

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Stadt Hilden**,
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Birgit Alkenings
Am Rathaus 1, 40721 Hilden,
nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und

...

nachfolgend „**Vertragspartnerin**“ genannt

Präambel

Auf dem Grundstück ... soll durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ... eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die ... bestehen soll.

Es ist vorgesehen, dass die Vertragspartnerin sich verpflichtet, ... zu Bedingungen des „preisgedämpften Wohnraums“ zu ermöglichen. Hierdurch sollen Familien mit geringerem oder mittlerem Einkommen bei der Anmietung einer Immobilie unterstützt werden.

Das Wohnquartier umfasst das im Eigentum der Vertragspartnerin befindliche Flurstück ... der Flur ... in der Gemarkung Hilden.

Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragspartner die nachfolgende Vereinbarung:

§ 1

Geltungsbereich des Vertrages

Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan – (Anlage 1) dargestellten Grundbesitz. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Vertrages.

§ 2

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Auf dem Grundstück ... in 4072... Hilden (Flur ..., Flurstück ...) werden durch die Vertragspartnerin nach In-Kraft-treten des Bebauungsplanes Nr. *Anzahl* Wohngebäude mit voraussichtlich *Anzahl* Wohneinheiten errichtet. Die Vertragspartnerin ist bereit und verpflichtet sich, davon *Anzahl* Wohneinheiten mit insgesamt ... m² Nettowohnfläche zu Bedingungen des „preisgedämpften Wohnraums“ sowie nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages zu vermieten.

Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind durch die Vertragspartnerin in Grundrissplänen die Wohneinheiten im Einvernehmen mit der Stadt zu definieren, für die dieser Vertrag Wirkung entfalten soll.

Die Stadt ist nur dann berechtigt, ihr Einvernehmen zu verweigern, wenn

- a) die vereinbarte Nettowohnbaufläche um mehr als 2% von der in Satz 2 vereinbarten Fläche abweicht und
- b) die Einheiten – auch nur in Teilen – baurechtlich nicht als Wohnungen genutzt werden dürfen.

Die Grundrisspläne mit den gekennzeichneten Wohnungen sind inklusive der Berechnung der Wohnflächen dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung und Vertragsangelegenheiten unaufgefordert gleichzeitig mit der Einreichung der Bauantragsunterlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

- (2) *Anzahl* der „preisgedämpften“ Wohneinheiten müssen „familienfreundliche“ Grundrisse besitzen.
„Familienfreundlich“ bedeutet, dass bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 82 m² mindestens 3 Wohn- und Schlafzimmer zuzüglich Küche und Nebenräume vorhanden sein müssen, bei rollstuhlgerechter Ausführung der Wohnung bis zu 87 m² Wohnfläche. Bei Wohnungen mit mehr als 3 Wohn- und Schlafzimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m² je zusätzlichem Wohn- oder Schlafzimmer.
- (3) Bei Wohnungen mit Erstbezug (Neubau) wird zum Stand 01.05.2017 eine Nettokaltmiete von 8,75 Euro/m² Wohnfläche als „preisgedämpfte“ Wohnraummiete festgeschrieben.
Um steigende Baupreise zu berücksichtigen, wird dieser „Startwert“ anhand des „Baupreis-index für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ des statistischen Bundesamtes bezogen auf das 2. Quartal 2017 indexiert und jährlich zum 01.05. dem Index entsprechend angepasst.
- (4) Bei „preisgedämpften Wohnraum“ im Bestand wird für die Festlegung der „preisgedämpften“ Miethöhe der vom Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. und vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. veröffentlichte Mietpreisspiegel zu Grunde gelegt. Die maximale Nettokaltmiete, die als „preisgedämpft“ anzuerkennen ist, ergibt sich dadurch, dass die unteren Grenzen der Spannen der für das Mietobjekt angemessenen Mietpreise für mittlere und gute Wohnlagen miteinander gemittelt und im Mietpreisspiegel vorgesehene Zu- und Abschläge anschließend addiert bzw. subtrahiert werden.
Als maximale Nettokaltmiete wird ... Euro/m² Wohnfläche festgelegt.
- (5) Die jährliche Mieterhöhung wird auf maximal 1,5% für jedes Jahr ab ersten Bezug nach verbindlichem Abschluss des städtebaulichen Vertrags begrenzt.
- (6) Die Preisbindung wird für zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des ersten Bezugs der jeweiligen „preisgedämpften“ Wohneinheit nach verbindlichem Abschluss des städtebaulichen Vertrags festgelegt.
Die Höhe der vereinbarten Nettokaltmiete darf in diesem Zeitraum bei Weiter- bzw. Neuvermietung nicht überschritten werden.

- (7) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die Mietverträge über die jeweiligen „preisgedämpften“ Wohneinheiten ausschließlich mit Bewerbern abzuschließen, deren Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen die zur Förderung und Nutzung von Wohnraum maßgeblichen Einkommensgrenze nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit dem Runderlass zur Dynamisierung der Einkommensgrenze des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 13.11.2015 nicht mehr als 40 % überschreitet.
- (8) Die vorgenannten Bedingungen der Absätze 2 bis 7 sind in den einzelnen Mietverträgen mit den Mietern festzuschreiben.

§ 3 Vertragsstrafe

- (1) Für jeden Verstoß gegen die in § 2 Abs. 1 und 2 des Vertrages vereinbarten Verpflichtungen wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 13.000,00 Euro vereinbart.
- (2) Verstöße gegen die in § 2 Abs. 3 bis 7 des Vertrages vereinbarten Verpflichtungen werden ebenfalls mit einer Vertragsstrafe geahndet.
Die Vertragsstrafe setzt sich zusammen aus der tatsächlich vereinbarten Nettokaltmiete abzüglich der Nettokaltmiete gemäß § 2 Abs. 3 bzw. Abs. 4. Der so ermittelte Betrag ist mit der nicht vertragsgemäß vermieteten Wohnfläche und der verbleibenden Preisbindungsfrist gemäß § 2 Abs. 6 zu multiplizieren.
- (3) Die Vertragsstrafe wird fällig, sofern die Vertragspartnerin bzw. deren Rechtsnachfolger den Verstoß innerhalb einer Frist von 21 Kalendertagen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt nicht beseitigt.

§ 4 Entgelt

- (1) Für die Ausfertigung des Vertrages wird in analoger Anwendung von Tarif Nr. 21 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hilden ein einmaliges Entgelt in Höhe von ... € erhoben.
- (2) Das Entgelt ist innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung auf das Konto der Stadt Hilden zu zahlen.

§ 5 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

- (2) Einen Wechsel in der Person des Vertragspartners wird die jetzige Vertragspartnerin nur mit Kenntnis und Zustimmung der Gemeinde veranlassen.
- (3) Die Vertragspartnerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 6

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aushebung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vertragspartnerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 7

In-Kraft-Treten

Dieser Vertrag tritt mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. ... in Kraft.

Hilden, den
Für die Stadt Hilden

..., den
Für die Vertragspartnerin

.....
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

.....
...
Geschäftsführer ...
Geschäftsführer