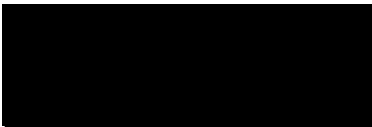


Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadsanierung und
Wohnungsbau
PLAN HA III/10

Sozialer Bindungsvertrag
81479 München, Faustnerweg 3
Flurstück 126, Gemarkung Solln

Vertragspartner



- im Folgenden „**Bauherrin**“ genannt -

und

die Landeshauptstadt München

vertreten durch
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
Blumenstraße 31, 80331 München

- im Folgenden auch „**Stadt**“ genannt -

- gemeinsam auch „**Vertragspartner**“ genannt -

schließen folgenden

Sozialen Bindungsvertrag

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I - Grundbuchstand	3
Abschnitt II - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau	3
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote und der ordnungsgemäßen Erstbelegung	4
§ 3 Fördertechnische Prüfung	5
Abschnitt III - Sicherungen zugunsten der Stadt	5
§ 4 Gebundene Mietwohnung – München Modell-Miete	5
Abschnitt IV - Sonstige Bestimmungen	98
§ 5 Kosten des Vertrages	98
§ 6 Vertragsanpassung	9
§ 7 Weitergabepflicht	9
§ 8 Gerichtsstand	9
§ 9 Amtshaftungs- und Entschädigungsansprüche	9
§ 10 Schlussbestimmungen	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Grundbuchauszug vom 21.06.2023
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Grundriss der gebundenen Wohnung

Abschnitt I - Grundbuchstand

Die Bauherrin ist gemäß der Generalvollmacht vom 20.08.2009 – URNr. 2992/09 des Notars Dr. Peer Koch von dem am 20.07.2023 verstorbenen Wolfgang Fischer (Sterbeurkunde des Standesamtes München, Registernummer S 8038/2023) bevollmächtigt worden, Rechtsgeschäfte, wie den heutigen Sozialen Bindungsvertrag, abzuschließen.

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

Im Grundbuch des Amtsgerichtes München Solln, Band 444, Blatt Nr. 14941, ist der verstorbene Wolfgang Fischer als Eigentümer des Grundstücks BV Nr. 1, Flurnummer 126, Faustnerweg 3 eingetragen.

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

Das Grundstück ist derzeit wie in **Anlage 1** ersichtlich belastet.

Abschnitt II - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1 Vorbemerkung

(1) Die Bauherrin beabsichtigt im Faustnerweg 3, 81479 München den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Hierzu wurde ihm von der Lokalbaukommission (LBK) der Stadt unter dem 22.11.2022 bereits ein entsprechender Vorbescheid erteilt, Az. 6024-1.7-2022-4886-33. Einen Bauantrag hat die Bauherrin ebenfalls gestellt, dieser läuft bei der LBK der Stadt unter dem Aktenzeichen 1.23-2023-4000-33.

(2) Für den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sind Befreiungen von der mit einfachem Baulinienplan festgesetzten Baulinie (rot) von insgesamt ca. 284,87 m² Geschossfläche (GF) erforderlich, um zusätzliches Wohnbaurecht zu ermöglichen.

(3) Voraussetzung für diese Befreiung ist u.a., dass nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 „Wohnen in München VII – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2023 – 2028“ 40 % der durch die Befreiung neu entstehenden Wohnbaufläche als Förderquote, vorrangig in Form von geförderten Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung – EOF (Art. 3 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) verwendet werden.

Formatiert: Nicht Hervorheben

Zur Regelung der Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Förderquote wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

Die Förderquote beträgt 40%, entsprechend ca. 113,95 m² GF.

(4) Die Bindung der Förderquote erfolgt im Rahmen des städtischen Förderprogramms **München Modell-Miete** im Neubau. Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß Ziffer 9 der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in Verbindung mit den internen Vorgaben der Stadt München keine Bindung im Rahmen des Programms der Einkommensorientierten Förderung, da im vorliegenden Fall nicht mehr als zwei Mietwohnungen gebunden werden.

(5) Die Wirksamkeit des Vertrages steht unter dem Vorbehalt, dass die für das beantragte Bauvorhaben einschließlich der erforderlichen Befreiungen erteilte Baugenehmigung bestandskräftig geworden ist (aufschiebende Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB).

(6) Für den Fall des Widerrufs oder der Rücknahme der Baugenehmigung gemäß Art. 48 und 49 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) oder des Erlöschens der Baugenehmigung gemäß Art. 69 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlöschen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (auflösende Bedingung gemäß § 158 Abs. 2 BGB). Gleiches gilt für **den Verzicht auf die Baugenehmigung, z.B. durch die deren Rückgabe der Baugenehmigung durch die Bauherrin, hierzu sind entsprechende Nachweise beizubringen.**

Formatiert: Nicht Hervorheben

(7) Unbedingt abgegeben sind sämtliche grundbuchlichen Erklärungen, insbesondere Bewilligungen und Anträge. Im Falle des Eintritts der auflösenden Bedingung sind die Vertragspartner jedoch dazu verpflichtet, auch diese grundbuchrechtlichen Erklärungen wieder in der gebotenen Form rückgängig zu machen.

(8) Es besteht unter den Vertragspartnern Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Erteilung der Baugenehmigung eingeht.

(9) Erhöht oder vermindert sich die durch die Befreiung von den Festsetzungen von der Baulinie (rot) ermöglichte zusätzliche Wohngeschossfläche, verpflichten sich die Vertragspartner, einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen und die Regelungen zur Förderquote entsprechend anzupassen.

(10) Mit der vorliegenden Vereinbarung soll geregelt werden, dass die dargestellten Belange, auch im Falle einer Veräußerung des Grundstücks, auf Dauer sichergestellt werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragspartner Folgendes:

§ 2 Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote und der ordnungsgemäßen Erstbelegung

(1) Die Bauherrin verpflichtet sich, im Zusammenhang mit und bei der Realisierung des Bauvorhabens Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, gem. Bauantrag vom 02.03.2023, Aktenzeichen 1.23-2023-4000-33, innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren ab Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung

insgesamt

ca. 113,95 m² Geschossfläche im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete

im Neubau bezugsfertig zu errichten und eine bestimmungsgemäße Erstbelegung vorzunehmen, vgl. dazu § 4. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen (Folge-)Belegung während der gesamten Bindungsdauer nach § 4.

Zur Bindung **und Erfüllung oben stehender Verpflichtung** vorgesehen ist die Wohnung im Neubau mit der **Nummer 2 im EG** mit einer Wohnfläche von ca. 97,89 m², vgl. Anlagen 2 und 3.

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

Dabei gilt, dass zur Finanzierung der Errichtung der Förderquote Fördermittel des München Modell rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bewilligungsstelle der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/13) beantragt werden sollen.

Im Falle einer Verlängerung der erteilten Baugenehmigung verlängert sich die Ausführungsfrist um den Zeitraum der Verlängerung.

(2) Verzögert sich die Errichtung des Bauvorhabens aus Gründen, die die Bauherrin nicht zu vertreten hat oder wird die Fertigstellungsfrist im Einvernehmen zwischen der Stadt und der Bauherrin verlängert, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung bzw. der einvernehmlichen Verlängerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem Nichtvertretenmüssen der Bauherrin bzw. der einvernehmlichen Verlängerung in entsprechender Weise.

(3) Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt gem. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

(4) Die Mietwohnung i.S.d. Art. 3 Abs. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 ist 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 ist. Das Grundstück ist im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von 675,00 €/m² GF für die geförderte Mietwohnung im Rahmen des München Modell-Miete (erschließungsbeitragsfrei) einzusetzen. Sollten sich die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern oder entfallen, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswerte voll gültig.

(5) Das Bauvorhaben ist nach dem WEG aufteilbar.

(6) Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 8) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich der jeweils gültige Grundstückswertansatz für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen anerkannt wird. Es werden dabei jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Förderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung der gebundenen Wohnungen, die zeitnah zur Baueingabe zu erfolgen hat, zu Grunde gelegt, derzeit 675,00 €/m² GF Wohnen (München Modell-Miete). Dieser Grundstückswertansatz ist 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.

(7) Sollten sich die bei Abschluss dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderbestimmungen bzw. die kommunalen Bestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so sind die Vereinbarungen für die auf dieser Grundlage vergünstigte Wohnung so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck zur Unterbringung von Wohnungssuchenden in den unteren und mittleren Einkommensgruppen so weit wie möglich erreicht wird.

§ 3 Fördertechnische Prüfung

(1) Die zu errichtende Mietwohnung ist entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen geltenden Fassung und den Vorgaben der Stadt so herzustellen, dass sie den förderrechtlichen und fördertechnischen Anforderungen entspricht. Dies gilt auch, wenn die Bauherrin keine Fördermittel in Anspruch nimmt. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist der Grundriss der Mietwohnung wie in **Anlage 3** ersichtlich bereits als förderfähig geprüft.

(2) Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Mietwohnungen können bei der Stadt angefordert werden oder sind im Internet verfügbar.

(3) Der Baubeginn ist der Stadt anzuzeigen.

Abschnitt III - Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 4 Gebundene Mietwohnung – München Modell-Miete

(1) Die Bauherrin verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, ab heute bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran 40 Jahre (Bindungszeit) die gemäß § 2 im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete gebundene Wohnung nur an Miethaushalte mit dem entsprechenden von der Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) ausgestellten Berechtigungsschein zu vermieten.

(2) Wenn es der Bauherrin trotz nachgewiesener Bemühungen nicht gelingt, bei der Erst- oder Neuvermietung berechnete Miethaushalte zu finden, gilt Folgendes:

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

(3) Die Bauherrin verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit wie folgt:

(3.1) Die Modalitäten zur Belegung der hier gebundenen Mietwohnung im Einzelnen ergeben sich aus dem Bewilligungsbescheid für die Fördermittel bzw. dem Bescheid der Förderentscheidung. Dieser enthält ebenfalls zwingende Vorgaben (etwa zur Miethöhe und zu Mietanpassungen) für die zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Mietverträge.

Zur Finanzierung der Errichtung der Förderquote sollen Fördermittel rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bewilligungsstelle der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/13) beantragt werden.

(3.2) Die festgelegte Erstvermietungsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen (§ 557b BGB) kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) (Indexwert neu: Indexwert alt) $\times 100 - 100 =$ prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittswert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittswert 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.

(3.3) Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels.

(3.4) Bei Neuvermietungen ist höchstens die Miete (netto/kalt) zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.

(3.5) Vor Abschluss eines Mietvertrages ist vom jeweiligen Mieter eine schriftliche Bescheinigung „München Modell“ der Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) einzuholen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt.

(3.6) Jede Vermietung ist innerhalb von 3 (drei) Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehender Ziffer 3.5 und der amtlichen Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung; PLAN HA III/13, schriftlich anzuzeigen.

(3.7) Auf den Abschluss von Staffelmietverträgen (§ 557 a BGB) ist zu verzichten.

(3.8) Eine Selbstnutzung der Wohnung ist zu unterlassen.

(3.9) In ihren Mietverträgen folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt ab Bezugsfertigkeit einer Bindungszeit von ~~30~~ 40 Jahren gem. dem Förderprogramm München Modell-Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum (Datum ist vom Vermieter einzufügen). 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 Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) (Indexwert neu: Indexwert alt) x 100-100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Kommentar [DAB1]: Redaktioneller Fehler. Richtig ist 40 Jahre. Vgl. § 4 Abs. 1.

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

Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen“.

(3.10) Die vorgenannten Verpflichtungen sind auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten.

(3.11) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III) ist auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

(3.12) Der Bauherrin ist bewusst, dass es sich bei den unter Ziffern 3.1 bis 3.4 genannten Verpflichtungen zur Miethöhe und den Mietanpassungen um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten. Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen erhalten die Mieterhaushalte deshalb eigene direkte Forderungsrechte gegen den Vermieter, die neben den Rechten der Stadt geltend gemacht werden können.

(3.13) Zur Sicherung der gebundenen Mietwohnung nach dem München Modell-Miete

bewilligt die Bauherrin als Bevollmächtigte des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

Formatiert: Nicht Hervorheben

und

beantragt die Stadt

die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an dem Grundstück

Faustnerweg 3, Fl.Nr. 126, Gemarkung Solln

im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

“Belegungsrecht München Modell der Landeshauptstadt München in der Weise, dass die in Anlage 3 bezeichnete Wohnung mit ~~Zubehör mit einer Geschossfläche von 97,34114,57 m²~~ (= im Rahmen des München Modell geförderte Mietwohnung) nur von Personen bewohnt werden darf, die vor Abschluss eines Mietvertrages eine schriftliche Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration vorlegen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt. Lastet diese Dienstbarkeit am gesamten Grundstück, so steht der Landeshauptstadt München das Recht zur Bestimmung der Lage dieser solchermaßen gebundenen Geschossfläche zu; mit Ausübung des Bestimmungsrechts ist das Belegungsrecht auf die bestimmten Wohnungen beschränkt. Lastet diese Dienstbarkeit infolge Freigabe durch die Landeshauptstadt München nur noch an einzelnen Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten, so beschränkt sich das Belegungsrecht auf diese belasteten Einheiten.“

Kommentar [DAB2]: Geschossfläche wurde gelöscht (siehe Abweichung zwischen der geschuldeten und tatsächlichen GF). Die Konkretisierung erfolgt exakter durch die Anlage 3.

(3.14) Der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dürfen endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Bauherrin verpflichtet sich, sämtliche zur Herstellung der hier vereinbarten Rangverhältnisse erforderlichen Rücktrittserklärungen zu beschaffen; allen zur Verschaffung des vereinbarten Ranges erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

(3.15) Die Bauherrin verpflichtet sich, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch unverzüglich nach Vertragsschluss zu veranlassen.
Die Veranlassung ist spätestens 14 Tage nach der Erteilung der Baugenehmigung durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.

Für den Fall des Widerrufs, der Rücknahme oder Rückgabe der Baugenehmigung (vgl. § 1 Abs. 6) bewilligt die Stadt bereits heute die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Sie wird nach Bestandskraft des Widerrufs oder der Rücknahme oder der Bestätigung der Rückgabe der Baugenehmigung durch die Lokalbaukommission der Stadt unverzüglich eine Ausfertigung dieser Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form erteilen.

(3.16) Erfolgt eine Aufteilung der Wohneinheiten nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt ausdrücklich, auf Anforderung der Bauherrin nach grundbuchtauglicher Bestimmung der für das München Modell-Miete bereit gestellte Wohnung unverzüglich die Freigabe der ebenfalls belasteten, aber nicht im München Modell gebundenen Wohnungen von den vorgenannten Rechten zu erklären.

(3.17) Das in Ziffer 3.13 genannte Recht erlischt 40 Jahre ab der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Die Stadt verpflichtet sich hiermit nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit auf Anforderung Löschungsbewilligungen abzugeben.

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

(3.19) Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass der von der Bauherrin zu beantragende Bewilligungsbescheid zur Gewährung von München Modell-Fördermitteln die hier dargestellte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

(3.20) Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Belegungsbindung erfolgt durch die Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration).

Abschnitt IV - Sonstige Bestimmungen

§ 5 Kosten des Vertrages

Die Bauherrin zahlt die für diesen Vertrag und seinen Vollzug anfallenden Steuern und Kosten, einschließlich der Kosten einer etwaigen anwaltschaftlichen Vertretung, der Notariatskosten, der Kosten für die Erstellung der Bauvorlagen, wie z.B. Planunterlagen, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen, Baubeschreibungen und Finanzierungspläne, die Kosten der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschungen der Rechte im Grundbuch sowie die Kosten, die sich aus diesem Vertrag zur Realisierung des geförderten Wohnungsbaus ergeben.

§ 6 Vertragsanpassung

Die Bauherrin und die Stadt werden eine Anpassung dieser Vereinbarung vornehmen, wenn sich die maßgeblichen Umstände derart geändert haben, dass ein Festhalten an den Verpflichtungen unbillig wäre.

§ 7 Weitergabepflicht

(1) Die Bauherrin verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs oder jedweder Übertragung oder Überlassung des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller noch zu erfüllender Verpflichtungen aus diesem Vertrag ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

(2) Die Bauherrin verpflichtet sich, die Vertragsübernahme mit dem Dritten aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu vereinbaren mit Maßgabe, dass dieser wiederum weitere Rechtsnachfolger in derselben Weise verpflichtet.

(3) Die Weitergabe aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag an einen Dritten hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Bauherrin, wenn die Stadt der Übernahme zustimmt. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung zur Schuldübernahme, wenn der Dritte die vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit diese noch nicht erfüllt sind, als eigene Verpflichtungen übernommen hat.

§ 8 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist München, soweit diese Vereinbarung gesetzlich zulässig ist.

§ 9 Amtshaftungs- und Entschädigungsansprüche

Etwaige Amtshaftungs- und Entschädigungsansprüche aus der bisherigen Sachbehandlung werden nicht geltend gemacht.

§ 10 Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragspartner nicht getroffen.

(2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit gesetzlich keine strengere Form vorgeschrieben ist. Das gilt auch für die Änderung dieses Schriftformerfordernisses.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der Zielsetzung am nächsten kommen, welche die Vertragspartner mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. 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. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

München, den xxx

München, den xxx

Menzler
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung – HA III/1