

Bindungen und Festlegungen für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) sind verbindliche Bindungen einzuhalten. *Wir weisen darauf hin, dass im Folgenden Begrifflichkeiten aus dem Mietrecht z.B. Mietvertrag verwendet werden, die von den Begriffen des Genossenschaftsrechts abweichen können. Die Regelungsinhalte sind aber vollumfänglich zu übernehmen.*

1. Ausstattungsstandard, Wohnungsgrößen und Belegung

1.1 Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen im KMB müssen durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Angesichts der festgesetzten preisgedämpften Miete ist davon auszugehen, dass keine Luxusausstattungen eingebaut werden.

Es erfolgt deshalb keine Festlegung der Ausstattungsmerkmale.

1.2 Wohnungsgrößen

Für die zu errichtenden Wohnungen gelten folgende Größenvorgaben:

1-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe von 25 m² bis maximal 45 m² Wohnfläche zulässig.

2-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe bis maximal 70 m² Wohnfläche zulässig.

3-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe bis maximal 95 m² Wohnfläche zulässig.

4-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe bis maximal 120 m² Wohnfläche zulässig.

Für jeden weiteren Raum sind maximal 15 m² Wohnfläche zulässig.

Die Wohnflächen sind nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils aktuellen Fassung zu ermitteln. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind höchstens zu einem Viertel anzurechnen.

Geringfügige Über- und Unterschreitungen der zulässigen Wohnfläche sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt München zulässig.

Soweit im Rahmen der Angebotsabgabe das Kriterium „Sparsamer Wohnflächenverbrauch“ gewählt wird, muss die Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) anerkannt werden, insoweit sind die Vorgaben der WFB 2012 Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 maßgeblich.

Die Bieterinnen/die Bieter verpflichten sich die Planungen vor Einreichung der Baugenehmigung bzw. vor dem Freistellungsverfahren, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, zur Prüfung vorzulegen. Soweit im Rahmen der Vorlage Änderungen erforderlich sind, müssen diese übernommen und umgesetzt werden.

1.3 Belegung

Die Wohnungen sind bei der Erstvermietung und bei der Wiedervermietung wie folgt zu belegen:

Wohnungsgröße	Mindesthaushaltsgröße
bis 60 m ²	eine Person
bis 75 m ² Wohnfläche	zwei Personen
bis 90 m ² Wohnfläche	drei Personen
bis 105 m ² Wohnfläche	vier Personen
bis 120 m ² Wohnfläche	fünf Personen

Größere Wohnungen sind entsprechend mit mindestens einer Person mehr je 15 m² Wohnfläche zu belegen. Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

Soweit im Rahmen der Angebotsabgabe das Kriterium „Sparsamer Wohnflächenverbrauch“ gewählt wird, sind die Wohnflächenobergrenzen entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen und die entsprechende Belegung (Vorgaben der WFB 2012 Ziffer 22.2) anzuerkennen und einzuhalten.

Der Nachweis einer angemessenen Belegung ist während der Bindungsdauer nach Aufforderung durch die Stadt von der künftigen Eigentümerin/dem künftigen Eigentümer zu erbringen.

2. Bindungsdauer

Die Bieterinnen bzw. Bieter verpflichten sich mit Abgabe ihres Angebotes, die Wohnungen während der Bindungsdauer von **60 Jahren** nur zu den in den folgenden Ziffern festgelegten Bindungen zu vermieten.

3. Aufteilungsverbot

Die Bieterinnen bzw. Bieter verpflichten sich während der Bindungsdauer die Wohnungen nicht in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen.

4. Verbot der Eigenbedarfskündigung

Eigenbedarfskündigungen sind während der Bindungsdauer ausgeschlossen.

5. Begrenzung der Erstvermietungsmiete

Die Erstvermietungsmiete wird vom Stadtrat im Rahmen des Kriterienbeschlusses zur Ausschreibung der Grundstücke in einer Spanne von 12,00 € bis 14,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich festgelegt.

Die in Abhängigkeit von der Lage im Stadtgebiet und dem Vergabezeitpunkt innerhalb des Zeitraumes von 2017 bis 2021 festgelegte Erstvermietungsmiete ist einzuhalten. Die festgelegte Miete ergibt sich aus dem Exposé.

Um die Lage einzelner Wohneinheiten in die Gestaltung der Mieten einfließen lassen zu können, ist innerhalb des Objektes eine unterschiedliche Miethöhe möglich. Der Mittelwert der Abweichung darf plus/minus 5 % von der festgelegten Miete nicht überschreiten. Auf die Summe aller Erstvermietungsmieten für alle Wohneinheiten im Objekt bezogen, ist aber die festgelegte Erstvermietungsmiete exakt einzuhalten. Dies ist nach Aufforderung der Stadt durch die künftigen Eigentümerin/den künftigen Eigentümer nachzuweisen. (Erklärung: Diese Regelung soll ermöglichen, die Mieten in einem Wohnhaus individueller gestalten zu können. So kann z.B. eine große Wohnung an einer lärmbelasteten Straße einen niedrigeren Mietzins haben, als eine kleine Wohnung im gleichen Haus im ruhigen Innenhofbereich.)

6. Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex

Die Bieterinnen bzw. Bieter verpflichten sich, die Mietanpassungen nur wie folgt vorzunehmen und in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

„Die festgesetzte Erstvermietungsmiete darf in den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab Erstbezug) nicht erhöht werden.

Unter Beachtung der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (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 (VIP) [$\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässig Mietsteigerung}$] zu verlangen.

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 alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Eine Nachholung der Erhöhung für die ersten fünf Jahre ist nicht zulässig.

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.

Der so errechnete Wert darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.

Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557 a BGB.“

7. Begrenzung der Wiedervermietungsmitte

Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete nettokalt vereinbart werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten (Ziffer 6) zum Zeitpunkt der Wiedervermietung ergeben hätte. Bei einer Wiedervermietung vor dem Beginn des 6. Bindungsjahres ist die Erstvermietungsmitte anzusetzen.

8. Zuschlag zur Miethöhe für besseren Energiestandard der Gebäude

Verpflichtet sich die Bieterin/der Bieter im Rahmen der Konzeptausschreibung einen höheren energetischen Standard anzubieten kann ein Zuschlag zur Erstvermietungsmitte in folgender Höhe festgesetzt werden:

- KfW-Effizienzhaus 55 monatlich 0,05 Euro je m² Wohnfläche
- KfW-Effizienzhaus 40 monatlich 0,10 Euro je m² Wohnfläche

Der entsprechende Betrag ist bei Mietanpassung und Wiedervermietungsmitten gemäß den vorstehenden Regelungen entsprechend diesen Festlegungen anpassbar.

9. Verbindliche Zustimmung und Regelungen im Kaufvertrag

Den vorgenannten Bindungen müssen die Bieterinnen/Bieter bei Abgabe ihres Angebotes bei Grundstücksausschreibungen verbindlich zustimmen.

Die Ausgestaltung dieser Bindungen als Verpflichtung der Käuferin/Käufer und die Sicherung durch geeignete Instrumente (z.B. Vertragsstrafen, Rückkaufassungsvormerkungen) bleiben dem Kaufvertrag vorbehalten. Soweit erforderlich und rechtlich zulässig, erfolgt eine dingliche Sicherung.

Durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag wird sichergestellt, dass bei einer Weiterveräußerung die Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger übergehen bzw. der Ersterwerber sich nur durch eine Weitergabe entlasten kann.

Eine Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt München.