



## **Förderrichtlinien für den Erwerb einer geförderten Immobilie zur Selbstnutzung im Rahmen des München Modells – Eigentum (R-MME)**

(Stand: 13.10.2017)

### **Präambel**

Seit dem Grundsatzbeschluss des Münchener Stadtrates für das München Modell – Eigentum vom 14.02.1996 fördert die Landeshauptstadt München den Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien insbesondere für Familien und Haushalte mit Kind/-ern, die über ein mittleres Einkommen verfügen, ohne Unterstützung aber dennoch nicht in der Lage sind, in München Wohneigentum zu bilden. Diesen Haushalten soll es ermöglicht werden, preisgünstiges Wohneigentum in der Stadt erwerben zu können. Mit der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ am 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07205) i.V.m. den weiteren Stadtratsbeschlüssen zum Programm München Modell-Eigentum vom 14.12.2016 (Förderrichtlinien neu fassen, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07756), und vom 18.10.2017 (Umsetzung des Leitlinienkompromisses mit der EU-Kommission bei sogenannten Einheimischenmodellen, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 09923) wird diese Förderung modifiziert fortgesetzt. So sollen vor allem Familien und Haushalte mit Kind/-ern durch eine Erhöhung der Einkommensgrenzen und die Einführung eines städtischen Kinderzuschusses stärker gefördert werden.

Mit den Programmen des München Modells (-Eigentum, -Miete und -Genossenschaften) soll bei der Entwicklung der großen städtischen Siedlungsgebiete ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung gedeihlicher Nachbarschaften geleistet werden; ein vielfältiges Angebot an Wohnungen für breite Einkommensgruppen, zur Schaffung nachhaltiger stabiler Sozialstrukturen, wird so besonders unterstützt.

Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch und im Rahmen der zur Verfügung stehenden städtischen Flächen und Haushaltsmittel. Sie kann für jeden förderfähigen Haushalt nur einmalig erfolgen.

## Inhaltsübersicht

Erster Teil – Zweck und Gegenstand der Förderung.....	3
1 Zweck der Förderung.....	3
2 Gegenstand der Förderung.....	3
2.1 Grundstückswertansatz.....	3
2.2 Städtischer Kinderzuschuss.....	3
2.3 Selbstnutzung.....	3
Zweiter Teil – Fördervoraussetzungen.....	3
3 Allgemeine Fördervoraussetzungen.....	3
4 Zugangsvoraussetzungen, Ausschlussgründe, Auswahlkriterien, Auswahlverfahren und Dokumentation.....	4
4.1 Zugangsvoraussetzungen und Ausschlussgründe.....	4
4.2 Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung.....	5
4.3 Auswahlverfahren und Dokumentation.....	6
5 Einkommensobergrenzen und Einkommensberechnung.....	7
5.1 Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit.....	7
5.2 Einkünfte aus selbständiger Arbeit bzw. Gewerbebetrieb.....	7
6 Tragbarkeit der Belastung.....	7
7 Eigenleistungen / Vermögensobergrenze.....	7
8 Städtischer Kinderzuschuss.....	8
8.1 Voraussetzungen.....	8
8.2 Belegungsbindung und Rückerstattung bei vorzeitiger Aufgabe der Selbstnutzung.....	8
9 Bindungsdauer und Aufgabe der Selbstnutzung während der Bindungsdauer.....	9
9.1 Vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung.....	9
9.2 Dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung und Folgen.....	9
9.3 Ankaufsrecht der Landeshauptstadt München.....	10
10 Auflassungsvormerkung zugunsten der Landeshauptstadt München.....	10
11 Technische Fördervoraussetzungen.....	11
Dritter Teil – Förderverfahren.....	12
12 Antragstellung.....	12
13 Anerkennung der Richtlinien des München Modells – Eigentum.....	12
14 Bewilligung.....	12
15 Auszahlung des Kinderzuschusses.....	12
16 Überprüfung der Selbstnutzung.....	12
17 Mitteilungs- und Informationspflichten.....	12
Vierter Teil – Inkrafttreten.....	12
Anlage 1 – Einkommensgrenzen München Modell – Eigentum	
Anlage 2 – Mindestbeträge zum Lebensunterhalt (Tragbarkeit der Belastung)	
Anlage 3 – Vereinbarung zum Ankaufsrecht	

## **Erster Teil – Zweck und Gegenstand der Förderung**

### **1 Zweck der Förderung**

Das München Modell – Eigentum soll insbesondere Familien und Haushalten mit Kind/-ern mit mittleren Einkommen den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen. Die städtische Förderung besteht aus einer nach dem Einkommen des Käuferhaushalts gestaffelten Grundstückssubvention, die den geförderten Haushalten über einen unter anderem aus sozialen Gründen vergünstigten Kaufpreis zugutekommt, und einem kinderbezogenen Zuschuss (städtischer Kinderzuschuss). Die Finanzierung des Immobilienerwerbs mit Fördermitteln des Freistaats Bayern ist kumulativ zur städtischen Förderung möglich.

### **2 Gegenstand der Förderung**

#### **2.1 Grundstückswertansatz**

Die Förderung im München Modell – Eigentum findet ausschließlich auf städtischen Grundstücken statt. Der Grundstückswertansatz beträgt dabei - gestaffelt nach dem Haushaltsbruttoeinkommen nach Anlage 1 - 800,-- €, 1.000,-- € bzw. 2.000,-- € je Quadratmeter (qm) Geschossfläche (GF).

#### **2.2 Städtischer Kinderzuschuss**

Für jedes Kind eines förderfähigen Haushaltes gewährt die Landeshauptstadt München für die Unterstützung des Eigentumserwerbs im Rahmen des München Modells – Eigentum einen Zuschuss in Höhe von 10.000,-- €. Nähere Ausführungen enthält Ziffer 8.

#### **2.3 Selbstnutzung**

Eine im München Modell – Eigentum geförderte Immobilie muss vom Käuferhaushalt für die Dauer von 30 Jahren selbst bewohnt werden. Nähere Ausführungen enthält Ziffer 9. Von dieser Vorgabe darf nur unter den Voraussetzungen der Ziffern 9.1 und 9.2 abgewichen werden.

## **Zweiter Teil – Fördervoraussetzungen**

### **3 Allgemeine Fördervoraussetzungen**

Eine Förderung findet nur statt, wenn der Verkaufspreis bzw. die Gestehungskosten der Immobilie zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht über den nach Haushaltseinkommen gestaffelten Höchstbeträgen (4.100,-- €, 4.400,-- € bzw. 5.700,-- € je qm Wohnfläche) liegen. Haushalte, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der Anlage 1, oder deren Vermögen über den Vermögensobergrenzen nach Ziffer 7 liegen, erhalten keine Förderung.

## **4 Zugangsvoraussetzungen, Ausschlussgründe, Auswahlkriterien, Auswahlverfahren und Dokumentation**

### **4.1 Zugangsvoraussetzungen und Ausschlussgründe**

Förderungsempfänger ist ein Haushalt im Sinne des Art. 4 BayWoFG.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung darf keines der Haushaltsmitglieder im Stadtgebiet München Grundstücks- oder Immobilieneigentum besitzen. Dies gilt auch für Miteigentum. Der Nießbrauch zugunsten eines Dritten ist zulässig. Grundstücks- und Immobilieneigentum außerhalb des genannten Gebiets wird auf der Grundlage des Verkehrswertes als Vermögen (siehe Ziffer 7) angerechnet. Der Wert ist in geeigneter Weise (z.B. Wertgutachten) bei Antragstellung durch den Förderungsempfänger nachzuweisen.

Des Weiteren darf das Haushaltseinkommen nicht über den gültigen Einkommensgrenzen liegen, die der Anlage 1 zu entnehmen sind.

Von einer Förderung im München Modell – Eigentum sind ausgeschlossen:

- (1) Haushalte, die bereits im Programm München Modell – Eigentum oder im Rahmen der staatlichen Eigenwohnraumförderung (z.B. aus der Sozialgerechten Bodennutzung - SoBoN) gefördert wurden (keine „Zweit-Förderung“);
- (2) Haushalte, die bereits über ein bebaubares Wohnbaugrundstück oder eine Eigentumswohnung im Stadtgebiet München verfügen. Soweit die Interessenten über eine Eigentumswohnung im Stadtgebiet München verfügen, die nach Zuschnitt und den geltenden Wohnflächenobergrenzen im München Modell – Eigentum zu klein ist (sog. Wohnungsnotstand), kann von einem Ausschluss wegen des Besitzes von anderweitigem Immobilieneigentum dann abgesehen werden, wenn die Immobilie vor Beurkundung des Erwerbs des geförderten Grundstücksanteils bzw. der geförderten Wohnung, verkauft wird. Als Nachweis ist der notarielle Verkaufsvertrag der Altimmobilie der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München vorzulegen. Der Verkaufserlös, also Verkaufspreis abzüglich etwaiger Restschulden und ggf. Vorfälligkeitsentschädigungszahlung, wird dem Vermögen des Haushalts zugerechnet (siehe Ziffer 7);
- (3) Haushalte, deren Eigenleistungen eine Höhe von 40 von Hundert der Gesamtkosten der im München Modell – Eigentum geförderten Immobilie überschreiten (= Vermögenobergrenze).
- (4) Haushalte, bei denen eine Tragbarkeit der finanziellen Belastung des Immobilienerwerbs gemäß Ziffer 6 hinsichtlich des Haushaltsnettoeinkommens nicht gewährleistet ist. Die Belastung ist dann nicht tragbar, wenn die erforderlichen Mindestbeträge zum Lebensunterhalt nach Anlage 2 unterschritten werden.

Ob die Zugangsvoraussetzungen eingehalten werden oder Ausschlussgründe vorliegen prüft die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München im Rahmen des Bewilligungsverfahrens.

## 4.2 Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung

Die Auswahl der Interessenten erfolgt durch die Baugemeinschaften bzw. Bauträger, die von der Landeshauptstadt München den Zuschlag für das Grundstück erhalten haben, auf dem die Wohneinheiten im München Modell – Eigentum errichtet werden. Die Auswahlentscheidung ist dabei anhand der nachstehenden Kriterien und deren vorgegebener Be-punktung zu treffen; es sind maximal 200 Punkte je Haushalt zu vergeben.

Ortsbezugskriterien	Sozialkriterien													
<p><b>Erstwohnsitz</b> mindestens eines Haushaltsangehörigen in der Landeshauptstadt München oder der Region 14 und/oder <b>Arbeitsstelle</b> mindestens eines Haushaltsangehörigen in der Landeshauptstadt München.</p> <p>Für jedes vollendete Jahr (ohne Unterbrechung) werden <b>20 Punkte</b> vergeben, <b>maximal aber 100 Punkte*</b>, also</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>1 Jahr:</td><td>20 Punkte</td></tr> <tr><td>2 Jahre:</td><td>40 Punkte</td></tr> <tr><td>3 Jahre:</td><td>60 Punkte</td></tr> <tr><td>4 Jahre:</td><td>80 Punkte</td></tr> <tr><td>5 Jahre oder mehr:</td><td>100 Punkte</td></tr> </table> <p>* aufgrund der Vorgaben aus den Leitlinien für Einheimischenmodelle vom 22.02.2017 ist die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Zeitdauer von max. 5 Jahren erreicht.</p>	1 Jahr:	20 Punkte	2 Jahre:	40 Punkte	3 Jahre:	60 Punkte	4 Jahre:	80 Punkte	5 Jahre oder mehr:	100 Punkte	<p><b>Vermögen und Einkommen max. 50 Punkte</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Unterschreitung der <b>Vermögensobergrenze</b> (Eigenkapitalquote) - siehe Ziffer 7</td> <td style="width: 40%;">           20-25%: <b>20 Punkte</b>            26-30%: <b>15 Punkte</b>            31-35%: <b>10 Punkte</b>            36-40%: <b>5 Punkte</b> </td> </tr> </table>		Unterschreitung der <b>Vermögensobergrenze</b> (Eigenkapitalquote) - siehe Ziffer 7	20-25%: <b>20 Punkte</b> 26-30%: <b>15 Punkte</b> 31-35%: <b>10 Punkte</b> 36-40%: <b>5 Punkte</b>
	1 Jahr:	20 Punkte												
	2 Jahre:	40 Punkte												
	3 Jahre:	60 Punkte												
	4 Jahre:	80 Punkte												
5 Jahre oder mehr:	100 Punkte													
Unterschreitung der <b>Vermögensobergrenze</b> (Eigenkapitalquote) - siehe Ziffer 7	20-25%: <b>20 Punkte</b> 26-30%: <b>15 Punkte</b> 31-35%: <b>10 Punkte</b> 36-40%: <b>5 Punkte</b>													
<p><b>Einkommen bis Einkommensstufe II</b> <b>30 Punkte</b>  <b>Einkommensstufe III</b> <b>20 Punkte</b>  <b>Einkommensstufe IV</b> <b>10 Punkte</b>            - siehe Anlage 1</p>														
<p><b>Weitere Sozialkriterien max. 50 Punkte</b></p>														
<p><b>Anzahl und Alter der Kinder im Haushalt, für die Anspruch auf Kindergeld besteht:</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">           je Kind: <b>10 Punkte</b>            1 Kind: 10 Punkte            2 Kinder: 20 Punkte            3 Kinder: 30 Punkte            4 Kinder u. mehr: 35 Punkte         </td> <td style="width: 40%; vertical-align: middle;">           maximal <b>35 Punkte</b> für Anzahl und Alter der Kinder erreichbar         </td> </tr> <tr> <td colspan="2">           je Kind jünger als 10 Jahre: <b>15 (statt 10) Punkte</b> </td> </tr> </table>		je Kind: <b>10 Punkte</b> 1 Kind: 10 Punkte 2 Kinder: 20 Punkte 3 Kinder: 30 Punkte 4 Kinder u. mehr: 35 Punkte	maximal <b>35 Punkte</b> für Anzahl und Alter der Kinder erreichbar	je Kind jünger als 10 Jahre: <b>15 (statt 10) Punkte</b>										
je Kind: <b>10 Punkte</b> 1 Kind: 10 Punkte 2 Kinder: 20 Punkte 3 Kinder: 30 Punkte 4 Kinder u. mehr: 35 Punkte	maximal <b>35 Punkte</b> für Anzahl und Alter der Kinder erreichbar													
je Kind jünger als 10 Jahre: <b>15 (statt 10) Punkte</b>														
<p><b>Schwerbehinderung</b> ab einem Grad der Behinderung von 50 % oder <b>Pflegebedürftigkeit</b> ab Pflegegrad 2 einer zum Haushalt zählenden Person: <b>15 Punkte*</b></p> <p>*einheitliche Bewertung unabhängig davon ob eine oder mehrere Personen im Haushalt eines oder beide der Kriterien erfüllen</p>														
maximal <b>100 Punkte</b>	maximal <b>100 Punkte</b>													

Soweit Punktegleichheit unter zwei oder mehreren Haushalten besteht, sind die ranggleichen Bewerbungen in der Reihenfolge der Kriterien „Ortsbezug, Einkommen, Vermögen, Anzahl und Alter der Kinder im Haushalt, Schwerbehinderung/Pflegebedürftigkeit“ zu gewichten. Besteht auch nach dieser Abstufung Punktegleichheit, entscheidet das Los.

### 4.3 Auswahlverfahren und Dokumentation

Neben den Zugangsvoraussetzungen und Auswahlkriterien (Ziffern 4.1 und 4.2) sind die Vergabegrundsätze (Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsverbot und Bestimmtheit) bei der Auswahl geeigneter Interessenten zugrunde zu legen.

Für den **Kauf einer Wohnimmobilie vom Bauträger** sind folgende Verfahrensschritte zwingend einzuhalten:

- (1) Die im München Modell – Eigentum gebundenen Wohnungen sind nach Abschluss der technischen Generalprüfung auf der Liste der aktuellen Immobilienangebote des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III zu veröffentlichen. Neben Wohnungsanzahl und -größen sind die Kontaktdaten der Ansprechstellen der beteiligten Bauträger anzugeben, an die sich interessierte Förderhaushalte direkt wenden können.  
Die Liste ist als .pdf- Dokument über die Internetseite des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) (Suchbegriff: München Modell – Eigentum) zu finden.
- (2) Nach Abschluss einer angemessenen Angebotsphase erstellt der Bauträger für jede zu vergebende Wohnung eine Liste der Kaufinteressenten, die nach seiner Vorprüfung die maßgebenden Auswahlkriterien erfüllen und gewichtet deren Bewerbung nach den Kriterien der Ziffer 4.2. Angemessen ist eine Angebotsphase insbesondere, wenn interessierte Haushalte, die durch die Veröffentlichung in der Liste der aktuellen Immobilienangebote (siehe Absatz 1) erstmalig von dem Angebot Kenntnis erhalten, ausreichend Gelegenheit haben, sich zu bewerben (ggf. unter Gelegenheit, Unterlagen nachzureichen). Die Ablehnung eines Käuferhaushaltes ist erst nach durchgeführter Vorprüfung zulässig.
- (3) Die Auswahlentscheidung ist durch den Bauträger zu dokumentieren. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens und deren Dokumentation ist durch den Bauträger schriftlich gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München zu erklären.
- (4) Stellt sich bei der Antragstellung eines ausgewählten Haushaltes heraus, dass die Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen oder ein Ablehnungsgrund gegeben ist, rückt für diesen der nächst geeignete Bewerberhaushalt nach.

Die Auswahlentscheidung für den **Kauf eines geförderten Grundstücks als Mitglied der sogenannten „Kerngruppe“ einer Baugemeinschaft** erfolgt eigenständig durch die Baugemeinschaft, wobei die Zugangsvoraussetzungen (Ziffer 4.1) zu erfüllen sind. Soweit die „Kerngruppe“ mehr Haushalte umfasst als geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen, trifft die Baugemeinschaft die Auswahl unter Anwendung der Auswahlkriterien (Ziffer 4.2). Für förderfähige Haushalte, die sich nach der Grundstücksbewerbung der Baugemeinschaft anschließen und sich um eine geförderte Wohnung bewerben wollen, gelten für Baugemeinschaften die Auswahlgrundsätze für Bauträger gemäß vorstehender Absätze (2) bis (4) analog.

## 5 Einkommensobergrenzen und Einkommensberechnung

Förderfähig sind nur Haushalte, deren Haushaltsbruttoeinkommen die in Anlage 1 aufgeführten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Die Ermittlung des Haushaltseinkommens richtet sich nach Art. 4 bis 6 BayWoFG. Berücksichtigt werden alle positiven Einkünfte eines jeden Haushaltsangehörigen, die dieser innerhalb der vorangegangenen drei Jahre vor Antragstellung erzielt hat. Dabei ist das durchschnittliche Einkommen eines jeden Haushaltsangehörigen zugrunde zu legen. Einkommensänderungen, die nach Antragstellung zu erwarten sind, bleiben für die Berechnung außer Betracht.

### 5.1 Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit

Werden Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit erzielt, so sind für die Überprüfung des Einkommens jeweils die Lohn- bzw. Gehaltsabrechnungen der letzten 36 Monate vor dem Monat der Antragstellung einzureichen. Ebenso sind die Steuerbescheide der vorangegangenen drei Jahre vorzulegen.

### 5.2 Einkünfte aus selbständiger Arbeit bzw. Gewerbebetrieb

Für Einkünfte aus selbständiger Arbeit oder Gewerbebetrieb, ist für das laufende Geschäftsjahr eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) bzw. Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) vorzulegen; zudem sind die Gewinn- und Verlustrechnung der drei abgeschlossenen Geschäftsjahre einzureichen. Des Weiteren sind die Steuerbescheide der vorangegangenen drei Jahre vorzulegen.

## 6 Tragbarkeit der Belastung

Der Immobilienerwerb muss für den Förderhaushalt auf Dauer tragbar sein. Hierzu wird anhand des monatlich verfügbaren Nettoeinkommens eine Prognose aufgestellt. Die Tragbarkeit der Belastung ist gewährleistet, wenn die erforderlichen Mindestbeträge zum Lebensunterhalt aus Anlage 2 eingehalten bzw. überschritten werden; unterschreitet das Haushaltsnettoeinkommen bei Gegenüberstellung zur monatlichen Belastung des Immobilienerwerbs die Mindestbeträge, dann ist eine Förderung ausgeschlossen.

## 7 Eigenleistungen / Vermögensobergrenze

Eigenleistungen im Sinne von Ziffer 32 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) müssen **mindestens in Höhe von 20 von Hundert der Gesamtkosten** (Summe aus Erwerbspreis incl. pflichtigem Stellplatz, Erwerbsnebenkosten und Bauzinsen) erbracht werden. Zu den Eigenleistungen zählen insbesondere bare Geldmittel, Guthaben bei Geldinstituten, Aktiendepots und Fonds, Bausparverträge und rechtsverbindliche Schenkungen. Der unter Ziffer 8 aufgeführte städtische Kinderzuschuss kann als Teil der Eigenleistungen anerkannt werden. Private Darlehen, Dispo- und sonstige Kredite zählen nicht zu den Eigenleistungen.

Ein Selbstbehalt von grundsätzlich 25.000,-- € pro Haushalt (für Haushaltsanschaffungen, Umzugskosten etc.) wird ohne Anrechnung auf die Höhe der Eigenleistungen zugestanden.

Die Vorgaben aus den Leitlinien für Einheimischenmodelle vom 22.02.2017 sehen als zwingende Zugangsvoraussetzung eine angemessene Obergrenze des Vermögens vor. Wird diese überschritten, ist eine Förderung ausgeschlossen. Die Landeshauptstadt München hat diese Vermögensobergrenze im Sinne der Ziffer 1.1 der Leitlinie mit Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2017 in einer Höhe von 40 % der Eigenleistungen, sofern dies nicht den (subventionierten) Grundstückspreis übersteigt, festgelegt.

Die Förderung ist ausgeschlossen, soweit die Eigenleistungen (ohne städtischen Kinderzuschuss) eine Höhe von 40 von Hundert der Gesamtkosten überschreiten.

## **8 Städtischer Kinderzuschuss**

### **8.1 Voraussetzungen**

Die Landeshauptstadt München gewährt einmalig zur Unterstützung des Erwerbs einer Immobilie im München Modell – Eigentum für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) einen Zuschuss in Höhe von 10.000,- € . Dabei reicht es aus, wenn das Kind mit einem der Antragsteller im ersten Grad verwandt und Teil des Haushalts ist. Ebenso gehört ein Kind zum Haushalt, dessen Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Antragstellung zu erwarten ist (ab der 12. Schwangerschaftswoche).

Wird eine Schwangerschaft nach Antragstellung festgestellt, kann bis zur Fertigstellung des Rohbaus der Zuschuss nachträglich beantragt werden. Die nachträgliche Gewährung des städtischen Kinderzuschusses führt nicht zu einer Neuberechnung der geprüften Immobilienfinanzierung.

### **8.2 Belegungsbindung und Rückerstattung bei vorzeitiger Aufgabe der Selbstnutzung**

Die Gewährung des städtischen Kinderzuschusses ist davon abhängig, dass die Immobilie mindestens 10 Jahre selbst genutzt wird. Bei vorzeitiger Aufgabe der Selbstnutzung, ist der städtische Kinderzuschuss anteilig zurückzuzahlen. Die Rückzahlung beträgt ein Zehntel der Gesamtsumme für jedes seit Erstbezug nicht vollständige Jahr der Selbstnutzung. Die Belegungsbindung beginnt mit Erstbezug der Wohnung und ist bei Einzug unter Vorlage der Anmeldebescheinigung nachzuweisen. Die Entscheidung über die Rückforderung des Kinderzuschusses dem Grunde und der Höhe nach ergeht durch Bescheid.



## **9 Bindungsdauer und Aufgabe der Selbstnutzung während der Bindungsdauer**

Der geförderte Haushalt ist verpflichtet die geförderte Immobilie für die Dauer von 30 Jahren mit Hauptwohnsitz selbst zu nutzen. Der Zeitraum beginnt mit Erstbezug der Wohnung und ist mit Vorlage der Anmeldebescheinigung gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München nachzuweisen.

### **9.1 Vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung**

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

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

### **9.2 Dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung und Folgen**

Eine dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung der Immobilie während der 30-jährigen Bindungsdauer ist nur aus wichtigem Grund und nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt München möglich.

Eine dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung liegt vor, soweit sich der Lebensmittelpunkt des Förderhaushalts erkennbar nicht mehr auf die Förderimmobilie bezieht.

In diesem Fall ist die geleistete Grundstückssubvention, einschließlich einer während der bisherigen Bindungsdauer eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks, anteilig an die Landeshauptstadt München zurückzuerstatten.

Über das Vorliegen eines wichtigen Grundes und die Zustimmung zur vorzeitigen Aufgabe der Selbstnutzung entscheidet die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München auf formlosen Antrag der Förderempfänger. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Förderhaushalt sich vergrößert hat, der dauerhafte Wegzug aus beruflichen Gründen bevorsteht, sowie eine endgültige Trennung, Ehescheidung bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft erfolgt. Die Zustimmung zur Aufgabe der Selbstnutzung wird ausschließlich bei hinreichender Darlegung eines wichtigen Grundes durch den Förderungsempfänger erteilt.

Die Höhe der zu erstattenden Grundstückssubvention errechnet sich bei genehmigter Aufgabe der Selbstnutzung wie folgt: Für jedes nicht voll selbst genutzte Jahr der 30-jährigen Bindungsdauer seit Erstbezug ist ein Dreißigstel der Differenz zwischen dem aktuellen Grundstückswert ohne soziale Bindung bei Aufgabe der Selbstnutzung und dem Grundstückswertansatz bei Erwerb der Immobilie (je qm GF) zurückzuzahlen. Der Wertzuwachs des Grundstücks wird also bei der Erstattung mit berücksichtigt.

Der aktuelle Grundstückswert wird verbindlich durch ein Gutachten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München ermittelt; die Kosten des Gutachtens trägt anteilig der geförderte Haushalt. Die Entscheidung über die Erstattung der erhaltenen Grundstückssubvention dem Grunde und der Höhe nach ergeht in pflichtgemäßem Ermessen der Landeshauptstadt München. Die Rückforderung des Kinderzuschusses bei dauerhafter Aufgabe der Selbstnutzung richtet sich im Übrigen nach Ziffer 8.2.

### **9.3 Ankaufsrecht der Landeshauptstadt München**

Der Förderhaushalt vereinbart im notariellen Bauträgerkaufvertrag bzw. Grundstückskaufvertrag ein aufschiebend bedingtes Ankaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München (echter Vertrag zugunsten Dritter nach § 328 Abs. 1 BGB) für den Fall, dass er seiner Pflicht auf Rückerstattung der geleisteten Grundstückssubvention nach Ziffer 9.2 nicht nachkommt.

Die Landeshauptstadt München wird dem Förderungsempfänger im Falle der Aufgabe der Selbstnutzung vor Geltendmachung des Ankaufsrecht eine angemessene Frist zur Rückerstattung der geleisteten Grundstückssubvention einschließlich der etwaig eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks nach Ziffer 9.2 setzen.

Das Ankaufsrecht besteht für die komplette Dauer der Bindung nach Ziffer 2.3 und kann während dieses Zeitraums durch schriftliche Erklärung der Landeshauptstadt München gegenüber dem Förderhaushalt geltend gemacht werden.

Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Förderungsempfänger. Darüber hinaus trägt er auch sämtliche Kosten, die sich aus dem etwaigen Ankauf der geförderten Immobilie durch die Landeshauptstadt München im Weiteren ergeben.

Der Ankaufspreis entspricht der Höhe nach den kalkulierten Herstellungskosten der Baugemeinschaft für die geförderte Immobilie (ohne Erwerbsnebenkosten, wie z. B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) abzüglich des Wertes des auf dem Eigentum ruhenden Belastungen. Für den Kauf vom Bauträger werden der Kaufpreis der geförderten Wohnung und Garage zu Grunde gelegt.

Dem Förderhaushalt steht ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich nicht zu.

Das Nähere hierzu regelt eine entsprechende Anlage (siehe Anlage 3 Vereinbarung zum Ankaufsrecht) zum notariellen Kaufvertrag.

## **10 Auflassungsvormerkung zugunsten der Landeshauptstadt München**

Zur Sicherung des vorstehenden bedingten Anspruchs der Landeshauptstadt München auf Ankauf der Förderimmobilie bewilligt und beantragt der Förderhaushalt gemäß Ziffer 3 der Anlage „Vereinbarung zum Ankaufsrecht“ (siehe Anlage 3) zum notariellen Kaufvertrag auf seine Kosten die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Landeshauptstadt München im Grundbuch.

## 11 Technische Fördervoraussetzungen

Die im München Modell – Eigentum förderfähigen Immobilien sind vom Bauherrn nach den Vorgaben der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) zu planen und zu bauen. Die fördertechnische Prüfung (insbesondere hinsichtlich Grundrissgestaltung, Wohnflächenaufteilung, Ausstattung und Kostenberechnung) erfolgt durch die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München.

Als Orientierungshilfe für Qualität und Quantität der einzureichenden Prüfunterlagen dient das Merkblatt „Antragsunterlagen Eigenwohnraum“ der Hauptabteilung III, das auf den Internetseiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung steht.

Die technischen Fördervoraussetzungen ergeben sich insbesondere aus den Ziffern 8, 28, 32, 34.1 bis 34.4, 34.8 bis 34.10 und 34.13 WFB 2012, sowie gegebenenfalls zusätzlicher Kriterien aus der Grundstücksausschreibung.

Der Kauf einer Immobilie von einem Bauträger erfolgt zum Festpreis; der Kaufpreis wird dabei nach Haushaltseinkommen gestaffelt. Die Baukostenobergrenze für die geförderten Wohneinheiten bei den Baugemeinschaften ergeben sich aus der jeweiligen Grundstücksausschreibung.

Aus förderrechtlicher Sicht sind Sonderausstattungen und Grundrissänderungen der Immobilien im München Modell – Eigentum ausgeschlossen. Lediglich in medizinisch begründenden Einzelfällen ist eine Anpassung der bereits technisch geprüften Immobilie möglich. Dazu sind ein ärztliches Attest, geänderter Grundriss, ein Nachweis über die Höhe der Mehrkosten, sowie deren Finanzierung gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III zur Prüfung vorzulegen.

Auf folgende Sonderregelungen wird hingewiesen:

Die Wohnflächenobergrenze ist für jede Haushaltsgröße um 10 qm gegenüber der staatlichen Wohnungsbauförderung reduziert. Abweichungen bei Flächenmehrbedarfen aufgrund einer besonderen Situation des Einzelfalls sind im Rahmen der technischen Prüfung abzustimmen. Haushalte, die bei Antragstellung einen Kinderwunsch angeben, werden hinsichtlich des Flächenbedarfs den Haushalten, die bereits die entsprechende Kinderzahl haben, gleichgestellt. Die Förderung eines beruflich erforderlichen häuslichen Arbeitszimmers ist ausgeschlossen.

Es ergeben sich folgende angemessene Wohnflächenobergrenzen:

<b>Haushaltsangehörige Personen</b>	<b>Eigentumswohnungen (Aufteilung nach WEG, in qm)</b>	<b>Eigenheime (real geteiltes Grundstück, in qm)</b>
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>–</b>
<b>2</b>	<b>65</b>	<b>90</b>
<b>3</b>	<b>80</b>	<b>105</b>
<b>4</b>	<b>95</b>	<b>120</b>
<b>5</b>	<b>110</b>	<b>135</b>
<b>6</b>	<b>125</b>	<b>150</b>
<b>7</b>	<b>140</b>	<b>165</b>

## **Dritter Teil – Förderverfahren**

### **12 Antragstellung**

Die Antragstellung für den Erwerb einer im München Modell – Eigentum geförderten Wohnimmobilie ist nur mit den notwendigen und vollständigen technischen sowie wirtschaftlichen Unterlagen für ein konkretes Objekt möglich. Der Antrag ist im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München zu stellen.

### **13 Anerkennung der Richtlinien des München Modells – Eigentum**

Dem geförderten Haushalt werden die vorliegenden Richtlinien mit einer Aufstellung der zur Antragstellung notwendigen Unterlagen ausgehändigt, um so die Gelegenheit zu erhalten, Rechte und Pflichten einer Förderung im München Modell – Eigentum zu prüfen. Mit Antragstellung erkennen die Förderempfänger diese Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung an.

### **14 Bewilligung**

Die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München entscheidet über den Antrag durch Bescheid.

### **15 Auszahlung des Kinderzuschusses**

Die Auszahlung des Kinderzuschusses erfolgt in einem Betrag zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus. Sie ist formlos zu beantragen. Hierzu ist eine Bestätigung des Bauträgers oder des Vertreters der Baugemeinschaft vorzulegen, dass der Rohbau fertiggestellt wurde und das Dach eingedeckt ist.

### **16 Überprüfung der Selbstnutzung**

Der geförderte Haushalt ist verpflichtet, während der 30-jährigen Bindungsdauer dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München auf Verlangen jederzeit Auskunft über die Einhaltung der Selbstnutzung zu geben.

### **17 Mitteilungs- und Informationspflichten**

Ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Finanzierung oder bauliche Änderungen, die für die technische Entscheidungsgrundlage erheblich sind (z.B. Wohnungsgrundriss, Kostenberechnung), so hat der geförderte Haushalt dies dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München frühzeitig und unverzüglich mitzuteilen und zudem die geänderten Unterlagen zur Prüfung vorzulegen.

## **Vierter Teil – Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 19.10.2017 in Kraft.

**Förderrichtlinien  
für den Erwerb einer geförderten Immobilie zur Selbstnutzung  
im Rahmen des München Modells – Eigentum (R-MME, Anlage 1)**

Einkommensgrenzen für eine Kaufberechtigung im München-Modell Eigentum für Selbstnutzer (Unverbindliche Darstellung für das jeweils höchstzulässige Einkommen.)  
Eine Förderung mit staatlichen Fördermitteln ist nur bis Einkommensstufe IIIa) möglich.

Einkommensstufen	München Modell 1		München Modell 2				München Modell 3	
	Stufe II		Stufe III a)		Stufe III b)		Stufe IV neu	
Kaufpreis (je qm Wohnfläche)	4.100 €		4.400 €		4.400 €		5.700 €	
Grundstückspreis (je qm Geschossfläche)	800 €		1.000 €		1.000 €		2.000 €	
<b>Haushaltsgröße</b>	Art. 11 BayWoFG	entspricht ungefähr einem jährlichen <b>Bruttoeinkommen</b> von	Art. 11 BayWoFG	entspricht ungefähr einem jährlichen <b>Bruttoeinkommen</b> (ohne Kinderkomponente/ zzgl. Freibetrag Junges Ehepaar) von		entspricht ungefähr einem jährlichen <b>Bruttoeinkommen</b> (inkl. Kinderkomponente) von		entspricht ungefähr einem jährlichen <b>Bruttoeinkommen</b> (inkl. Kinderkomponente) von
1 – Person	15.600 €	<b>23.200 €</b>	19.000 €	<b>28.100 €</b>	19.000 €	<b>28.100 €</b>	26.400 €	<b>38.700 €</b>
2 – Personen	23.400 €	<b>35.400 €</b>	29.000 €	<b>43.400 €</b>	29.000 €	<b>43.400 €</b>	39.600 €	<b>58.500 €</b>
3 – Personen, ohne Kinder	28.700 €	<b>43.000 €</b>	35.500 €	<b>53.700 €</b>	35.500 €	<b>53.700 €</b>	48.500 €	<b>72.200 €</b>
4 – Personen, ohne Kinder	34.000 €	<b>50.600 €</b>	42.000 €	<b>64.000 €</b>	42.000 €	<b>64.000 €</b>	57.400 €	<b>86.000 €</b>
5 – Personen, ohne Kinder	39.300 €	<b>58.100 €</b>	48.500 €	<b>74.200 €</b>	48.500 €	<b>74.200 €</b>	66.300 €	<b>99.700 €</b>
2 – Personen, davon ein Kind	24.150 €	<b>35.500 €</b>	30.000 €	<b>43.800 €</b>	30.000 € + KiKo	<b>48.800 €</b>	41.100 € + KiKo	<b>64.700 €</b>
3 – Personen, davon ein Kind	29.450 €	<b>44.000 €</b>	36.500 €	<b>54.100 €</b>	36.500 € + KiKo	<b>59.100 €</b>	50.000 € + KiKo	<b>78.400 €</b>
4 – Personen, davon zwei Kinder	35.500 €	<b>52.700 €</b>	44.000 €	<b>64.800 €</b>	44.000 € + KiKo	<b>69.800 €</b>	60.400 € + KiKo	<b>93.200 €</b>
5 – Personen, davon 3 Kinder	41.550 €	<b>61.300 €</b>	51.500 €	<b>75.500 €</b>	51.500 € + KiKo	<b>80.500 €</b>	70.800 € + KiKo	<b>108.100 €</b>
je weitere Person	5.300 €	<b>7.550 €</b>	6.500 €	<b>9.250 €</b>	6.500 €	<b>9.250 €</b>	8.900 €	<b>12.500 €</b>
je weiteres Kind zusätzlich	750 €	<b>1.050 €</b>	1.000 €	<b>1.400 €</b>	1.000 €	<b>1.400 €</b>	1.500 €	<b>2.100 €</b>
<b>Freibetrag für Schwerbehinderte (ab GdB 50)</b>	4.000 €	<b>5.700 €</b>	4.000 €	<b>5.700 €</b>	4.000 €	<b>5.700 €</b>	4.000 €	<b>5.700 €</b>
<b>Freibetrag Junges Ehepaar (staatliche Förderung) (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet)</b>	5.000 €	<b>7.100 €</b>	5.000 €	<b>7.100 €</b>	---	---	---	---
<b>Kinderkomponente (KiKo) nach München Modell (für Haushalte mit Kind/-ern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht vorliegen; bei Haushalten mit Kindern bereits mitgerechnet)</b>						<b>5.000 €</b>		<b>5.000 €</b>

**Förderrichtlinien  
für den Erwerb einer geförderten Immobilie zur Selbstnutzung  
im Rahmen des München Modells – Eigentum  
(R-MME, Anlage 2)**

**Mindestbeträge zum Lebensunterhalt (Tragbarkeit der Belastung)**

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Mindestbetrag zum monatlichen Lebensunterhalt</b>
1-Personen-Haushalt	1.000 €
2-Personen-Haushalt	1.250 €
3-Personen-Haushalt	1.500 €
4-Personen-Haushalt	1.750 €
5-Personen-Haushalt	1.950 €
6-Personen-Haushalt	2.150 €
7-Personen-Haushalt	2.350 €

Zum Nettoeinkommen des geförderten Haushaltes zählen das monatlich zur Verfügung stehende Einkommen, wiederkehrende Sonderleistungen (z.B. Weihnachts- und Urlaubsgeld), sowie Kindergeld.

Die genannten Beträge müssen dem Förderhaushalt nach Abzug der Belastungen aus dem Immobilienerwerb (Kreditrückzahlung und Bewirtschaftungskosten) monatlich zum Lebensunterhalt zur Verfügung stehen, vergleiche auch Ziffer 33 WFB 2012.

## **Förderrichtlinien für den Erwerb einer geförderten Immobilie zur Selbstnutzung im Rahmen des München Modells – Eigentum (R-MME, Anlage 3)**

### **1. Soziale Bindung und Auflagen**

Dem Käuferhaushalt ist bekannt, dass der Kauf- bzw. Grundstückspreis aus den in Ziffer 4.1 und 4.2 der Förderrichtlinien genannten Gründen durch den Ansatz eines unter dem Verkehrswert für bindungsfreie Grundstücke liegenden Grundstückspreis im Preis reduziert ist.

Die Preisreduzierung ist auf Käuferhaushalte beschränkt, deren Haushaltseinkommen die Einkommensobergrenzen der Anlage 1 der Förderrichtlinien und deren Vermögen die Vermögensobergrenzen der Ziffer 7 der Richtlinien nicht übersteigen.

Die Preisreduzierung ist ferner mit der Auflage verbunden, dass der Käuferhaushalt das Kaufobjekt ab heute bis zum Erstbezug und im Anschluss daran weitere **30 Jahre** nicht weiter veräußert und das Kaufobjekt sofort ab Erstbezug bis zum Ablauf der Bindung ohne Unterbrechungen selbst bewohnt. Der Erstbezug ist mit Vorlage der Anmeldebescheinigung gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München nachzuweisen.

Eine Vermietung der geförderten Immobilie während der Bindungsdauer ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der **zeitweiligen Unterbrechung der Selbstnutzung** aus wichtigem Grund zugestimmt werden, wenn dies für den Förderempfänger sonst eine unbillige Härte darstellen würde. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Unterbrechung beruflich bedingt erfolgt. Die Prüfung erfolgt auf schriftlichen Antrag der Förderempfänger anhand des Einzelfalls durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München. Im Falle der Zustimmung verlängert sich die Verpflichtung zur Selbstnutzung um die Dauer der Abwesenheit. Als Nachweis dienen Ab- und Anmeldebescheinigung für die geförderte Immobilie.

Eine **dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung** der Immobilie während der 30-jährigen Bindungsdauer ist nur aus wichtigem Grund und nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt München möglich. In diesem Fall ist die geleistete Grundstückssubvention, einschließlich einer während der bisherigen Bindungsdauer eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks, anteilig an die Landeshauptstadt München zu erstatten.

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

Die Höhe der zu erstattenden Grundstückssubvention errechnet sich bei genehmigter Aufgabe der Selbstnutzung wie folgt: Für jedes nicht voll selbst genutzte Jahr der 30-jährigen Bindungsdauer seit Erstbezug ist ein Dreißigstel der Differenz zwischen dem aktuellen Grundstückswert ohne soziale Bindung bei Aufgabe der Selbstnutzung und dem Grundstückswertansatz bei Erwerb der Immobilie (je qm GF) zurückzuzahlen. Der aktuelle Grundstückswert wird verbindlich durch ein Gutachten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München ermittelt; die Kosten des Gutachtens trägt anteilig der geförderte Haushalt. Die Entscheidung über die Erstattung der erhaltenen Grundstückssubvention dem Grunde und der Höhe nach ergeht in pflichtgemäßem Ermessen der Landeshauptstadt München.

Der Käuferhaushalt übernimmt hiermit die vorstehenden Verpflichtungen und stellt den Verkäufer von jeglicher Inanspruchnahme durch die Landeshauptstadt München für den Fall frei, dass er gegen solche Verpflichtungen verstößt.

## 2. Ankaufsrecht der Landeshauptstadt München

Der Verkäufer und der Förderhaushalt vereinbaren hiermit in Form eines echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB), dass der Förderhaushalt der Landeshauptstadt München (im Folgenden auch „Stadt“ genannt) für die komplette Dauer des **30-jährigen** Bindungszeitraums ein Ankaufsrecht bezüglich des Wohnungseigentums gegen Erstattung der kalkulierten Herstellungskosten der Baugemeinschaft für die Förderimmobilie (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) bzw. dem Kaufpreis der Wohnung nebst Stellplatz, abzüglich des Wertes der auf dem Wohnungseigentum ruhenden Belastungen für die Fälle einräumt, dass:

- a) der Förderhaushalt die dauerhafte Selbstnutzung der Förderwohnung nach Ziffer 9.2 der Förderrichtlinien aufgibt,
- b) der Förderhaushalt darüber hinaus seiner Pflicht aus Ziffer 9.2 der Förderrichtlinien auf anteilige Rückerstattung der geleisteten Grundstückssubvention, einschließlich einer während der bisherigen Bindungsdauer eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks, nicht nachkommt,
- c) die Landeshauptstadt München dem Förderhaushalt eine angemessene Frist zur Rückerstattung der geleisteten Grundstückssubvention einschließlich der etwaig eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks nach Ziffer 9.2 gesetzt hat.

Dem Förderhaushalt steht ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für die Wohnung, auf Verwendungersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich nicht zu.

Das Ankaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München wird i.S.d. § 158 Abs. 1 BGB als aufschiebend bedingt vereinbart, und kann während der kompletten Dauer der Bindung durch schriftliche Erklärung der Landeshauptstadt München unter den o.g. Voraussetzungen gegenüber dem Förderhaushalt geltend gemacht werden.

## 3. Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer und der Förderhaushalt vereinbaren hiermit ebenfalls im Wege eines echten Vertrages zugunsten der Landeshauptstadt München (§ 328 Abs. 1 BGB) folgendes:

Zur Sicherung des vorstehenden bedingten Ankaufsrechts der Stadt und der daraus folgenden Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an der Förderimmobilie **b e w i l l i g t** und

**b e a n t r a g t**

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

## 4. Unterwerfung

Der Wohnungskäufer unterwirft sich wegen aller im Rahmen dieses Vertrages gegenüber der Landeshauptstadt München eingegangenen Zahlungsverpflichtungen, die eine bestimmte Geldsumme zum Gegenstand haben, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

## 5. Ermächtigung

Der Notar wird ermächtigt, der Landeshauptstadt München ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen oder anderer Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

**- Ende der Anlage -**