- und Übergabeanlagenrecht für Landeshauptstadt München
-----------	---

lfd.Nr. 6	lastend an Flst.Nr. 812/5 Anschluss- und Übergabeanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München
-----------	--

lfd.Nr. 7 lastend an Flst.Nr. 812/5
Wasser-Versorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München

lfd.Nr. 8 lastend an Flst.Nr. 812/5
Fernwärme-Versorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH,
München

lfd.Nr. 9 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Unterlassung der
Unterbringung von Vergnügungsgaststätten) für Landeshauptstadt München

Abteilung III:

lfd.Nr. 5 Grundschild ohne Brief zu acht Millionen Euro für Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg, München; 18 % Zinsen jährlich; wegen eines zuletzt zu
zahlenden Teilbetrages von 1.000.000 Euro vollstreckbar nach § 800 ZPO

2. Im Grundbuch des Amtsgerichts München von Daglfing,

Blatt 11525

ist die **Stadt** als Alleineigentümerin des folgenden im Bestandverzeichnis vorgetragenen
Grundbesitzes der Gemarkung Daglfing eingetragen:

lfd.Nr. 29 Flst.Nr. 821 Freischützstraße, Verkehrsfläche
zu 10.550 qm

Das Grundstück ist derzeit wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

lastenfrei

§ 2
Anlass

1. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihre in vorstehend § 1 genannten Grundstücke
(nachfolgend auch „**Projektgrundstück**“ genannt), mit einer Größe von ca. 13.618 qm
(nach erfolgter Abtretung gemäß § 3), gelegen an der Freischützstraße / Johanneskirchner
Straße nach Abbruch des derzeit auf dem Projektgrundstück befindlichen Gebäudes
mit einer Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung, darunter auch als
Sonderform des Wohnens „60plus“ in den Obergeschossen und gewerblichen
Nutzungen sowie einer Gemeinbedarfsnutzung (Kindertagesstätte) im Erdgeschoss zu
bebauen.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 06.11.2012 hat der Stadtrat der
Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich) (Flst.Nr.
811/4, 812/5 und 821 (teilweise)) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2078 (nachfolgend auch „**Bebauungsplan**“ genannt) aufzustellen.

2. Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplanes interessiert.
Grundlage dieses Vertrages ist der von der Vorhabenträgerin und der Stadt erarbeitete

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 in der Fassung vom 19.05.2014. Der Planteil des Bebauungsplanes ist der Urkunde als **Anlage 1**, der Satzungsteil zzgl. Begründung als **Beilage 1** beigelegt. Auf diese Anlage wird verwiesen; die Beilage ist informatorisch beigelegt. Der Plan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i.S. des § 12 Abs. 1 BauGB. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2078.

Die diesem Vertrag als **Anlage 2.1 bis 2.16** beigelegten Vorhabenpläne sind ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages.

3. Da die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, ist es notwendig, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander und zur Sicherstellung aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt diesen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

§ 3 Flächenabtretungen

1. Im Umgriff des Bebauungsplan-Entwurfes liegt eine Fläche, die nach den planerischen Festsetzungen als Straßenfläche festgesetzt ist, sich aber noch in Privateigentum befindet. Diese Fläche ist im beiliegenden Plan (**Anlage 3**) gelb markiert. Die Vorhabenträgerin überträgt aus den Flurstücken Nr. 811/4 und 812/5 eine noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilfläche, die in dem beiliegenden Lageplan gelb markiert ist, von zusammen ca. 208 qm – nachfolgend "**Vertragsfläche**" genannt –, und zwar im Einzelnen

Flst.Nr. 811/4 Teilfläche	zu ca.	182 qm
Flst.Nr. 812/5 Teilfläche	zu ca.	<u>26 qm</u>
Straßenfläche		ca. 208 qm

mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich und kostenlos an die Stadt zum Alleineigentum.

2. Für Größe und Lage der noch zu vermessenden Teilflächen ist neben dem geschätzten Maß der beiliegende Lageplan (**Anlage 3**) maßgebend. Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplanes nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

§ 4 Messungsanerkennung, Auflassung

Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der

Vertragsflächen.

Die amtliche Vermessung erfolgt in 2 Schritten:

- ☐ Für die grundbuchmäßige Eintragung werden die neuen Flurstücke in einem oder mehreren Fortführungsnachweisen gebildet. Die Grenzen werden dabei aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohne örtliche Vermessung festgelegt.
- ☐ Die Abmarkung der neugebildeten Grenzen vor Ort (zweiter Schritt) wird dabei bis nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen zurückgestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zurückgestellte Abmarkung auf ihre Kosten nachholen zu lassen.

Die Vertragsteile verpflichten sich, sofort nach Vorliegen des Messungsergebnisses die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären.

Die Stadt bzw. deren Beauftragte werden bevollmächtigt, Zuschreibungen, Pfanderstreckungen und -freigaben, Löschungen und dgl. zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt Vollzugsanträge in jeder Richtung zu stellen.

Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, die Auflassung der als Straßenfläche abgetretenen Vertragsflächen dem Grundbuchamt nur und erst vorzulegen, Zug um Zug gegen Vorlage einer Bestätigung der Stadt, dass die Herstellung und Abnahme erfolgt ist. Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug – ohne den Textteil der Auflassung – erteilt werden.

§ 5

Auflassungsvormerkungen

1. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an der Vertragsfläche gemäß § 3 bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Stadt an den in vorstehendem § 3 bezeichneten Flurstücken, sofern nicht abweichend geregelt.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt und solche die bereits in Abteilung II eingetragen oder zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH, München zur Eintragung beantragt oder noch zu beantragen sind (vgl. insbesondere §§ 10 und 11 der heutigen Urkunde) im Rang vorgehen oder gleichstehen. Im Übrigen gilt hinsichtlich der Rangbestimmung § 6 dieses Vertrages.

2. Die Stadt bewilligt und beantragt hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Vertragsflächen von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechte Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Vertragsfläche im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinn beeinträchtigt werden, soweit nicht die Stadt nach § 6 zur Übernahme dieser Rechte verpflichtet ist.

Die Stadt bewilligt und beantragt schon heute die auflassungsvormerkungsfreie Abschreibung der von ihrem Erwerb gemäß § 3 nicht betroffenen Flurstücke sowie der von ihrem Erwerb gemäß § 10 nicht betroffenen Sondereigentumseinheiten und der entsprechenden Miteigentumsanteile am Grundstück. Der Notar wird ermächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

§ 6 Lastenfreiheit der Vertragsfläche

1. Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Vertragsfläche von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten, ausgenommen sind die Rechte, die gemäß § 1 dieses Vertrages im Grundbuch in Abteilung II eingetragen oder zugunsten der Stadtwerke München GmbH oder gemäß diesem Vertrag zur Eintragung zu bringen sind (vgl. insbesondere § 10 und § 11 dieses Vertrages).

Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

2. Die Vorhabenträgerin haftet ausdrücklich für die Freiheit der Vertragsfläche von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen und für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie ungehinderten Besitzübergang. Bezüglich altrechtlicher Dienstbarkeiten haftet die Vorhabenträgerin nicht, versichert jedoch, dass ihr solche nicht bekannt sind.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vertragsfläche gemäß § 3 auf ihre Kosten bedingungslos und entschädigungslos von allen Objekten, also etwa von vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamente, Tanks, Leitungen usw. vollständig frei zu machen und in einem unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) an die Stadt zu übergeben, soweit nicht in dieser Urkunde abweichend vereinbart (z. B. dinglich gesicherte Duldungsverpflichtung). Dies gilt auch für evtl. Kampfmittel. Bodenverunreinigungen sind dabei in dem Ausmaß zu beseitigen, wie dies für eine gefahrlose Nutzung zu dem angestrebten Zweck (Verkehrsfläche) erforderlich ist.

Der Abraum ist in Absprache mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt ordnungsgemäß zu beseitigen und zu entsorgen.

4. Die Stadt ist damit einverstanden, dass für die Baumaßnahmen in dem Baugebiet Verbaue und Anker u.a. im Bereich der Vertragsfläche niedergebracht werden. Die Stadt (Baureferat) gestattet die Gründung, das Belassen während der Bauarbeiten sowie den Verbleib entspannter Anker nach Abschluss der Bauarbeiten, soweit die Entfernung nicht erforderlich ist.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt dafür eine Sondernutzungsgebühr erheben wird, sofern die Anker nicht ausschließlich auf den gemäß § 3 abgetretenen Straßenflächen eingebaut werden.

5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen und im Falle von Zwischenlagerungen auf der Vertragsfläche diese so zu schützen, dass ein Schadstoffeintrag auf die Abtretungsflächen zuverlässig ausgeschlossen ist. Zwischenlagerungen sind der Stadt (Kommunalreferat IS) vor Beginn anzuzeigen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur vertragsgemäßen Herstellung der Abtretungsflächen erforderlich sind sowie Maßnahmen zur Vorbereitung des zukünftigen Baugebiets auf dem an die Vertragsfläche angrenzenden Baufeld.

§ 7 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

1. Besitz, Nutzen und Lasten an der Vertragsfläche, die Gefahren aller Art sowie die mit dem Vertragsobjekt verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit Abnahme und Übernahme der von der Vorhabenträgerin hergestellten Anlagen durch die Stadt, bei der Herstellung von Teilmaßnahmen mit der Teilabnahme der einzelnen Maßnahmen gemäß dem

Straßenumbauvertrag auf die Stadt über. Die Vorhabenträgerin stimmt bereits heute für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich der Widmung der abgetretenen und hergestellten Verkehrsfläche, auch vor Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, zu.

2. Die Vertragsteile verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 8

Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, Erschließung

1. Das Planungsgebiet ist voll erschlossen; Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin sind nicht veranlasst, soweit nicht nachfolgend abweichend geregelt.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2078 einen **Straßenumbauvertrag** mit der Stadt (Baureferat) abzuschließen und sich in diesem Vertrag zu verpflichten, die Herstellung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2078 liegenden Verkehrsfläche (acht Längsparker an der Freischützstraße) sowie die Aufweitung der Freischützstraße zu übernehmen. Da die acht Längsparkplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung benötigt werden, und damit nicht planungsursächlich sind, werden die Herstellungskosten für die Längsparkplätze von der Stadt (Kommunalreferat) erstattet. Näheres regelt der Straßenumbauvertrag. Im Übrigen trägt die Vorhabenträgerin die Herstellungskosten. Die Vertrags- bzw. Verkehrsfläche wird nach ihrer Herstellung von der Stadt abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Baureferat Tiefbau) die Herstellung der Fläche an. Die Abnahme dieser Fläche erfolgt auf schriftlichen Antrag der Vorhabenträgerin durch die Stadt (Baureferat).
3. Soweit eine Anpassung der Freischützstraße und/oder der Johanneskirchner Straße im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt und Feuerwehrezufahrten (Absenkung der Gehsteige) erforderlich werden sollte, trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die hierfür anfallenden Maßnahmen.
4. Soweit durch das Bauvorhaben Schäden an den in vorstehender Ziff. 3 genannten öffentlichen Straßenflächen entstehen, hat die Vorhabenträgerin diese Schäden zu beseitigen und die öffentlichen Straßenflächen im derzeitigen Zustand wieder herzustellen sowie die Kosten in vollem Umfang zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin hat diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem Baureferat der Stadt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Verpflichtung, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen auf ihre Kosten eine Beweissicherung am derzeitigen Zustand der in vorstehender Ziff. 3 genannten Straßen durchführen zu lassen.
5. Soweit sich auf dem Projektgrundstück (Fläche nach erfolgter Abtretung gemäß § 3) Leitungen befinden und diese Leitungen von den Baumaßnahmen für das Vorhaben betroffen sind, insbesondere die Leitungen, die Baumaßnahmen behindern und daher Spartenumlegungen oder -sicherungen notwendig machen oder stillgelegt werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten zu sichern, stillzulegen oder neu- bzw. umzulegen. Sind städtische Ver- bzw. Entsorgungsleitungen betroffen, hat dies durch Festlegung der Stadtwerke München GmbH bzw. in Abstimmung mit der Münchner Stadtentwässerung zu erfolgen.

§ 9

Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche

1. Um bei der vorgesehenen Wohndichte auf dem Baugrundstück (Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung und hohe Wohnumfeldqualität zu sichern, sind zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen im Vorhabengebiet weitere Maßnahmen erforderlich. Die Stadt übernimmt die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche Salzsenderweg/Fideliostraße (Gemarkung Daglfing, Flst. Nr. 816/2). Auf dem insgesamt 20.692 m² großen Grundstück ist vorgesehen, die Spielplätze zu erneuern und den aktuellen Anforderungen anzupassen, die Ball- und Bewegungsflächen umzubauen sowie die Erholungseinrichtungen zu verbessern.
2. Diese öffentliche Grünfläche ist über fußgängerfreundliche Wegeverbindungen an das Vorhabengebiet angebunden und in angemessener Zeit zu erreichen.
3. Die Vorhabenträgerin zahlt einen Kostenbeitrag in Höhe von € 212.625,00 für die Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche, der dem ursächlichen Bedarf an öffentlicher Grünfläche von 2.835 m² entspricht.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Anforderung der Stadt (Baureferat - HA Gartenbau), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergehen kann, einen Betrag in Höhe von € 212.625,00 zu bezahlen.
5. Die Stadt plant und führt die Aufwertungsmaßnahmen dieser öffentlichen Grünfläche in engen zeitlichen Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen der Vorhabenträgerin aus.
6. Der Betrag ist ein pauschaler Zuschuss für den Grünanlagenumbau und dem Anteil am vorgesehenen Ausbauprogramm angemessen. Ein nachträglicher Ausgleich der Kostenfeststellung findet zwischen den Beteiligten nicht statt.

§ 10

Gemeinbedarfsfläche integrierte Kindertageseinrichtung (KiTa)

1. Gemäß Bebauungsplan Nr. 2078 (**Anlage 1**) und § 2 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen (**Beilage 1**) ist im Baugebiet die Errichtung einer in die Wohnbebauung integrierten Kindertageseinrichtung (nachfolgend „KiTa“ genannt) als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zuge ihrer Baumaßnahme auf der im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2078 gelegenen, in dem diesem Vertrag beigelegten Lageplan (**Anlage 4**) farbig angelegten Fläche im Erdgeschoss der dort vorgesehenen baulichen Anlage im Benehmen mit der Stadt (Referat für Bildung und Sport) eine öffentlich anerkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige Kindertageseinrichtung für 2 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen mit einer Geschossfläche von ca. 785 m² und einer unmittelbar anschließenden Außenspielfläche von ca. 750 m² und die (nach Bayerischer Bauordnung und den Stellplatzrichtlinien der Stadt München) bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zu errichten.

Der ursächlich ausgelöste Bedarf, der in dieser Einrichtung anteilig gedeckt wird, beträgt 17 Kindergarten- und 9 Krippenplätze, dies entspricht 35,67 % bezogen auf die Geschossfläche der Kindertageseinrichtung und 34,67 % bezogen auf die Außenspielfläche. Der nicht ursächliche Bedarf beträgt damit 64,33 % bezogen auf die Geschossfläche der Kindertageseinrichtung (505 m²) und 65,33 % bezogen auf die Außenspielfläche (490 m²).

Aufgrund der Tatsache, dass die im Vorschlagsmodell zu errichtenden geförderten Mietwohnungen (EOF und München Modell) ausschließlich an Personen der Altersgruppe „60plus“ vermietet werden, fällt für diese geförderten Mietwohnungen (insgesamt 5.613 m² GF) keine ursächlich ausgelöste soziale Infrastruktur an. Der ursächlich ausgelöste Bedarf wurde daher auf der Grundlage einer Geschossfläche von 13.097 m² GF berechnet.

2. Die Parteien gehen davon aus, dass die den planungsursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösenden Wohnungen in einem Bauabschnitt errichtet werden. In diesem Fall ist die Kindertageseinrichtung zeitlich so zu errichten, dass sie spätestens vier (4) Monate nach bezugsfähiger Herstellung der ersten Wohnung bezugsfähig ist. Anderenfalls ist die Kindertageseinrichtung zeitlich so zu errichten, dass sie spätestens bezugsfähig ist, sobald 50 % der insgesamt möglichen Geschossfläche Wohnen im Vorhabengebiet bezugsfähig sind.
3. Da die Vorhabenträgerin durch die Zahlung des Finanzierungsbeitrags gemäß § 10 a dieser Urkunde die Herstellungskosten der planungsursächlichen sozialen Infrastruktur ablöst, werden von der Stadt die Kosten für die Herstellung der Kindertageseinrichtung ohne einen anteiligen Betrag für eine eventuell erforderliche Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück erstattet. Hierzu werden anhand der von der Stadt am 11.09.2013 überlassenen detaillierten Projektbeschreibung (insbesondere das Nutzerbedarfsprogramm vom 28.08.2013 sowie das Raumprogramm vom 29.07.2013, incl. Qualitätsvorgaben) die voraussichtlichen Baukosten für die Gebäudeteile, die Außenanlagen und die Stellplätze ermittelt.

Die Stadt ist jedoch berechtigt, eine über das vom Gesetz geforderte Maß hinausgehende Altlastensanierung zu fordern. Die dadurch entstehenden Mehrkosten trägt die Stadt.

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit, die vorgenannte Kindertageseinrichtung einschließlich des Sondernutzungsrechtes an den Außenspielflächen und die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage spätestens nach Baufertigstellung im Teileigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden mit dem entsprechenden Miteigentumsanteil am Grundstück an die Stadt zu veräußern. Hierzu bildet die Vorhabenträgerin einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Baugrundstück, auf dem die KiTa vorgesehen ist. Die Größe des Miteigentumsanteils errechnet sich aus dem Verhältnis der Netto-Grundfläche (NGF nach DIN 277) der KiTa (ohne etwaige Kellerflächen) zu den Wohnflächen der Wohnungen und den Netto-Grundflächen der Gewerbeeinheiten (jeweils ohne etwaige Kellerflächen) der betroffenen Gesamtanlage (Eigentumsanlage, in der sich die KiTa befindet). Mit dem so bestimmten Teileigentum wird auch das dauernde Sondernutzungsrecht an der ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Außenspielfläche lastenfrei an die Stadt übertragen, soweit nicht § 6 etwas anderes vorsieht.

Der Erwerb der Kindertageseinrichtung erfolgt in einem gesonderten **Kaufvertrag**.

5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die für die Kindertageseinrichtung gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Tiefgaragenstellplätze der Stadt im Wege des Teileigentums in der zu errichtenden Gemeinschaftstiefgarage lastenfrei zu übereignen. Die Bereitstellung der Tiefgaragenstellplätze hat in unmittelbarer Nähe zur Kindertageseinrichtung zu erfolgen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der künftigen Teileigentumseinheit für die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung mit Außenspielfläche und Keller berechtigt ist, diese Teileigentumseinheit für andere Gemeinbedarfszwecke zu nutzen und diese auch hierzu auf eigene Kosten umzubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich genehmigt ist.
7. Lage, Ausmaß und Inhalt des Teileigentums bzw. der Sondernutzungsrechte bestimmen die

Vertragsteile einvernehmlich, soweit es nicht bereits gemäß den vorstehenden Absätzen festgelegt ist. Kann eine solche Einigung nicht erzielt werden, werden sie durch die Landeshauptstadt München gemäß § 315 Abs. 1 BGB bestimmt. Dies gilt auch für die Bestimmung des Miteigentumsanteils, wobei sich dieser nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Kindertageseinrichtung zur gesamten Wohnfläche der Wohnanlage bzw. der Nutzfläche der Gewerbeeinheit bestimmt.

8. Zur Sicherung der Verpflichtung auf Übertragung des Teileigentums an der Kindertageseinrichtung mit entsprechendem Miteigentumsanteil am Grundstück sowie des Sondernutzungsrechts an der Außenspielfläche und des Teileigentums an der Tiefgarage (siehe Lageplan, **Anlage 5** farbig markiert) bewilligt und beantragt die Vorhabenträgerin zugunsten der Stadt an den Flst.Nrn. 811/4 und 812/5, Gemarkung Daglfing, die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch. Der Vormerkung dürfen endgültig nur Rechte der Stadt im Rang vorgehen oder gleichstehen; im Übrigen gilt § 6 Ziff. 1 entsprechend. Die Eintragung der Vormerkung kann zunächst an nächstfolgender Rangstelle erfolgen – unbeschadet der Verpflichtung der Vorhabenträgerin/Grundeigentümerin, ihr die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen und unbeschadet ihrer vorbehaltlich § 6 Ziffer 1. bestehenden Verpflichtung zur lastenfreien Übertragung des Eigentums, was hiermit bewilligt wird.

Die Stadt bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung, sobald das an die Stadt zu übertragende Teileigentum grundbuchrechtlich gebildet und mit entsprechend rangrichtiger Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Der Notar wird ermächtigt, den nichtbetroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

Die Stadt bewilligt und beantragt hiermit die Löschung der vorgenannten Vormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des Teileigentums im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkung im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

9. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich darüber einig, dass die Übereignung der vorbezeichneten Flächen, soweit sie dem ursächlichen Bedarf zugeordnet sind, kostenlos und unentgeltlich an die Stadt erfolgt.

Die Flächen für den nicht ursächlichen Bedarf sind von der Stadt wie folgt zu vergüten:

Die **Stadt (Kommunalreferat)** entschädigt der Vorhabenträgerin den Bodenwert des **nicht ursächlichen Teils** der KITA. Der Bodenwert der Fläche wurde vom Bewertungsamt auf der Basis der vormaligen Qualität ermittelt. Dieser beläuft sich auf 550,00 €/m² GF bzw. 60,00 €/m² Außenspielfläche. Damit ergibt sich ein vorläufiger Entschädigungsbetrag für die **integrierte KITA** in Höhe von **€ 307.150,00** (505 m² GF x 550 €/m² GF zuzüglich 490 m² Außenspielfläche x 60 €/m²) (in Worten: Euro dreihundertsiebentausendeinhundertfünfzig).

Sollte die Überprüfung der Erstvermietungen der geförderten Wohnungseinheiten gemäß **Anlage 7** ergeben, dass eine altersgemäße Erstvermietung ganz oder teilweise nicht erfolgt ist, ist die Vorhabenträgerin zur Rückerstattung der von der Stadt geleisteten Entschädigung verpflichtet. Danach hat die Vorhabenträgerin geleistete Entschädigungszahlungen an die Stadt (Kommunalreferat) für jeden sich nachträglich als doch ursächlich herausstellenden Bedarf zu den folgenden Sätzen zurück zu erstatten:

550 € pro Quadratmeter zusätzlich ursächlichem Anteil KiTa für den Bodenwert
60 € pro Quadratmeter zusätzlich ursächlicher Außenspielfläche

Den sich nachträglich als doch ursächlich herausstellenden Bedarf bestimmt die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB. Die Bestimmung erfolgt dabei unter Zugrundelegung der Orientierungs- und Richtwerte und Versorgungsgrade, die die Stadt regelmäßig bei Bebauungsplanverfahren anwendet, die den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten

Bodennutzung unterliegen und für den vorstehend in § 10 Ziff. 1 ermittelten ursächlichen Bedarf Anwendung gefunden hat. Die Ermittlung dieses Bedarfs und der Neuberechnung hat die Stadt der Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Zahlungsaufforderung offenzulegen.

Die Zahlung des vorgenannten Entschädigungsbetrages wird einen Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Vorhabenträgerin fällig, nicht jedoch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2078, Abschluss des Kaufvertrages sowie Eintragung der Auflassungsvormerkung gemäß vorstehender Ziffer 8.

Eine evtl. Rückzahlung ist ebenfalls binnen Monatsfrist ab Neuberechnung und Zahlungsaufforderung (durch die Stadt) fällig.

10. Die Stadt zahlt die Herstellungskosten, die nach DIN 276 (Kostengruppen 200 bis 700) zu berechnen sind. Die Kosten sind der Stadt gegenüber in prüfbarer Form nachzuweisen.

Die konkrete Ausgestaltung der Kindertageseinrichtung sowie die Höhe des Kaufpreises und dessen Fälligkeit werden in dem später noch abzuschließenden **Ausführungsvertrag** zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt (Referat für Bildung und Sport) festgelegt. Ein Bodenwertanteil wird nicht angesetzt, da dieser mit Zahlung gemäß § 10 Ziff. 9 abgegolten wird. Die Parteien sind sich einig, dass die Vorhabenträgerin auf den Kaufpreis Abschlagszahlungen gem. MaBV erheben kann.

11. In Bezug auf die Lastenfreiheit des Teileigentums gilt § 6 entsprechend.

12. Besitz, Nutzen und Lasten an der Kindertageseinrichtung samt zugehörigem Umgriff gehen am Ersten des Monats, der auf die Abnahme der Kindertageseinrichtung durch die Stadt und auf vollständige Zahlung der Baukosten gemäß vorstehender Ziff. 10 folgt, die Gefahrtragung jedoch mit Abnahme der Kindertageseinrichtung auf die Stadt über.

§ 10 a

Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur

1. Die im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 geplante neue Wohnbebauung löst einen ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur von 9 Kinderkrippen- und 17 Kindergartenplätzen aus.

Die Vorhabenträgerin wählt zur Finanzierung der Herstellungskosten der durch die Planung ursächlich ausgelösten Infrastruktur die in den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 festgelegte Möglichkeit, die Verpflichtung zur Übernahme der Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag von EUR 66,47/m² Geschossfläche (GF) des neu geschaffenen Wohnbaurechts abzulösen.

Der Finanzierungsbeitrag dient zur Errichtung der ursächlichen sozialen Infrastruktur, nämlich für die Errichtung der Kindertageseinrichtung im Planungsgebiet, in der der ursächlich ausgelöste Bedarf gedeckt wird.

2. Der Finanzierungsbeitrag beruht auf der Annahme eines Wohnbaurechts von 18.710 m² Geschossfläche (GF) unter Zugrundelegung folgender Modifikationen:

Aufgrund der Tatsache, dass die im Vorschlagsmodell zu errichtenden geförderten Mietwohnungen (EOF und München-Modell) ausschließlich an Personen der Altersgruppe „60plus“ vermietet werden, fällt für diese geförderten Mietwohnungen (insgesamt 5.613 m²

GF) kein anteiliger Finanzierungsbeitrag zur Deckung der ursächlich ausgelösten sozialen Infrastruktur an. Der anteilige Finanzierungsbeitrag wurde daher auf der Grundlage einer GF von 13.097 m² für den frei finanzierten Wohnungsbau berechnet, so dass sich an sich ein Finanzierungsbeitrag in Höhe von € 870.557,59 ergeben würde.

Da sich aber nach den derzeit gültigen Kostenkennwerten der Stadt für die ursächlich ausgelösten 9 Kinderkrippen- und 17 Kindergartenplätze insgesamt nur ein Betrag von € 740.252 ergibt, wird dieser Betrag als Finanzierungsbeitrag festgelegt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher – unter Anwendung der Regelung in nachfolgender Ziffer 4 – einen Betrag i. H. v. € 740.252 an die Stadt zu zahlen.

3. Die Stadt behält sich eine Überprüfung der Erstvermietungen vor. Die Stadt hat mit der Vorhabenträgerin eine Überprüfung der altersgemäßen Erstvermietung vereinbart (vgl. **Anlage 7**). Für den Fall der (teilweise) nicht vertragsgerechten Belegung bestimmt die Stadt den sich nachträglich als doch ursächlich herausstellenden Bedarf und den damit weiteren von der Vorhabenträgerin zu übernehmenden ursächlichen Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB. Die Bestimmung erfolgt dabei unter Zugrundelegung der Orientierungs- und Richtwerte und Versorgungsgrade, die die Stadt regelmäßig bei Bebauungsplanverfahren anwendet, die den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung unterliegen und für den vorstehend in § 10 Ziff. 1 ermittelten ursächlichen Bedarf Anwendung gefunden hat. Die Ermittlung dieses Bedarfs und der Neuberechnung hat die Stadt der Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Zahlungsaufforderung offenzulegen.
4. Die Parteien sind sich einig, dass dieser Betrag mit dem von der Stadt an die Vorhabenträgerin zu entrichtenden Zuschuss aus dem sog. Förderdelta (= 600.372,50 €, § 11 Ziff. 4 dieses Vertrages) verrechnet wird, so dass als noch zu leistender Finanzierungsbeitrag ein Betrag in Höhe von € 139.879,50 (in Worten: Euro einhundertneununddreißigtausendachthundertneunundsiebzig 05/10) verbleibt.

Die Vorhabenträgerin zahlt innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Anforderung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergehen kann, einen Betrag von **139.879,50** an die Stadt

5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, innerhalb von 4 Wochen nach einer schriftlicher Anforderung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) und Zuleitung der Neuberechnung einen evtl. weiteren Finanzierungsbeitrag gemäß vorstehender Ziffer 3 zu bezahlen.

§ 11

Förderung des Wohnungsbaus

1. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (**Förderquote**), wobei im vorliegenden Fall ein sog. fiktives Wohnbaurecht zu berücksichtigen ist. Vorliegend ergibt sich hiernach eine Förderquote entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2006 („Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“) in Höhe von **2.974 m²** Geschossfläche (GF). Die Förderquote von 2.974 m² GF teilt sich in 1.983 m² GF für die einkommensorientierte Förderung (EOF) und 991 m² GF für das München-Modell Miete.

Die Förderquote wird ergänzt durch ein sog. **Förderdelta** gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012 in Höhe von **2.639 m²** GF (sozial-orientierter Wohnraum).

2. Bei der geplanten Umwandlung von Kerngebiet MK in Wohnnutzung handelt es sich um einen Übergangsfall im Sinne des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.06.2012

(„Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse; Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht“). Die Vorhabenträgerin hat einen Vorschlag erarbeitet, wie sie das Förderdelta mit sozial orientiertem Wohnraum auf eine Quote von 30 % des insgesamt geschaffenen Wohnraums auffüllen möchte (Vorschlagsmodell in Kombination mit einem Zuschuss).

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Erfüllung dieser Regelungen gegenüber der Stadt zur Realisierung von sozialorientiertem Wohnungsbau. Die näheren Einzelheiten dieser Verpflichtung sind in den diesem Vertrag als **Anlage 7** beigelegten und wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“ geregelt. Hier finden sich die detaillierten Aussagen zur gewählten Alternative, zur gebundenen Geschossfläche, zum Mietpreis, zu Bindungsfristen, zu den Ankaufsrechten als Sicherungsinstrument und zur grundbuchrechtlichen Sicherung der Verpflichtungen.
4. Entsprechend den Regelungen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.06.2012 beteiligt sich die Stadt an den zusätzlichen Lasten der Vorhabenträgerin aus dem sog. Förderdelta mit einem Betrag in Höhe von **€ 600.372,50**. Die genaue Ermittlung, Zahlungsmodus, Absicherung etc. ist in **Anlage 7** dargelegt.

Die Parteien sind sich einig, dass der o. g. Betrag mit dem von der Vorhabenträgerin an die Stadt zu entrichtenden Betrag in Höhe von € 740.252 (§ 10 a dieses Vertrages) verrechnet wird, so dass als noch von der Vorhabenträgerin zu leistender Finanzierungsbeitrag ein Betrag in Höhe von € 139.879,50 (in Worten: Euro einhundertneununddreißigtausendachthundertneunundsiebzig 05/10) verbleibt (vgl. § 10 a Ziff. 4).

§ 12

Hinweise zum Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen. Auf das naturschutzfachliche Gutachten des BIO-Büros Schreiber vom Juli 2013, insbesondere die Beachtung der darin aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, wird hingewiesen.

§ 13

Kosten des Bebauungsplanes mit Grünordnung

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes mit Grünordnung. Das sind insbesondere die Kosten für die Architekturbüros, die Kosten des Lärm- und Erschütterungsgutachtens, der Altlastenuntersuchung, des naturschutzfachlichen Gutachtens und des Plangutachtens. Hierzu gehören nicht die Kosten, welche durch die interne Bearbeitung bei der Stadt anfallen; diese sind nicht zu ersetzen.

Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabenträger weiß, dass er damit sämtliche Kosten dieser „Vorphase“ auf eigenes Risiko erbringt.

§ 14

Bauverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den diesem Vertrag beigelegten Vorhabenplänen (**Anlage 2.1 bis 2.16**) dargestellte Bauvorhaben einschließlich der Freianlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Anlage 1 und Beilage 1**) und den Maßgaben dieses Vertrages zu realisieren.

2. Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das zu realisierende Bauvorhaben,
 - a) innerhalb einer Frist von zwölf (12) Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 beim Planungsreferat – HA IV – entweder fachgerechte und vollständigen Anträge auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) einzureichen und diese nicht zurück zu nehmen oder soweit ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, bis zu diesem Zeitpunkt alle hierfür erforderlichen Unterlagen im Planungsreferat – HA IV – einzureichen und
 - b) innerhalb von fünf (5) Jahren ab Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung bzw. im Falle eines Genehmigungsverfahrens fünf (5) Jahre nach Ablauf von einem Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Genehmigungsbehörde das Vorhaben gemäß den Vorhabenplänen (**Anlage 2.1 bis 2.16**) zu diesem Vertrag, bezugsfertig zu errichten sowie die Freianlagen fertigzustellen; Abweichungen von den Vorhabenplänen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen möglich, wenn sich Geschossfläche, Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse und Fassaden nicht grundlegend verändern.

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

3. Sofern sich bei der Herstellung des Bauvorhabens Verzögerungen ergeben, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat (z.B. im Falle von Nachbarklagen gegen den Bauantrag oder von Normenkontrollklagen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078), verlängern sich die in § 14 Ziff. 2 lit. a) und b) genannten Fristen um die Zeit der Verzögerung.
4. Die Vorhabenträgerin wird ihre Aufgaben in Zusammenarbeit mit der Stadt durchführen; sie hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
5. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Vorhaben aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen nicht innerhalb der in vorstehender Ziff. 2 genannten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.

§ 15

Verpflichtung zur baulichen Gestaltung der Fassaden

1. Das Planungskonzept basiert auf einer städtebaulichen Großform. Um der Baumasse mit seinen langen Fassadenabwicklungen eine mit der Umgebung verträgliche Maßstäblichkeit und ein nicht monoton wirkendes Erscheinungsbild zu geben, bedarf es in der Fassadengestaltung entsprechender strukturierender Elemente. Die Vertragsparteien haben sich gemäß dem Vorschlag der Entwurfsverfasser einvernehmlich auf das Gestaltungsmittel der Fasche geeinigt. Dabei handelt es sich um ca. 2 cm tiefe in der Putzstruktur aufgesetzte oder eingelassene Streifen im Bereich der Fenster sowie Balkone/Loggien, die als eine Art Binnenrelief dem Erscheinungsbild eine gewisse Dreidimensionalität verleihen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, die Fassaden des Vorhabens durch in Absatz 1 beschriebene Faschen zu gliedern. Das in **Anlage 8** durch einen Systemfassadenausschnitt dargestellte Prinzip ist der Fassadengestaltung zu Grunde zu legen. Für den notwendigen

Umfang in der Verwendung, um die gewünschte Wirkung entfalten zu können, sind die Vorhabenpläne maßgeblich.

3. Sofern seitens der Vorhabenträgerin eine Abweichung von diesem Hauptgestaltungsmittel gemäß der vorgenannten **Anlage 8** sowie eine mehr als geringfügige Abweichung im Verwendungsumfang beabsichtigt ist, sind vor dem Genehmigungsverfahren entsprechende Fassadenpläne mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3) abzustimmen.

§ 16 Sicherheiten

1. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von **€ 432.504,50** rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beizubringen.

Zulässige Sicherheiten sind:

- a) Bargeld, Überweisung in Euro
 - b) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften von Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage (§ 770, § 771 BGB)
 - c) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft von geeigneten Kreditinstituten, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage (§ 770, § 771 BGB). Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.
 - d) Sicherungsgrundschulden an der ersten Rangstelle an werthaltigen Grundstücken. Bei Zweifeln bezüglich der Wertigkeit entscheidet ein Gutachten des städtischen Bewertungsamtes, das auf Kosten der Vorhabenträgerin erstellt wird.
2. Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

a) Straßenumbauvertrag gemäß § 8 Nr. 2	80.000,00 €
b) Aufwertung einer Grünfläche gemäß § 9	212.625,00 €
c) Finanzierungs(rest-)beitrag gemäß § 10 a	139.879,50 €

Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Sicherheit keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar.

Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben bzw. im Fall der Eintragung einer Sicherungsgrundschuld die Löschung in der jeweiligen Höhe bewilligen. Es sind je Maßnahme, nach Abschluss sinnvoller Leistungsabschnitte, bis zu drei Teilfreigaben bzw. -lösungen möglich.

Die Freigaben bzw. Löschungen haben dabei jeweils so zu erfolgen, dass der jeweils verbleibende Sicherungsbetrag der Höhe nach den von der Vorhabenträgerin nachzuweisenden restlichen Baukosten entspricht.

3. Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin ihren aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb der vereinbarten Fristen, nachkommt und sie

die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung erfolglos zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtungen aufgefordert hat. Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

4. Ein Austausch von Sicherheiten ist seitens und auf Kosten der Vorhabenträgerin jederzeit möglich, wenn diese in gleicher Weise werthaltig sind. In diesem Fall und im Falle eines Rücktritts (§ 21) wird die Stadt die Sicherheiten frei geben.
5. Im Falle der Veräußerung von Flächen kann die von der Vorhabenträgerin gestellte Sicherheit durch eine Sicherheit des Erwerbers, die den in Ziff. 1 und 2 genannten Sicherheiten entspricht, ersetzt werden. In diesem Fall wird die Stadt die Sicherheiten freigeben, wenn der Erwerber die Verpflichtungen gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernommen, die Stadt dem Vorhabenträgerwechsel zugestimmt und der Erwerber eigene Sicherheiten hinterlegt hat. Im Falle eines wirksamen Rücktritts gemäß § 21 wird die Stadt die Sicherheiten ebenfalls freigeben.

§ 17

Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan mit Grünordnung erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn

- a) dieser Vertrag rechtswirksam zustande gekommen ist,
- b) die Sicherheiten nach § 16 gestellt – im Falle des § 16 Ziffer 1 d) bedeutet dies die rangrichtige Eintragung der Grundschild – und
- c) die Auflassungsvormerkungen nach § 5 und die Auflassungsvormerkungen gemäß § 10 Ziff. 7 jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind, bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass die Grundbuchanträge unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung gemäß den §§ 5, 10 und ggf. § 16 Ziffer 1 Buchstabe d entgegenstehen.

§ 18

Wechsel des Vorhabenträgers

Im Falle des Wechsels der Vorhabenträgerin, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 16 mit Weitergabeverpflichtung vollumfänglich auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seinen Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt, soweit diese Verpflichtungen nicht bereits erfüllt sind oder die Vorhabenträgerin (Veräußerin) noch in der Verpflichtung gegenüber der Stadt bleibt (z.B. für die erstmalige Erstellung), die Stadt dem Vorhabenträgerwechsel zugestimmt hat und neue Sicherheiten vorliegen. Sie haftet – solange die vorgenannten Voraussetzungen nicht vorliegen – neben dem Dritten für Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt vom Vorhabenträgerwechsel Mitteilung machen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird einen Beschluss des Stadtrats über die Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel erwirken. Die Zustimmung der Stadt zum Wechsel des Vorhabenträgers

darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der im vorstehenden § 14 vereinbarten Fristen gefährdet ist.

§ 19

Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

§ 20

Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2078 an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Stadt geltend machen.
2. Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.
3. Die Stadt und die Vorhabenträgerin werden alle zulässigen und aussichtsreichen Rechtsmittel/-behelfe gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 in Frage stellen, nach Maßgabe der jeweiligen Erfolgsaussichten ausschöpfen.

Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Kosten frei (ausgenommen Verwaltungskosten), die dieser durch die Ausschöpfung des Rechtsweges entstehen. Die Vorhabenträgerin trägt vollständig sämtliche ihr im Verlauf gerichtlicher Verfahren entstehenden Kosten.

4. Ein Anspruch auf Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2078 wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

§ 21

Rücktrittsrecht

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Stadtrat der Landeshauptstadt München das eingeleitete Bebauungsplanverfahren durch Beschluss einstellt.
2. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern
 - a) der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung beschlossen ist

oder

- b) der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 vor Fertigstellung des Vorhabens auf Antrag eines Dritten durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wird und die Stadt den Mangel nicht binnen eines Jahres heilt oder innerhalb dieses Zeitraumes einen neuen Bebauungsplan mit den wesentlichen gleichen Festsetzungen aufstellt.
3. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief zu erklären.
4. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan mit Grünordnung zur Satzung beschlossen ist.
5. Im Falle des Rücktritts wird die Stadt die Löschung aller zu ihren Gunsten im Zusammenhang mit diesem Vertrag bestellten Rechte bewilligen.

§ 22

Kosten des Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin zahlt die für diesen Durchführungsvertrag, dieses Grundstücksgeschäft gemäß § 3 und seinen Vollzug anfallenden Verkehrssteuern (einschließlich Grunderwerbsteuern) und Kosten einschließlich Notarkosten, der Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung, der amtlichen Vermessung und Vermarkung, der Messungsanerkennung und Auflassung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung samt Vollzug, außerdem die Kosten der Lastenfreistellung, die Kosten, die sich aus den Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau ergeben sowie alle Kosten der Folgeverträge aus dem Durchführungsvertrag. Die Stadt trägt ihre eigenen Kosten selbst.
2. Für das Grundstücksgeschäft gemäß § 10 und seinen Vollzug gilt hiervon eine Ausnahme: Die anfallenden Verkehrssteuern (einschließlich Grunderwerbsteuer) und die Grundbuchkosten sowie die weiteren damit verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, werden zwischen Vorhabenträgerin und Stadt im Verhältnis von planungsursächlicher Geschoss-/Grundstücksfläche (Kosten bei der Vorhabenträgerin) zu der nicht-ursächlichen Geschoss-/Grundstücksfläche (Kosten bei der Stadt) an der Gesamtfläche für die Kindertageseinrichtung aufgeteilt. Die Stadt wird insofern die anteiligen Kosten dieses Angebots nach Annahme ersetzen.
3. Die Stadt wird den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer für die in § 3 vereinbarte Flächenabtretung in Höhe von ca. 38 % gegen Vorlage des Zahlungsnachweises und einer Kopie des bestandskräftigen Grunderwerbsteuerbescheides an die Vorhabenträgerin zurückerstatten. Die vorgenannten Unterlagen sind an die Stadt (Kommunalreferat RV/VP), zu senden, das die Rückerstattung veranlassen wird. Gleiches gilt für den planungsursächlichen Teil der Kindertageseinrichtung.

§ 23

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 und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

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

§ 24 Zustimmung Stadtrat

Dieser Durchführungsvertrag bedarf gemäß der derzeit gültigen Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München der beschlussmäßigen Zustimmung des Stadtrates. Die Zustimmung wird mit dem Billigungsbeschluss des Stadtrates zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt. Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag in öffentlicher Sitzung behandelt wird; berechnigte Ansprüche der Vorhabenträgerin i.S. des Art. 52 Abs. 2 Satz 1 BayGO, die eine Beschlussfassung in nicht öffentlicher Sitzung begründen könnten, liegen nicht vor.

Darüber hinaus bedarf der in § 10 geregelte Erwerb des nicht ursächlichen Anteils der Kindertageseinrichtung der Zustimmung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Der Notar wird beauftragt, eine für diesen Vertrag etwa notwendige Genehmigung oder ein Negativattest nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) einzuholen und im Falle der Erteilung ohne Bedingungen und Auflagen für die Vertragspartei entgegenzunehmen.

§ 25 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

§ 26 Vollmacht des Notars

Der Notar wird beauftragt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt,

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

Zustimmung der Parteien einholen.

§ 27 Hinweise

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

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

§ 28 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

§ 29 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten nach Annahme des Angebots mit Annahmeerkunde:

- ☐ die Stadt ein Kopierexemplar, drei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar und nach grundbuchamtlichen Vollzug zwei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- ☐ die Vorhabenträgerin zwei Ausfertigungen, zwei Abschriften, ein Kopierexemplar und nach grundbuchamtlichen Vollzug eine Ausfertigung mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- ☐ das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
- ☐ der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- ☐ das Finanzamt – Grunderwerbssteuerstelle (mit Hinweis auf die Vereinbarung vom 23.06.2013 zwischen FAM, Landesamt für Steuern und Stadt);
- ☐ Herr Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Hermann, SATELL Rechtsanwälte Steuerberater Hermann PartmbB, Nymphenburger Straße 4, 80335 München
je eine Abschrift.

§ 30 Verweisungen

Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt, auf sie wird verwiesen. Die Anlage 7 wurden mitverlesen. Von Anlage 7 wurden die dortige Anlage 7.5 zur Durchsicht und Unterzeichnung vorgelegt, auf Verlesen wurde verzichtet. Die Pläne Anlagen 1, 2.1 bis 2.16, 3, 4, 5 und 8 wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Die Beilage ist hier zu Informationszwecken beigelegt, auf Verlesen wird verzichtet.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Bebauungsplanentwurf

Anlage 2 – Vorhabenpläne (16 Planzeichnungen)

Anlage 3 – Abtretungsfläche

Anlage 4 – Lageplan Kindertageseinrichtung

Anlage 5 – Lageplan Teileigentum

Anlage 6 – entfällt

Anlage 7 – Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

Anlage 8 – Systemfassadenausschnitt

Beilage 1 – Satzungstext und Begründung des Bebauungsplans

ANLAGE 1
zum Durch-
führungsvertrag

**ENTWURF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNDUNG NR. 2078
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN**

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1243)

BEREICH:

Freischützstraße (westlich),
Johanneskirchner Straße (nördlich),
Flurst-Nr.: 811/4, 812/5, 821 (teilweise)

ERGÄNZUNG ZUR PLANZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen
Sonderfläche

Umgebung von Flächen für Neuanlagen, Spielplätze,
Gärten, Gemeinschaftsanlagen

GM
Gerichtshaus

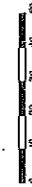
C) Hinweis

vergeschlagener Standort für große Bäume

vergeschlagener Standort für mittelgroße und kleine Bäume

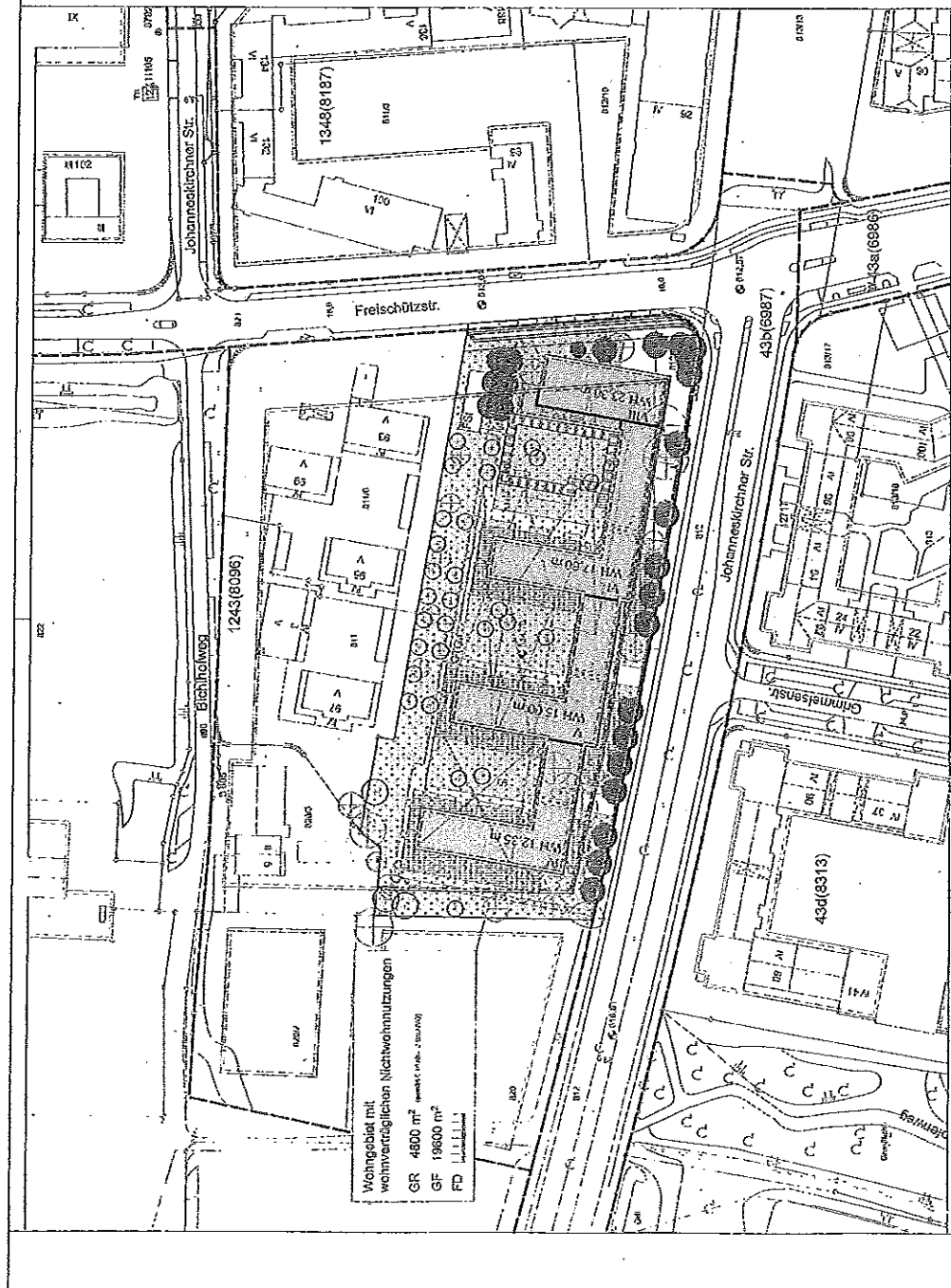
Abräumungen

Außerspezifische Kfz-Abgasreinigung



HA 11/31 P
HA 11/53
HA 11/31 V

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG
AM 19.05.2014



*zum Durchführen
Vertrag*

**ANLAGE 2.1
VORHABENPLÄNE**

FREISCHÜTZSTRASSE 91

Freischützstrasse/ Johanneskirchner Strasse
München Bogenhausen

28. Mai 2014

Zum Durchführungsvertrag

ANLAGE 2.2
VORHABENPLÄNE



STRUKTURPLAN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Bauwobau®

M 1:5000

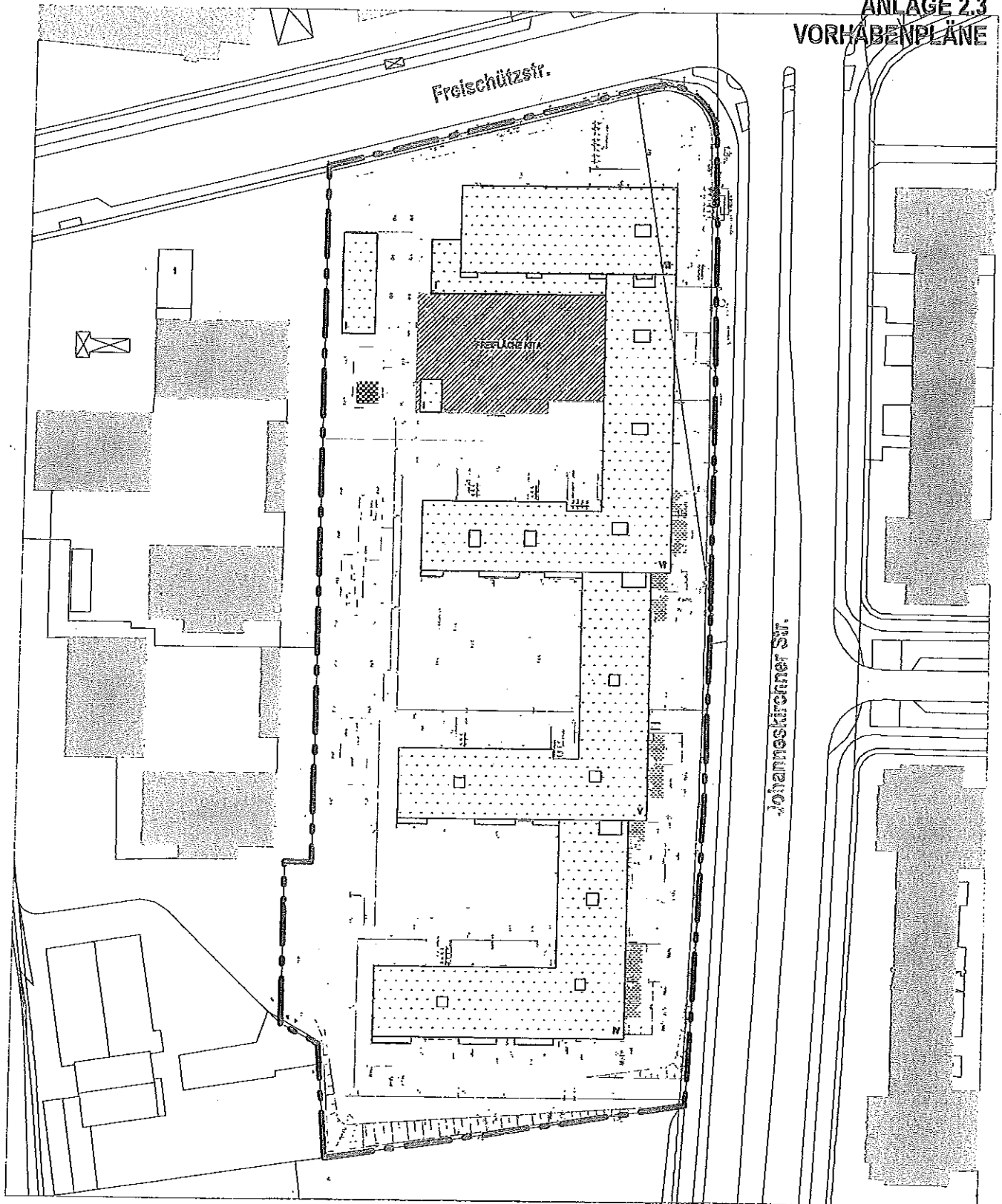


05 | 2014

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER GMBH
NOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zum Durchführungsvertrag

ANLAGE 2.3
VORHABENPLÄNE



LAGEPLAN / FREIANLAGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE / JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Baywobau®

0 5 10 15 20 25m
M 1:1000

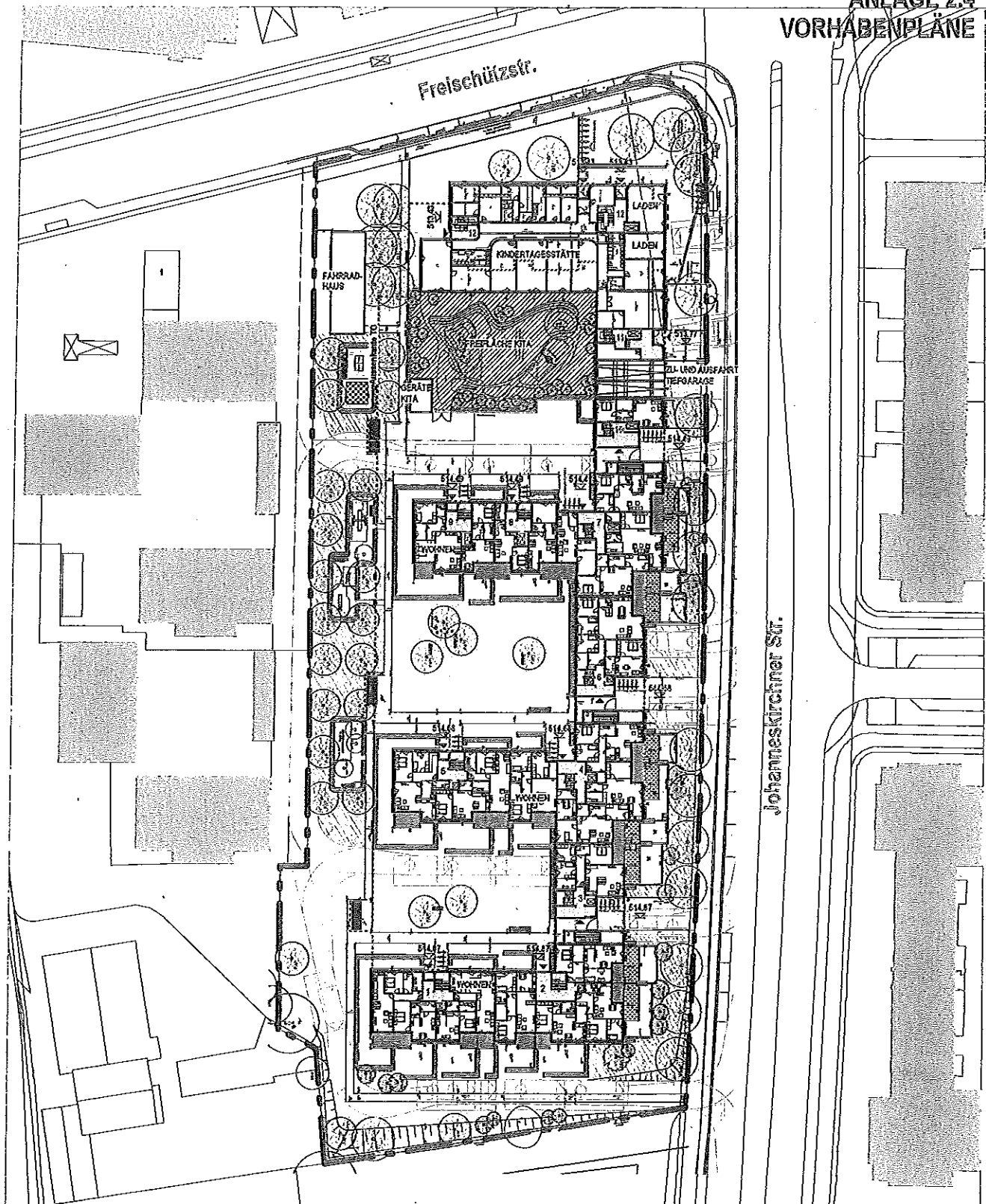


05 | 2014

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
KOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

zum Durchführungs-
vertrag

ANLAGE 2.4
VORHABENPLÄNE



ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Baywobau®

0 5 10 15 20 25m
M 1:1000

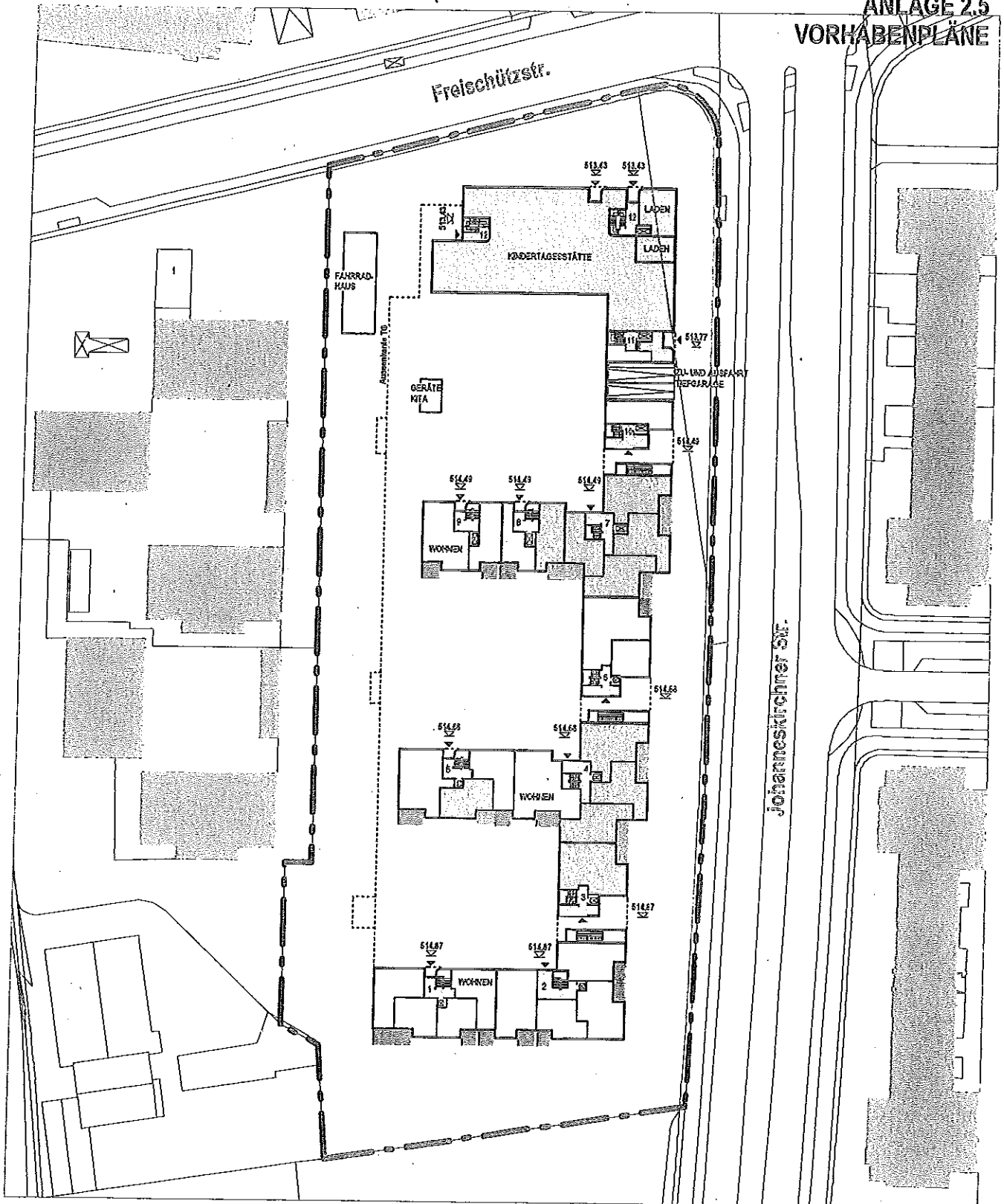


05 | 2014

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
KOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zum Durchführungsvertrag

ANLAGE 2.5
VORHABENPLÄNE



- | | |
|---|-------------------------|
| KINDERTAGESSTÄTTE | TREPPENHÄUSER FLÄCHEN |
| WOHNEN | BARRIEREFREIE WOHNUNGEN |
| LÄDEN/ EINZELHANDEL/ GEMEINSCHAFTSRÄUME | |
| LOGGIA | |

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

0 5 10 15 20 25m
M 1:1000



06 | 2014

Baywobau®

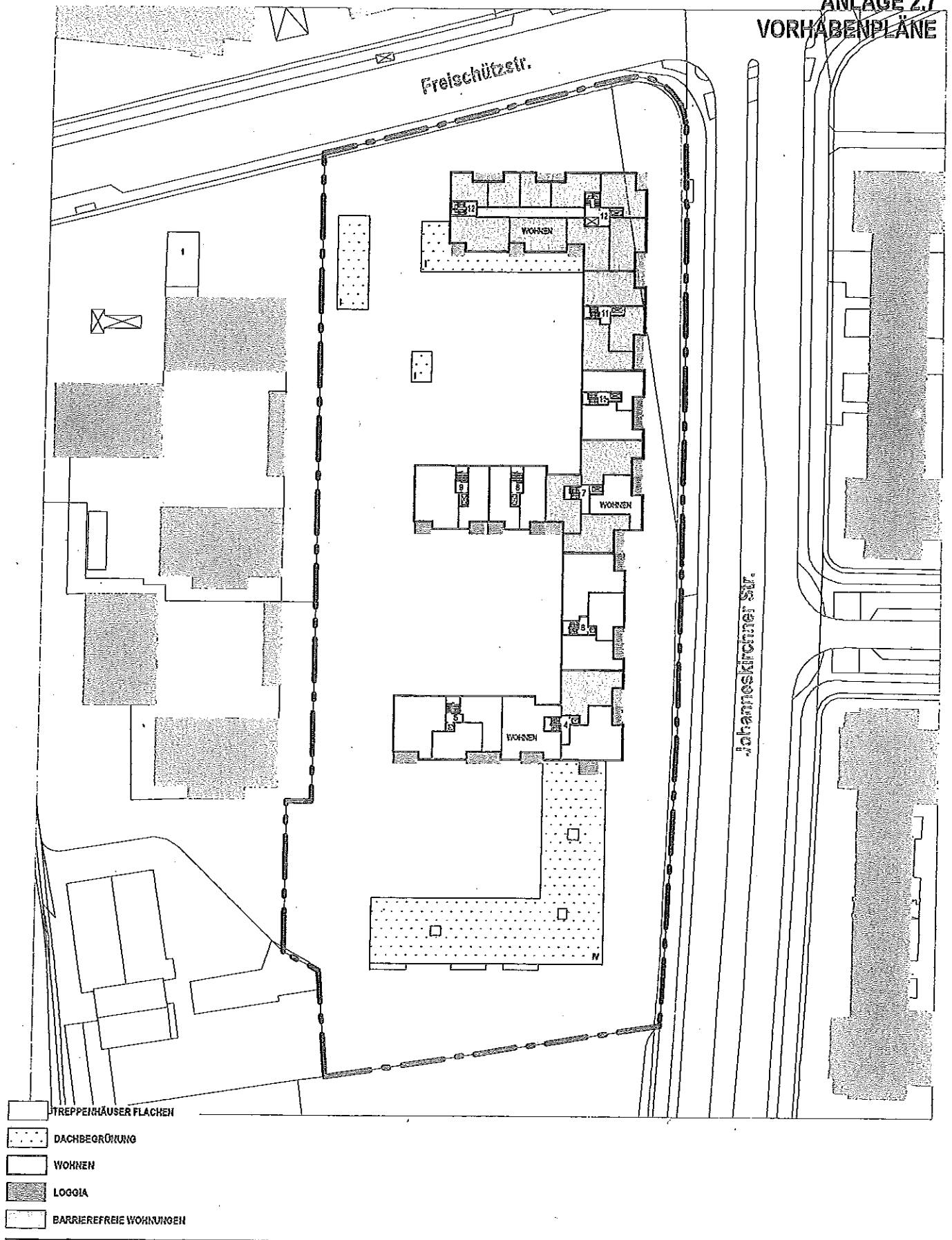
GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER GMBH
NOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ANLAGE 2.6
VORHABENPLÄNE



zum Durchführungsvertrag

ANLAGE 2.7
VORHABENPLÄNE



GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

0 5 10 15 20 25m
M 1:1000



05 | 2014

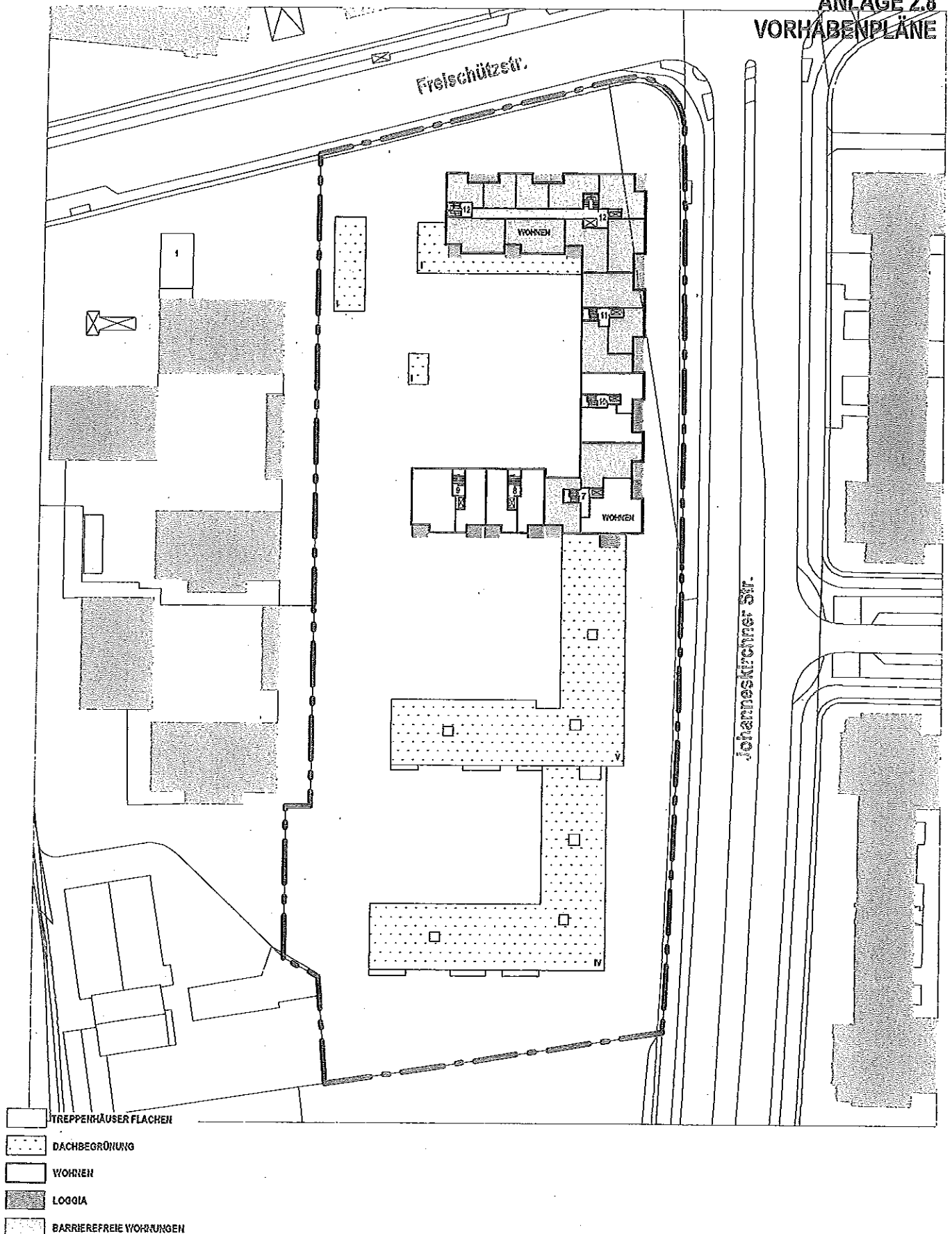
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Baywobau®

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER GMBH
HOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zum Durchführungs-
vertrag

ANLAGE 2.8
VORHABENPLÄNE



GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

0 5 10 15 20 25m
M 1:1000

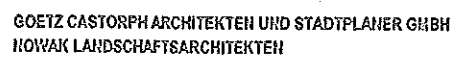


05 | 2014

Baywobau®

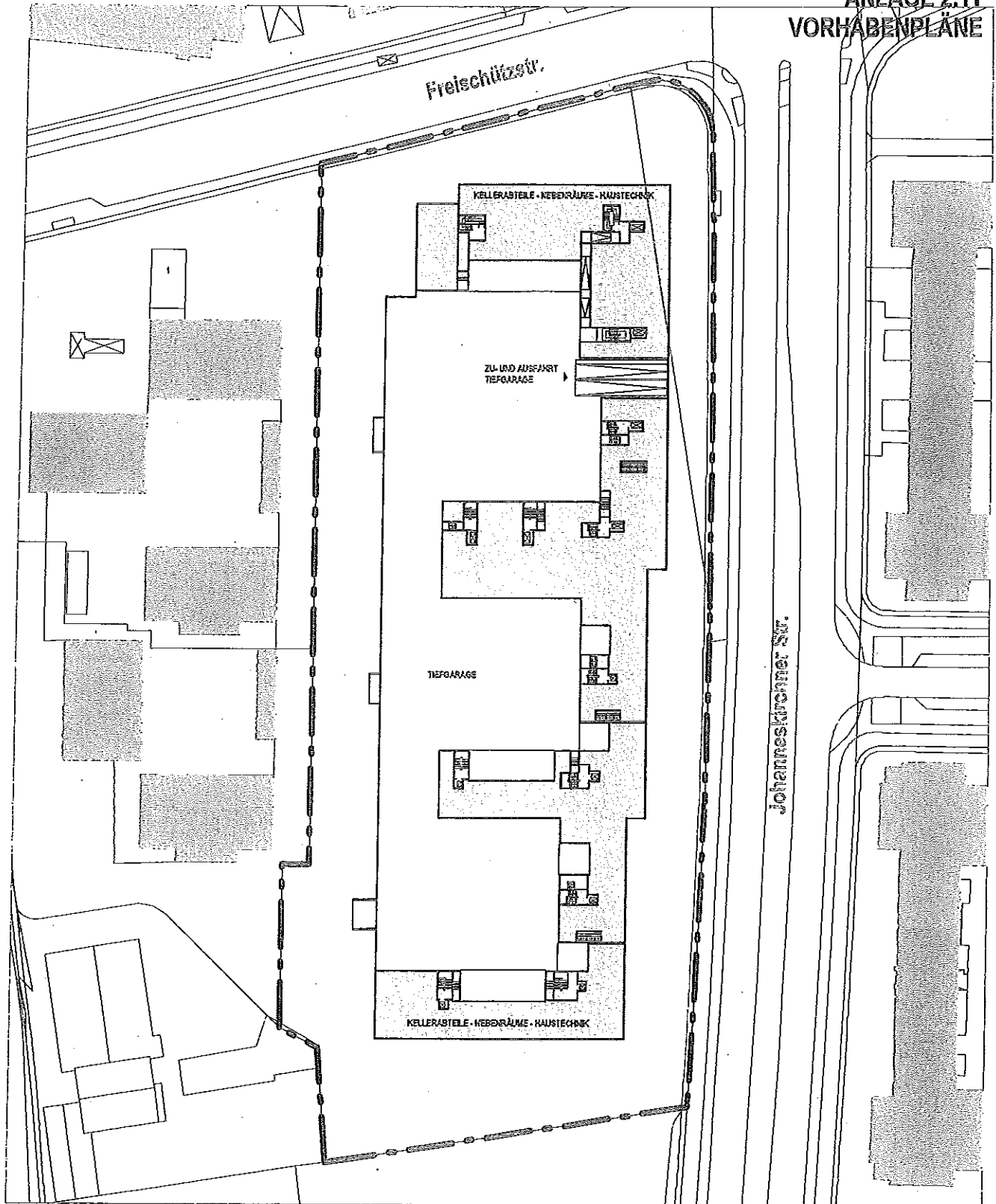
GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER GMBH
HOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ANLAGE 2.9
VORHABENPLÄNE



Zum Durchführungsvertrag

ANLAGE 2.11
VORHABENPLÄNE



- KELLERABTEILE - HAUSTECHNIK - NEBENRÄUME
- TIEFGARAGE PARKEN

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

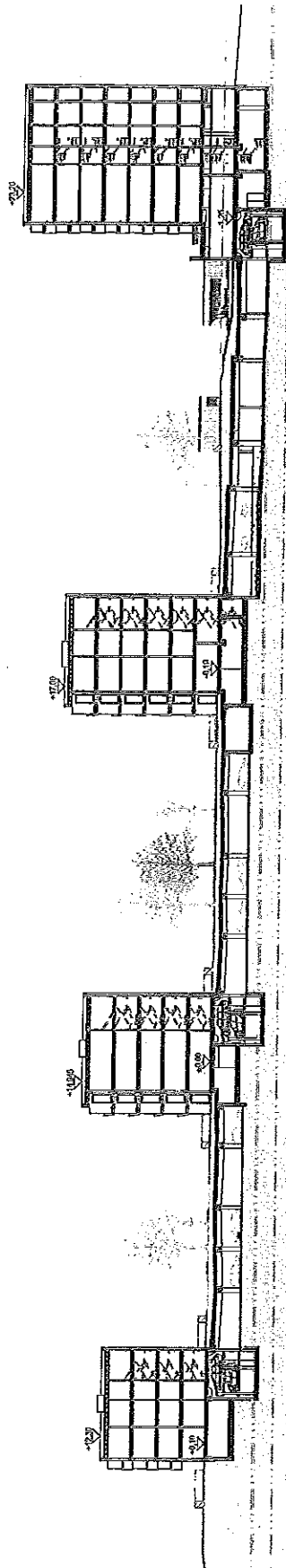
0 5 10 15 20 25m
M 1:1000



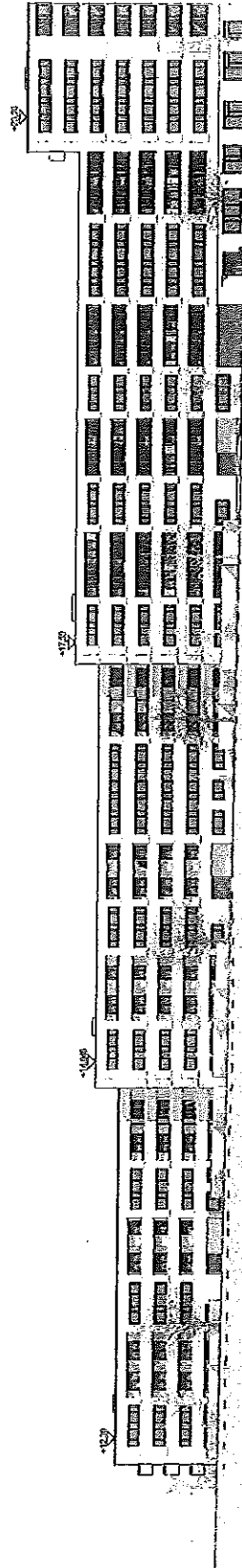
05/2014

Zum Durchführungs-
vertrag

ANLAGE 2.12 VORHABENPLÄNE



Längsschnitt



Ansicht Süd, Johanneskirchnerstr.

ANSICHT SÜD, JOHANNESKIRCHNERSTR. / LÄNGSSCHNITT

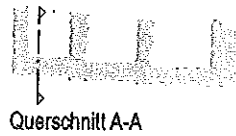
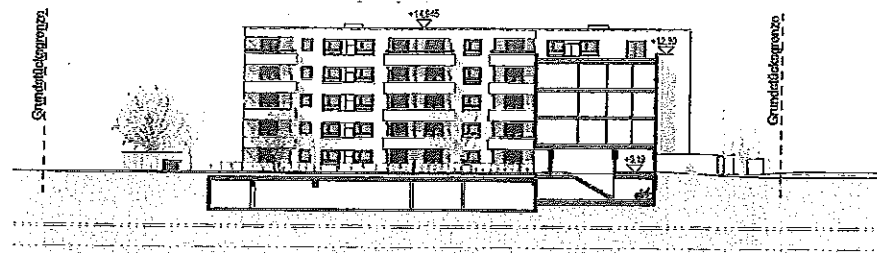
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Baywobau®

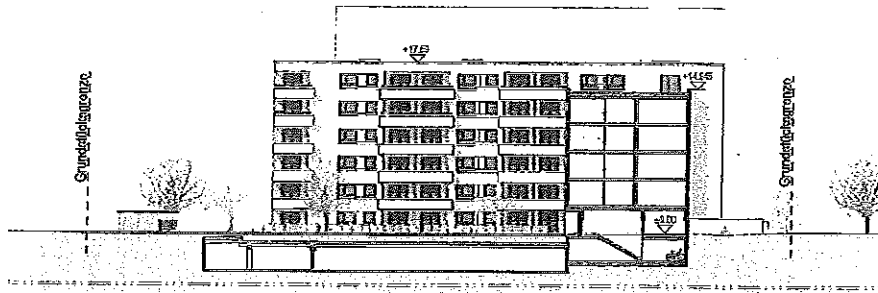
M 1:750

05 | 2014

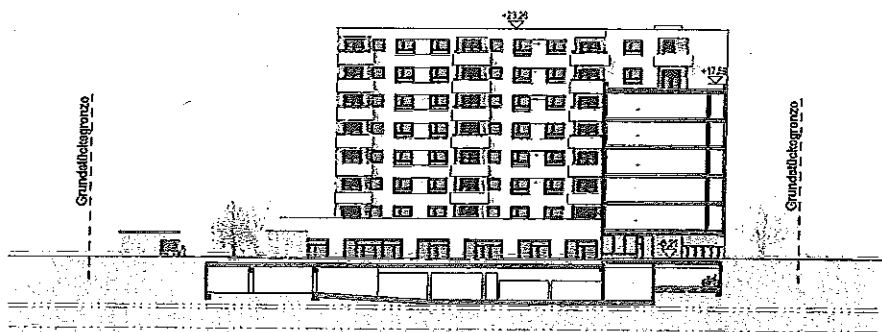
GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
HOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



Querschnitt A-A



Querschnitt B-B



Querschnitt C-C

QUERSCHNITTE

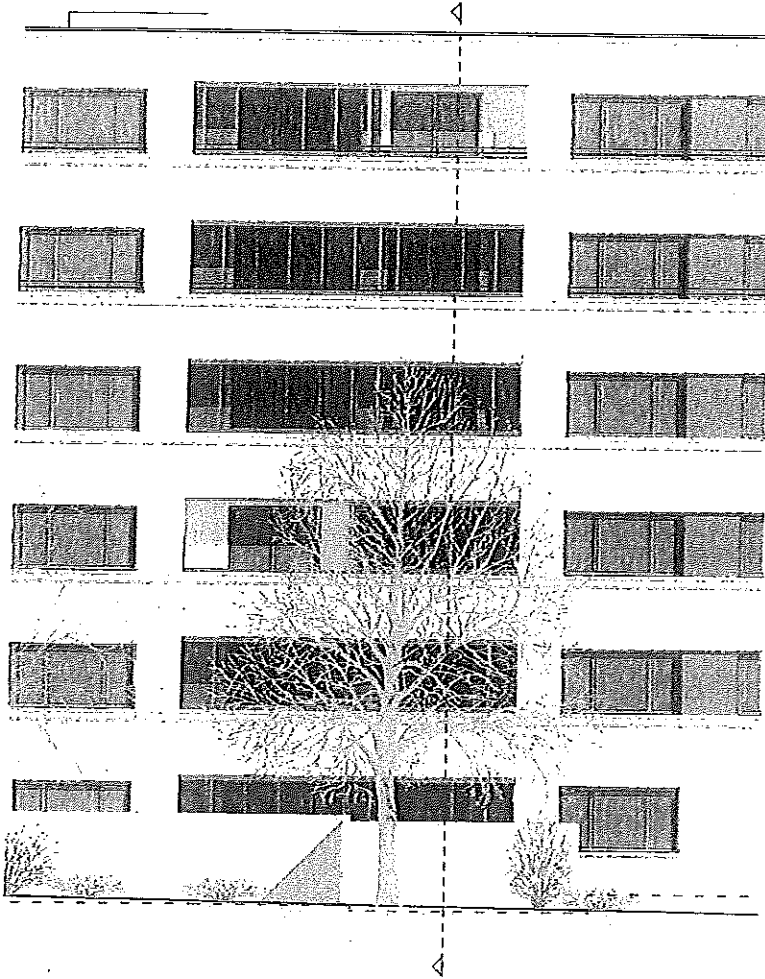
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

M 1:750

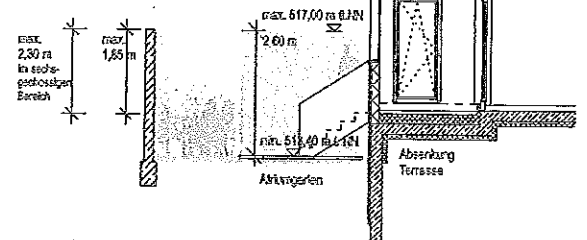
05 | 2014

Zum Durchführungs-
vertrag

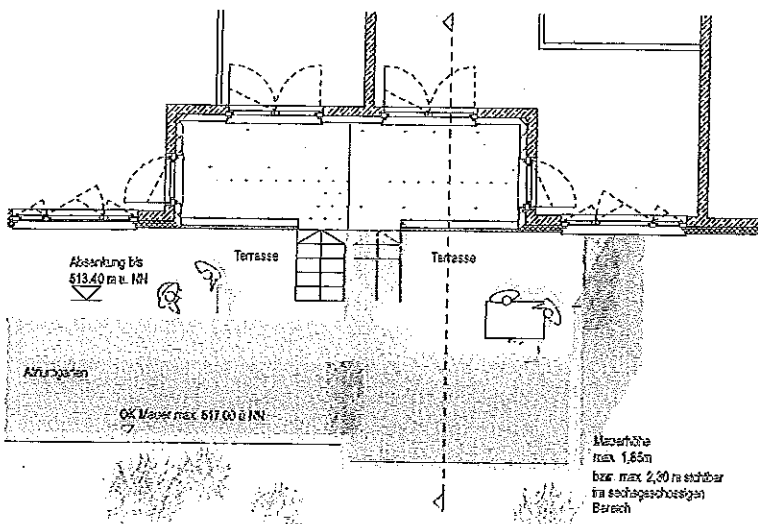
ANLAGE 2.14 VORHABENPLÄNE



Ansicht



Schnitt



Grundriss Atriumgarten

KONZEPT ATRIUMGÄRTEN - JOHANNESKIRCHNER STRASSE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Baywobau®

M 1:160

05/2014

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER GMBH
KOVAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

*Zum Durchführungs-
vertrag*

**ANLAGE 2.15
VORHABENPLÄNE**

Vorhaben

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE 91**

Freischützstrasse/ Johanneskirchner Strasse
München Bogenhausen

Vorhabenträger

BAYWOB AU IMMOBILIEN AG

Baywobau® 

Südliche Münchner Strasse 2a
82031 Grünwald

www.baywobau.de

Entwurfsverfasser

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH

Goetheplatz 1
80337 München
T. +49 (0) 89 82 99 93 0
F. +49 (0) 89 82 90 80 54

mail@goetzcastorph.de

mit

NOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Sonnenstrasse 22
80331 München

T. +49 (0) 89 32 600 260
F. +49 (0) 89 32 600 261

info@la-nowak.de

DATEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE**

05 | 2014

Baywobau® 

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
NOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

PLANUNGSGEBIET

	in m ²
Fläche Vorhabenbezogener B-Plan (incl. öffentlicher Verkehrsflächen)	13.943
Fläche Vorhabengebiet (Flächen Baywobau Immobilien AG)	13.826
Fläche Baugrundstück (nach Abtretung von Verkehrsflächen an die LHM)	13.618

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

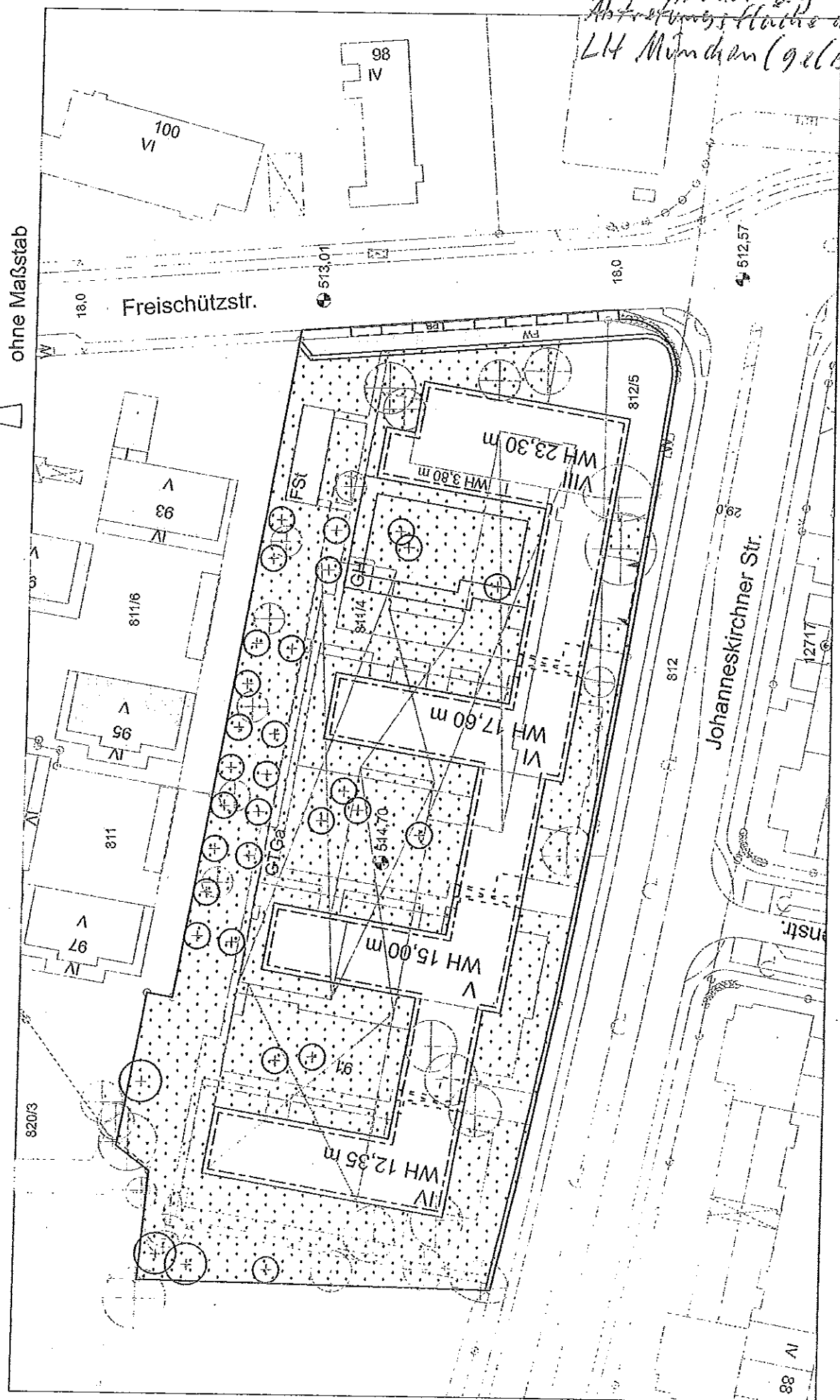
Geschossfläche gesamt (ohne Abfahrt TG) in m² ca.	19.574
Geschossfläche Wohnen in m² ca.	18.692
Wohneinheiten (WE) gesamt ca.	225
Geschossfläche Kindertagesstätte in m² ca.	785
Geschossfläche Läden/ Einzelhandel in m² ca.	98

FLÄCHENBILANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

05 | 2014

Abtretungsfläche an die LH München (gelb)



Anlage 3 zum Durch-
führungsvertrag
Abtretungsbescheid an d.
Lt München (gelb)

ANLAGE 4

Zum Vergleich mit dem

LAUFPLAN

ANZEIGEN

KITA

IV

V

VI

GTG

Außenkante Treppengasse

BauTeil 1
Realtteilung
BauTeil 2

BauTeil 1
Realtteilung
BauTeil 2

811/4

Außenspielfläche
Kindertageseinrichtung
CA. 748 m²

FSK

VIII

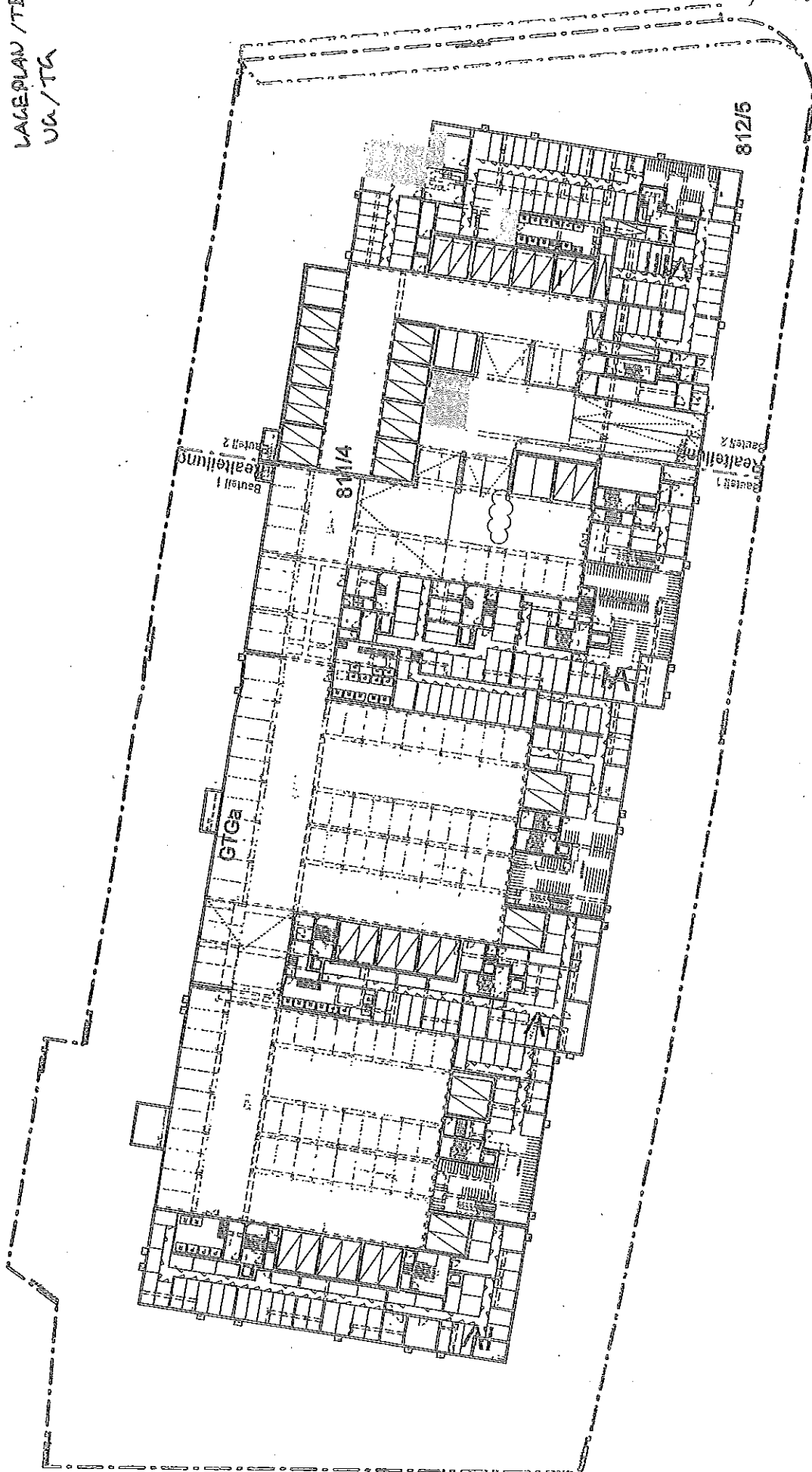
812/5

Johanneskirchener Straße

Freischützstraße

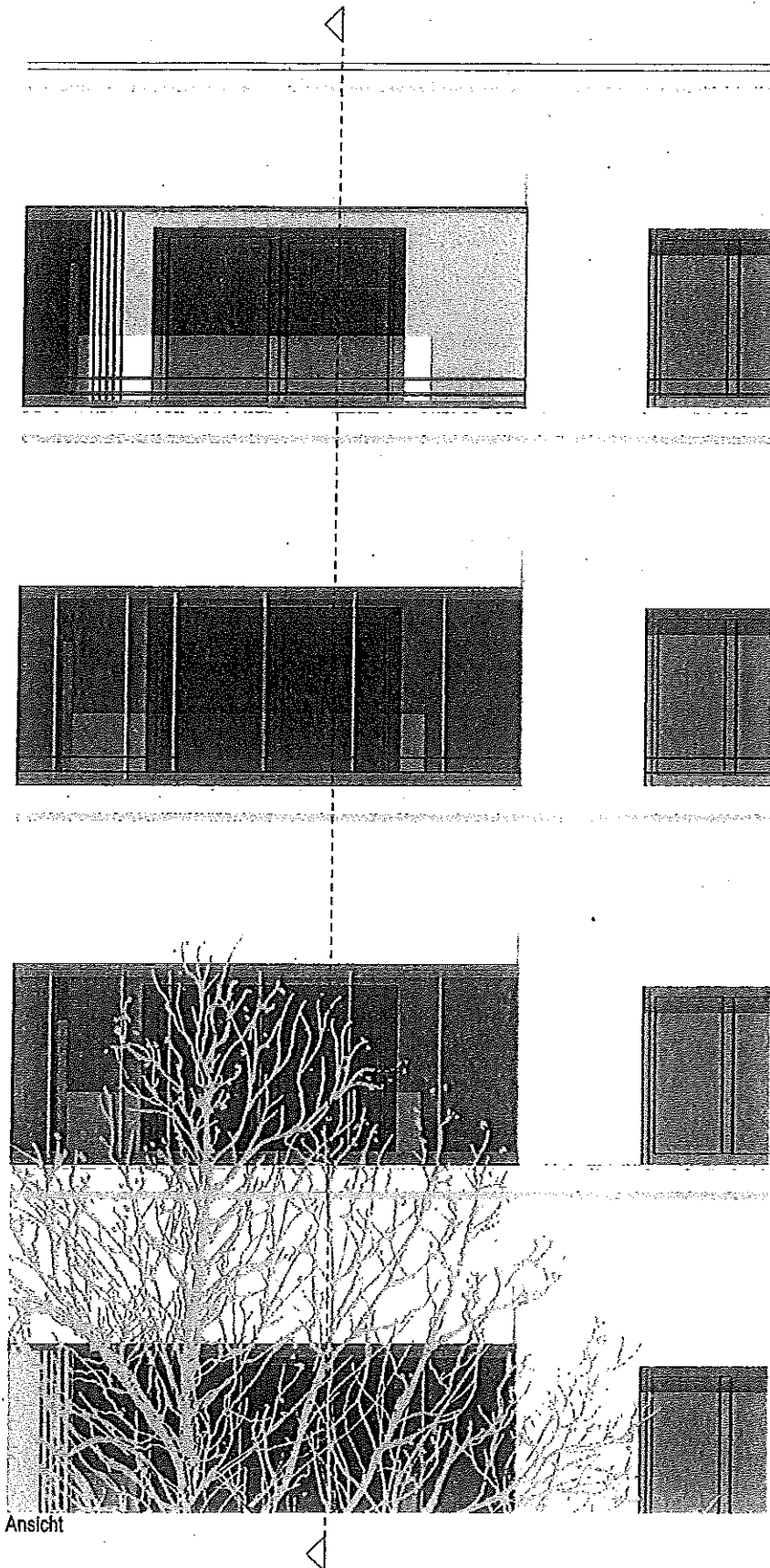
ANLAGE 5
LAGEPLAN / TEILEWENTUM
UG / TG

Anlage 5 zum
Durchführungsvertrag
Lageplan / Teil-
eigentum VG / TG



Zum Durchführungsvertrag

ANLAGE 8 SYSTEMFASSADENAUSSCHNITT



Schnitt

PROFILIERUNG FASSADE

VORABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FREISCHÜTZSTRASSE/ JOHANNESKIRCHNER STRASSE

Baywobau®

M 1:50

05 | 2014

GOETZ CASTORPH ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER GMBH
NOWAK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ANLAGE 7.5

LAGEPLAN

VOM

19.05.2014

Freischützstraße

812/5

GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE
GEM §6 2. Absatz

Johanneskirchner Straße

FSI

III A

Außenspielfläche
Kinderangelegenheit

811/4

Gera

Realteilung 2

Realteilung 1

Realteilung 2

Realteilung 1

GTGa Außentante Tiefgarage

VI

V

IV

Anlage 7 zum Durchführungsvertrag ☐

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078
Freischützstraße (westlich),
Johanneskirchner Straße (nördlich)**

**Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus
gemäß § 11 des Durchführungsvertrages**

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Abschnitt I – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau	3
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche	4
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen	5
§ 4 Belegungsrecht	5
§ 5 Mietansätze	6
 Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt	 7
§ 6 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages	7
§ 7 Bindungswirkung	7
§ 8 Annahmebedingungen	7
§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen	8
§ 10 Fristsetzung zur Vertragserfüllung	8
§ 11 Auflassungsvormerkung	8
§ 12 Vertragsstrafe	8
 Abschnitt III – Wertausgleich für die zusätzliche Bindung	 9
§ 13 Wertausgleich für die zusätzliche Bindung (Förderdelta)	9

Anlagenverzeichnis:

Anlage 7.1	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote
Anlage 7.2	vorauss. Wohnungsaufteilungsschlüssel
Anlage 7.3	Tabelle der Einkommensgrenzen
Anlage 7.4	Text des angebotenen Kaufvertrages
Anlage 7.5	Lageplan vom 19.05.2014

Abschnitt I

Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1

Vorbemerkung

Die Landeshauptstadt München (nachfolgend die „Stadt“ genannt) stellt für den Bereich Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 auf. Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

Nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2006 zur „Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“ einschließlich der Anpassung der Verfahrensgrundsätze sowie des Stadtratsbeschlusses vom 01.02.2012 „Wohnen in München V – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2012 – 2016“ 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 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden („Förderquote“). Die Förderquote beträgt im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des fiktiven Wohnbaurechts **2.974 m²** Geschossfläche (GF). Die Förderquote wird ergänzt durch ein sog. **Förderdelta** gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012 in Höhe von **2.639 m²** GF (sozial-orientierter Wohnraum). Für dieses Förderdelta leistet die Stadt einen Wertausgleich in Höhe von 70 % aus der Differenz zwischen dem Endwert aus der SoBoN-Berechnung (hier: 1.000,00 €/m² GF) und dem festen Grundstückswertansatz für das Förderdelta in Höhe von 675,00 €/m² jeweils bezogen auf die Bindungsfläche (hier: 2.639 m² GF).

Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen. Es besteht unter den Vertragspartnern Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

Nach den Verfahrensgrundsätzen vom 26.07.2006 steht dem Planungsbegünstigten ein Wahlrecht unter drei Varianten zu, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die Förderquote zu erbringen. Diese als A, B und C bezeichneten Varianten sind aus der Übersicht „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote“, die als **Anlage 7.1** bezeichnet und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages wird, ersichtlich.

Die Baywobau beabsichtigt als sog. Vorschlagsmodell im Sinne des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2012 – in Anlehnung an die Variante A – bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen (60plus) mit barrierefreiem Ansatz in einem Wohnungsmix zu realisieren. Hierbei werden der EOF-, der München-Modell-Miete-Anteil aus der Förderquote sowie der Förderdelta-Anteil insgesamt als München-Modell-Miete behandelt.

§ 2

Verpflichtung und Vertragsfläche

Die Baywobau (im Folgenden „der Planungsbegünstigte“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 innerhalb einer Frist von sechs (6) Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes insgesamt

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

und

3.630 m² Geschossfläche als Mietwohnungen im Rahmen des München-Modell Miete (bestehend aus 991 m² GF Förderquote und 2.639 m² GF Förderdelta)

bezugsfertig zu errichten.

Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die der Planungsbegünstigte nicht zu vertreten hat, so ist der Lauf der Fertigstellungsfrist für die Zeit des Nichtvertretenmüssens gehemmt. Diese Fristhemmung gilt in gleicher Weise für alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen.

Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO (1990) zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. hierzu auch § 3 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2078).

Diese Mietwohnungen i.S.d. Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes 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 281,20 €/m² Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen – EOF (1.983 m²), von 536,85 €/m² GF für die Mietwohnungen im München-Modell aus der Förderquote (991 m²) sowie 675 €/m² GF für den sozialorientierten Wohnraum aus dem Förderdelta (2.639 m²) einzusetzen. In den Grundstückswertansätzen ist die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB enthalten.

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

Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 18 des Durchführungsvertrages) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die vorgenannten festen Verkehrswerte für die Flächen der Förderquote sowie des Förderdeltas 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.

§ 3 Technische Fördervoraussetzungen

Bevor Bauanträge gestellt 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 sowohl der Förderquote als auch des Förderdeltas mit den „Stabau-Anträgen“ sämtliche Planunterlagen, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.

Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für die Mietwohnungen können beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2 angefordert werden oder sind im Internet unter www.muenchen.de, Suchbegriff Technische Beratung zur Planung im geförderten Wohnungsbau, verfügbar).

Im Rahmen der zum Zeitpunkt der Prüfung der Förderfähigkeit aktuellen 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 Förderungsfähigkeit notwendig und möglich ist.

Die Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III) erklärt hiermit ihr Einverständnis, von dem sonst üblichen Wohnungsaufteilungsschlüssel abzuweichen. Der voraussichtliche Wohnungsaufteilungsschlüssel ist in **Anlage 7.2** (Stand 22.04.2014) dargestellt. Etwaige Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die diese jedoch nur aus wichtigem Grunde verweigern darf.

§ 4 Belegung

Dem Planungsbegünstigten wird für den sozial-orientierten Wohnraum sowohl aus der Förderquote als auch dem Förderdelta ein Belegungsrecht wie folgt eingeräumt:

Das Belegungsrecht des Planungsbegünstigten für die Mietwohnungen sowohl der Förderquote als auch des Förderdeltas mit Wohnberechtigten i.S.d. Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes erstreckt sich auf die Laufzeit der staatlichen und städtischen Mittel, höchstens aber auf einen Zeitraum von 25 Jahren beginnend ab dem Erstbezug von mindestens 50 v.H. (50 %) der gebundenen Wohnungen.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zu einer Belegung wie folgt:

- $\frac{1}{3}$ der für die EOF gebundenen Geschossfläche sind mit Haushalten der Einkommensgrenze Stufe I (Ziff. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012) zu belegen.
- $\frac{2}{3}$ der für die EOF gebundenen Geschossfläche sind mit Haushalten bis zur Einkommensgrenze Stufe III zu belegen.
- im Übrigen ist die gebundene Geschossfläche sowohl der Förderquote als auch des Förderdeltas mit Haushalten der Einkommensgrenzen Stufe I bis IV (nach WFB 2012) (**Anlage 7.3**) zu belegen. Klargestellt wird, dass etwaige Änderungen bzw. Anpassungen

der Einkommensgrenzen nach unten unberücksichtigt bleiben; bei Anpassungen nach oben werden die hier anzuwendenden Einkommensgrenzen entsprechend angepasst.

Die Berechtigung der Haushalte ist in jedem Fall durch eine Bestätigung der Landeshauptstadt München, Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration, nachzuweisen. Zum Zeitpunkt der Belegung der Wohnung aus der Förderquote und dem Förderdelta muss mindestens ein Haushaltsmitglied das 60. Lebensjahr vollendet haben. Abweichungen hiervon sind im begründeten Einzelfall möglich (z.B. Inanspruchnahme einer der drei (3) rollstuhlgerechten Wohnungen, nachrangige Belegung mit Haushaltsmitgliedern, die das 55. Lebensjahr vollendet haben). Der entsprechende Nachweis ist in geeigneter Form (z.B. durch Kopie des Personalausweises) gegenüber der Stadt – Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen.

Die Landeshauptstadt München, Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration wird dem Planungsbegünstigten bzw. dem jeweiligen Eigentümer/Vermieter mindestens zehn (10) entsprechende Mieter pro Wohnung der für die EOF gebundenen Geschossfläche vorschlagen. Hinsichtlich der im Übrigen gebundenen Geschossfläche wird die Landeshauptstadt München, Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration den Planungsbegünstigten unterstützen. Das Belegungsrecht steht jedoch ausschließlich dem Planungsbegünstigten bzw. dem jeweiligen Eigentümer/Vermieter zu. Das Sozialreferat hat der abweichenden Belegungsregelung auf Vorschlag des jeweiligen Eigentümers/Vermieters aufgrund der Besonderheit des Modells zugestimmt.

§ 5

Mietansätze

Die vereinbarte bzw. festgesetzte monatliche Anfangsmiete (nettokalt) beträgt

- für die EOF gebundenen Geschossfläche (1.983 m²) 9,25 €/m² Wohnfläche monatlich zzgl. max. 1,00 €/m² Wohnfläche monatlich für Einbauküche
- für die Mietwohnungen im München-Modell aus der Förderquote (991 m²) sowie für den sozialorientierten Wohnraum aus dem Förderdelta (2.639 m²) 11,00 €/m² Wohnfläche (bestehend aus 10,20 €/m² Wohnfläche monatlich zzgl. 0,80 €/m² Wohnfläche monatlich als Sonderumlage; diese ist in den abzuschließenden Mietverträgen nicht gesondert auszuweisen) zzgl. max. 1,00 €/m² Wohnfläche monatlich für Einbauküche

In den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) darf die festgelegte Eingangsmiete (nettokalt) sowohl für Flächen der Förderquote als auch des Förderdeltas nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten, nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes $[(\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}]$ möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

Klargestellt wird, dass der Zuschlag von max. 1,00 €/m² Wohnfläche monatlich für

Einbauküche/n bei der Dynamisierung nicht als Grundlage mit herangezogen werden darf und unberücksichtigt bleibt. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 €/m² Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) bleiben.

Der Planungsbegünstigte bzw. der jeweilige Eigentümer/Vermieter verpflichtet sich in seine Mietverträge folgende Bestimmungen aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit entsprechend der Laufzeit der staatlichen und städtischen Mittel, höchstens aber auf einen Zeitraum von 25 Jahren beginnend ab dem Erstbezug der Wohnung, dem Förderprogramm München-Modell Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum [Datum ist vom Vermieter einzutragen]. Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend den Bestimmungen des Förderprogramms München-Modell Miete für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erstbezug die Miete nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex

[(Indexwert neu : Indexwert alt) x 100 – 100 = prozentual zulässige Mietsteigerung] möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen dauerhaft nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 €/m² Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) bleiben.“

Klargestellt wird, dass bei Neuvermietungen der gebundenen Wohnungen der Mietansatz zur Anwendung kommt, der sich bei – unterstellter – unveränderter Fortführung des Mietverhältnisses (ab Erstbezug) unter Berücksichtigung der vorstehenden Regelungen ergeben würde.

Klargestellt wird ferner, dass vorstehende Beschränkungen nur bis zum Ablauf der Bindungszeit bestehen.

Abschnitt II - Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 6

Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

Zur Sicherung der in den §§ 2 und 3 dieser Vereinbarungen näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote sowie des Förderdeltas bietet der Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31-35, 80331 München, den Abschluss des in der **Anlage 7.4** 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 7.5** zeichnerisch beschrieben.

§ 7

Bindungswirkung

Der Planungsbegünstigte hält sich an das vorstehende Kaufangebot längstens auf die Dauer von sechs Monaten über die in § 2 genannte Fertigstellungsfrist hinaus gebunden. Mit bezugsfertiger Errichtung der Wohnungen der Förderquote sowie des Förderdeltas erlischt das vorstehende Kaufangebot. 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.

§ 8

Annahmebedingungen

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 nur unter folgenden Voraussetzungen durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Planungsbegünstigten oder dessen Rechtsnachfolger angenommen werden,

- a) wenn nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf der/den für die Förderquote/das Förderdelta gebundenen Fläche/n geförderte Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von 1.983 m² nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF und förderfähige Wohnungen im München-Modell Miete mit einer Geschossfläche von 3.630 m² bezugsfertig errichtet werden.

oder

- b) wenn diese Wohnungen zwar fristgerecht errichtet werden, aber die in den §§ 2 bis 3 dieser Vereinbarungen genannten Verpflichtungen nicht erfüllt wurden; wurden die Verpflichtungen teilweise erfüllt, kann dieses Angebot nur noch insoweit angenommen werden, als die Verpflichtungen nicht erfüllt wurden.

Die Stadt kann das Angebot nicht mehr annehmen, wenn der Planungsbegünstigte aus der Verpflichtung entlassen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Vertragsflächen an die Stadt, einen von der Stadt benannten Dritten oder einen vom Planungsbegünstigten benannten und

von der Stadt bestätigten Dritten veräußert werden, welcher alle zum Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht erfüllten Verpflichtungen dieser Vereinbarungen gegenüber der Stadt rechtswirksam übernimmt. Die Stadt darf die Bestätigung des vom Planungsbegünstigten benannten Dritten nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 9

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 § 8 vorliegen.

§ 10

Fristsetzung zur Vertragserfüllung

Unbeschadet der vorstehenden Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, dem Planungsbegünstigten vor Annahme des Angebots eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit dieser die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist seinen Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Planungsbegünstigte nicht mehr berechtigt, seine Pflichten aus diesen Vereinbarungen zu erfüllen. Soweit der in der **Anlage 7.4** enthaltene Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die vom Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten als erfüllt.

§ 11

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Abschluss eines Kaufvertrages an der Fläche der Förderquote sowie des Förderdeltas (§ 2 dieser Vereinbarungen) **bewilligt und beantragt** der Planungsbegünstigte auf seine Kosten die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

gemäß § 7 der **Anlage 7.4**.

§ 12

Vertragsstrafe

Die Stadt hat, soweit sie das Kaufangebot nicht annimmt, obwohl die Voraussetzungen dazu gegeben wären, als echte Option, im Übrigen die Möglichkeit, bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der in diesem Vertrag vom Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten, eine Vertragsstrafe nach Maßgabe der folgenden Regelungen geltend zu machen:

1. Bevor die Stadt die Vertragsstrafe geltend macht, hat die Stadt den Planungsbegünstigten schriftlich zur Nacherfüllung mit einer angemessenen Fristsetzung aufzufordern. Die Angebotsfrist gemäß § 7 dieses Vertrages verlängert sich um die Zeit der Fristsetzung.

2. Kommt der Planungsbegünstigte seinen Pflichten bis zum Ablauf der entsprechend Ziffer 1 gesetzten Frist nicht nach, so kann die Stadt für jeden Quadratmeter Wohnfläche der Förderquote, der entgegen den Verpflichtungen dieser Vereinbarungen nicht oder nicht fristgerecht (maßgebend ist die Frist des § 2 dieser Vereinbarungen) gebaut wird oder den Anforderungen, wie sie in den §§ 2 und 3 dieser Vereinbarungen festgelegt sind, nicht genügt, eine Vertragsstrafe von € 800,00/m² Wohnfläche verlangen.
3. Solange der Anspruch auf Vertragsstrafe nicht ausdrücklich und schriftlich geltend gemacht wird, kann der Planungsbegünstigte die Erfüllung seiner Pflichten, insbesondere die Fertigstellung nachholen. Es wird klargestellt, dass mit der Geltendmachung und Zahlung der vereinbarten Vertragsstrafe die vom Planungsbegünstigten nach diesen Vereinbarungen übernommenen Pflichten als erfüllt gelten.
4. Der Gesamtbetrag der Vertragsstrafe ist begrenzt durch den anteiligen Grundstückswert der Vertragsfläche.

Die Möglichkeit, die Vertragsstrafe geltend zu machen, ist befristet auf die Dauer der Bindungswirkung gemäß § 7 i.V.m. § 12 Ziffer 1 dieser Vereinbarungen. Sie kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn der Planungsbegünstigte gemäß § 8 dieser Vereinbarungen aus der Verpflichtung entlassen ist.

Abschnitt III – Wertausgleich für die zusätzliche Bindung

§ 13

Wertausgleich für die zusätzliche Bindung (Förderdelta)

Höhe des Wertausgleichs

Der Endwert aus der SoBoN-Berechnung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2078 beträgt 1.000,00 €/m² GF, der Grundstückswertansatz für das Förderdelta 675,00 €/m² GF.

Dem entsprechend ergibt sich eine finanzielle Gegenleistung (Wertausgleich) für das Förderdelta gemäß Abschnitt I § 1 Abs. 3 in Höhe von **€ 600.372,50**.

Der Wertausgleich berechnet sich wie folgt:

$(1.000,00 \text{ €/m}^2 \text{ GF} - 675,00 \text{ €/m}^2 \text{ GF}) \times 2.639 \text{ m}^2$ multipliziert mit 0,70 (70 %ige Ausgleichszahlung der Stadt)

Sollten zusätzliche, über die in Abschnitt II genannten Flächen für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden, erhöht sich der Wertausgleich. Werden die in Abschnitt II genannten Flächen für den geförderten Wohnungsbau nicht erreicht, wird der Wertausgleich entsprechend verkürzt. Überzahlungen sind zurück zu erstatten. Der Nachweis, dass die Flächen vertragsgemäß erstellt wurden, ist vom Planungsbegünstigten in geeigneter Weise (z.B. im Rahmen einer Schlussbestätigung) zur Auszahlung der 4. Rate gegenüber dem Planungsreferat- HA III zu erbringen.

Fälligkeit des Wertausgleichs

Die Förderung der Errichtung der geförderten Wohneinheiten erfolgt jeweils durch einen Förderbescheid des Planungsreferates-HA III. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt dabei in Raten nach Baufortschritt.

Der Planungsbegünstigte und die Stadt vereinbaren, dass auch der Wertausgleich jeweils zusammen mit den Raten aus der staatlichen bzw. städtischen Förderung auf Antrag des Planungsbegünstigten ausbezahlt wird. Eine Verrechnung des Wertausgleichs mit vom Planungsbegünstigten zu leistenden Zahlungen ist auf Antrag des Planungsbegünstigten mit Zustimmung des Planungsreferates-HA II möglich.

Der Wertausgleich wird entsprechend in 4 Raten nach Baufortschritt wie folgt ausgezahlt:

1. Rate: **30 v.H.**
(= ohne Verrechnung: max. 180.111,75 € / mit Verrechnung gemäß § 10 a Ziff. 4 des Durchführungsvertrages: max. 0,00 €)
nach Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten
2. Rate: **35 v.H.**
(= max. 210.130,38 € / mit Verrechnung gemäß § 10 a Ziff. 4 des Durchführungsvertrages: max. 0,00 €)
nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes
3. Rate: **25 v.H.**
(= max. 150.093,12 € / mit Verrechnung gemäß § 10 a Ziff. 4 des Durchführungsvertrages: max. 0,00 €)
nach Erreichen der Bezugsfertigkeit
4. Rate: **10 v.H.**
(= max. 60.037,25 € / mit Verrechnung gemäß § 10 a Ziff. 4 des Durchführungsvertrages: max. 0,00 €)
nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung

Eine Teilauszahlung der 4. Rate ist auf Antrag des Planungsbegünstigten möglich.

Verrechnung des Wertausgleichs mit Zahlungen gemäß § 10 a des Durchführungsvertrages

Soweit eine vollständige Verrechnung des Wertausgleichs mit den vorgenannten Zahlungen erfolgt, sind die vorgenannten Regelungen zur Fälligkeit und Auszahlung des Wertausgleichs gegenstandslos. Erfolgt die Verrechnung anteilig, wird der nachgewiesene verbleibende Restbetrag entsprechend den vorgenannten Regelungen fällig und ausbezahlt (vgl. § 10 a Ziff. 5 des Durchführungsvertrages).

Rückforderung des Wertausgleichs

Die Stadt ist berechtigt, nach Abschluss dieser Vereinbarung den geleisteten Wertausgleich ganz oder teilweise zurück zu fordern, wenn der Planungsbegünstigte gegen die Verpflichtung, die angebotenen Flächen für den geförderten Wohnungsbau nach den in Abschnitt II vorgesehenen Fördermodellen zu errichten und erstmalig vertragsgemäß zu belegen sowie die jeweiligen Förderbestimmungen einzuhalten, verstößt.

– Ende der Anlage 7 –

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Förderquote Keine Bindungen

Anteil:	20%	10%	70%
Wert o. Erschl.	204,51 € je qm GF	460,16 € je qm GF	Verkehrswert
zzgl. Erschl.	76,69 € je qm GF	76,69 € je qm GF	
Summe:	281,20 € je qm GF	536,85 € je qm GF	
Durchschnitt	366,42 € je qm GF		

Auswahlmöglichkeit unter:

Variante A	Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter		
	Mietwohnungen	Mietwohnungen - EOF	Eigentum frei finanziert
	Einkommensorient. Förderung - EOF	oder München Modell-Miete	
Bindung: 25 Jahre			
Variante B	Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter		
	Mietwohnungen	Eigenwohnraum -	Eigentum frei finanziert
	Einkommensorient. Förderung - EOF	staatliche Förderung	
Bindung: 25 Jahre			
Variante C	Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten		
	Mietwohnungen	Eigenwohnraum -	Eigentum frei finanziert
	Einkommensorient. Förderung - EOF	staatliche Förderung	
Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre			
Verkauf an Selbstbezieher oder Kapitalanleger			
Bindung: 15 Jahre Selbstbezieher, 20 Jahre Kapitalanleger			

Stand: 01.02.2012

Die verschiedenen Fördermodell unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu den Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012).

Zuordnung EOF - Wohnungen + Stellplätze **911 Freischützstrasse**

Freischützstrasse B III 4
22.04.2014 / Poe

1. SoBon allgemein

gesamt	5.607,45 m² GF	100,00%			
hiervon EOF	1.959,14 m² GF	34,94% EOF I	653,05	EOF II + III	1.306,09
MM	3.648,31 m² GF	65,06%			

2. Altenwohnen

	76 Wohneinheiten	1-Zimmer:	24	
gesamt	4.046,50 m² Wfl	2-Zimmer:	28	(3 rollstuhlg.)
hiervon EOF	1.413,77 m² Wfl	3-Zimmer:	24	
MM	2.632,73 m² Wfl	gesamt	76	

3. Stellplatzschlüssel

EOF	0,6 je Wohnung
MM	0,8 je Wohnung

4. Zuordnung Wohnungen

EOF Haus 12: durchmischt EOF und MM im 1.-7.OG

1.OG: gesamt ohne Whg. 12.1.16 und 12.1.24	349,10 m² Wfl	
3 1-Zi, 2 2-Zi, 2 3-Zi	7 WE	
2.OG: Whg. 12.2.26; 12.2.29; 12.2.30; 12.2.31, 12.2.32	211,80 m² Wfl	
3 1-Zi, 2 2-Zi,	5 WE	
3.OG: Whg. 12.3.35; 12.3.38; 12.3.39; 12.3.40; 12.3.41	211,80 m² Wfl	
3 1-Zi, 2 2-Zi	5 WE	
4.OG: Whg. 12.4.44; 12.4.47; 12.4.48; 12.4.49; 12.4.50	211,80 m² Wfl	
3 1-Zi, 2 2-Zi	5 WE	
5.OG: Whg. 12.5.47; 12.5.48; 12.5.49; 12.5.50	153,70 m² Wfl	
3 1-Zi, 1 2-Zi	4 WE	
6.OG: Whg. 12.6.65; 12.6.66; 12.6.67; 12.6.68	153,70 m² Wfl	
3 1-Zi, 1 2-Zi	4 WE	
7.OG: Whg. 12.7.73; 12.7.74; 12.7.75	104,90 m² Wfl	
3 1-Zi,	3 WE	
gesamt:	1.396,80 m² Wfl	1-Zimmer: 21
Diff. zu 2.	-16,97 m² Wfl	2-Zimmer: 10
	33 WE	3-Zimmer: 2

MM In Haus 1 "Rest"
Haus 11 vollständig

gesamt:	2.649,70 m² Wfl	1-Zimmer: 3
Diff. zu 2.	16,97 m² Wfl	2-Zimmer: 18 (3 rollstuhlg.)
	43 WE	3-Zimmer: 22

5. Stellplätze

	WE	Faktor	Anzahl
EOF	33	0,6	19,80
MM	43	0,8	34,40
gesamt			54,20

Einkommengrenzen in der EOF und im München Modell-Miete

Unverbindliche Modellrechnung für das höchstzulässige Arbeitseinkommen

Haushaltsgröße	Stufe I		Stufe II		Stufe III		Stufe IV	
		Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa		Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	Art. 11 BayWoFG	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa		Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa
1 – Person	12.000 €	18.000 €	15.600 €	23.200 €	19.000 €	28.100 €	22.800 €	33.500 €
2 – Personen	18.000 €	26.600 €	23.400 €	34.300 €	29.000 €	42.300 €	34.200 €	50.000 €
3 – Personen	22.100 €	32.400 €	28.700 €	41.900 €	35.500 €	51.600 €	41.900 €	61.000 €
4 – Personen	26.200 €	38.300 €	34.000 €	49.500 €	42.000 €	60.900 €	49.600 €	72.000 €
5 – Personen	30.300 €	44.200 €	39.300 €	57.100 €	48.500 €	70.200 €	57.300 €	83.000 €
je weitere Person	4.100 €	5.800 €	5.300 €	7.600 €	6.500 €	9.200 €	7.700 €	11.000 €
zusätzlich für jedes Kind	500 €	700 €	750 €	1.100 €	1.000 €	1.400 €	1.250 €	1.750 €
Freibeträge, z.B.								
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	4.000 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €
für junge Ehepaare (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet) – oder als Kinderkomponente für Haushalte mit Kind/Kindern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht	5.000 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €

vorliegen

* Energetischer Aufschlag auf den Kaufpreis

Bei einem KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009) erhöht sich der o.g. (maximal zulässige) Kaufpreis um einen energetischen Aufschlag von 50,- €/qm Wohnfläche und bei einem KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009) um 100,- €/qm Wohnfläche.

Die Stadt München möchte im angemessenen Rahmen auch Haushalten, deren Einkommen über der gesetzlichen Förderobergrenze (Art. 11 BayWoFG) liegt, den **Erwerb** oder die **Anmietung** einer Immobilie im München Modell-Eigentum ermöglichen. Für das **München Modell** hat der Stadtrat am 01.02.2012 eine **nochmalige Erweiterung der Einkommensgrenzen** beschlossen. Diese Stufe ist in der Übersicht als **Stufe IV** bezeichnet. Sie liegt bei den für die staatliche Förderung maßgeblichen Grundbeträgen (jeweilige Spalte links neben den Bruttoeinkommen) um ca. 30 % über den bisherigen Höchstgrenzen. Aufgrund der erheblichen Ausweitung der Einkommensgrenzen wurde im München Modell die bisherige, für jedes Kind vorgesehene Kinderkomponente durch eine neue haushaltsbezogene Kinderkomponente ersetzt. Diese erhalten Haushalte mit Kind/Kindern, die nicht bereits den Freibetrag „junge Ehepaare“ in Anspruch nehmen können.

Beispiele für ein maximal zulässiges Haushaltseinkommen (Jahres-Brutto):

- a) Haushalt mit 2 Personen (Erwachsene): **50.000 €** (bisher: 42.300 €)
- b) Haushalt mit 2 Personen (davon 1 Kind): **58.850 €** (bisher: 48.700 €)
- c) Haushalt mit 3 Personen (davon 1 Kind): **69.850 €** (bisher: 58.000 €)
- d) Haushalt mit 4 Personen (davon 2 Kinder): **82.600 €** (bisher 73.700 €)

Wie errechnen sich diese Beträge?

Aus der Summe der maximalen Einkommen (es zählen nur positive Einkünfte) für die Personenzahl, der Freibeträge je Kind und zusätzlicher Freibeträge. Am Beispiel eines Haushaltes mit 4 Personen (davon 2 Kindern) ergibt sich Folgendes:
 Maximales Bruttoeinkommen für 4-Personen: 72.000 € + (2 x 1.750 €) = 3.500 € als Freibeträge für 2 Kinder (für die Anspruch auf Kindergeld besteht) + 7.100 € hier als haushaltsbezogene Kinderkomponente, da nicht Freibetrag für junge Ehepaare = 82.600 €.

Bitte beachten Sie, dass das **Merkblatt** und die **Beispiele** als **unverbindliche Hilfe für Miet- oder Kaufinteressenten** gedacht sind. Die Entscheidung über die Kaufberechtigung und die Prüfung einer staatliche Förderung kann nur anhand eines konkreten Kaufobjekts und einer individuellen Einkommensberechnung auf der Basis der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA III/11 (Blumenstraße 31, Zimmer 255, 256, 257 im 2. Stock) erfolgen. Die Mietberechtigung ist gegenüber dem Vermieter durch eine kostenpflichtige Bestätigung des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachzuweisen.

Stand: 04.06.2014

**Anlage 7.4 zu den „Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 – Freischützstraße (west-
lich), Johanneskirchner Straße (nördlich)**

Text des angebotenen Kaufvertrags

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

§ 1

Verkauf des/der für die Förderquote sowie des Förderdeltas gebundenen Fläche/n

Die Planungsbegünstigte hat nach § 2 dieser Urkunde die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der **Anlage 7.5** näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

Die Planungsbegünstigte (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem im Durchführungsvertrag näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, geometrisch erst noch zu vermessende Teilflächen von zusammen ca. 3.850 m² (aus Flst.Nr. 811/4 eine Teilfläche von ca. 3.262 m² und aus Flst.Nr. 812/5 eine Teilfläche von ca. 588 m²), die den Beteiligten in der Natur nach Lage und Umfang genau bekannt und in dem dieser Urkunde beigegefügt und mit auszufertigenden Lageplan (**Anlage 7.5**) vom 19.05.2014 grün angelegt ist.

Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten zu bestellen sind (Über- und Unterbaurechte, Zuwegungen u.ä.) erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

Die Planungsbegünstigte verkauft der Stadt das Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Wohnungen aus den Neubauvorhaben, die die Förderquote sowie das Förderdelta auslösen (§ 2 der Vereinbarungen) in dem Umfang, in dem die Förderquote und das Förderdelta bis zur Annahme des Angebotes durch die Stadt noch nicht vertragsgemäß erbracht wurde, höchstens aber im Umfang von 5.613 m² Geschossfläche (GF). Dabei bestimmt sich der Umfang der durch die Verkäuferin zu erbringenden Leistung für den Fall, dass die bezugsfertige Errichtung nicht im vereinbarten Umfang durchgeführt wurde, nach der noch ausstehenden Geschossfläche und für den Fall, dass die in den §§ 2 und 3 der Vereinbarungen genannten Verpflichtungen nicht eingehalten wurden, nach der Geschossfläche, auf die bezogen die Verpflichtung nicht eingehalten wurden.

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

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

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

Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Sondereigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so zu wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.

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

§ 2

Kaufpreis/Erstattungsbetrag

Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n Teilfläche/n beträgt in unbebautem Zustand **€ 2.440.501,89** (in Worten: zwei Millionen vierhundertvierzigtausend fünfhundertundeins 89/100 Euro). Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer Geschossfläche von ca. 5.613 m² GF errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von 204,51 €/m² Geschossfläche für 1.983 m² GF (= 405.543,33 €), von 460,16 €/m² Geschossfläche für 991 m² GF (= 456.018,56 €) und von 598,31 €/m² Geschossfläche für 2.639 m² GF (= 1.578.940,09 €).

Für die Vertragsfläche erstattet die Käuferin der Verkäuferin zudem einen Betrag von 76,69 €/m² GF für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB, dies sind **430.460,97 €** (in Worten: vierhundertdreißigtausendvierhundertsechzig 97/100 Euro). Im Übrigen trägt die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.).

Ist die zulässige Geschossfläche nach rechtskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils 434,79 €/m² GF (Durchschnittspreis je m² bezogen auf die gesamte gebundene Geschossfläche), der Erstattungsbetrag um jeweils 76,69 €/m² GF.

Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von 204,51 €/m² GF bzw. 460,16 €/m² GF bzw. 598,31 €/m² und dem Erstattungsbetrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Höhe von 76,69 €/m² GF die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind. 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 gehören zu den Baukosten.

§ 3

Kaufpreisfälligkeit

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

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

§ 4

Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

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

§ 5

Besitz, Nutzen und Lasten

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

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

§ 6

Haftung für Rechts- und Sachmängel

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

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

Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Löschungs- 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

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums nach § 1 dieses Kaufvertrages bewilligt die Verkäuferin die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an nächstfolgender Rangstelle an

Flst.Nr. 811/4 mit einer Teilfläche von ca. 588 m², sowie

Flst.Nr. 812/5 mit einer Teilfläche von ca. 3.262 m²,

deren Eintragung jedoch gesondert mit dem Vorliegen der Vermessung beantragt wird.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf der durch das Bestimmungsrecht ausgewählten und gekauften Sondereigentumseinheiten nach § 1 dieses Vertrages wird schon heute von den Vertragspartnern die Eintragung von entsprechenden Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB zugunsten der Stadt bewilligt.

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 Annahme des Angebotes und Ausübung des Bestimmungsrechts zur Eintragung gelangen sollen.

§ 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

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

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

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

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

§ 10

Wirksamkeitsklausel

Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder wer-

den - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

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

§ 11 Abschriften

Nach Annahme erhalten:

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

§ 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 7.4 -