

## Treuhändervertrag

über die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

in den Stadtteilen Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing

Zwischen der Landeshauptstadt München, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch die Stadtbaurätin, Frau Prof. Christiane Thalgott

- Stadt -

und

der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), vertreten durch den Geschäftsführer Dipl. Ing. Helmut Steyrer

- MGS -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### Präambel

Der Stadtrat der LHM hat beschlossen, in den nach beigefügten Lageplänen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadtteile Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 142 Abs. 1 und 171e BauGB (Sanierung und Soziale Stadt), gegebenenfalls auch gemäß §§ 171 a bis 171 d (Stadtumbau) durchzuführen, sowie innerhalb des Umgriffs des Untersuchungsgebietes weitere Untersuchungen zu veranlassen, um die Durchführbarkeit, Auswirkungen und Ziele der Sanierung zu überprüfen und zu vertiefen. Die Lagepläne sind Bestandteil dieses Vertrages (Anlagen 1 und 2).

Nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom ..... kommen in den bezeichneten Gebieten die Vorschriften des 1., 3. und 4. Teils des 2. Kapitels des Baugesetzbuchs (§§ 136 bis 164 b und §§ 171 a bis 171 e BauGB) zur Anwendung.

Für das Gebiet liegen folgende Pläne, Beschlüsse und sonstigen Unterlagen vor:

- a) Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.07.2003 mit der Bekanntgabe der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB im Bereich Mittlerer Ring Südost mit allen textlichen und planlichen Anlagen.
- b) Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom ..... zur Festlegung von Bereichen der Stadtteile Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing, in denen Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB durchgeführt werden sollen, mit allen Anlagen, insbesondere dem Ergebnis der Öffentlichkeitsphase nach § 141 BauGB und der Priorisierung der durchzuführenden Maßnahmen im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes.
- c) Der Flächennutzungsplan in seiner derzeit gültigen Fassung.
- d) Die Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe entsprechend ihrem jeweiligen Verfahrensstand.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die Sanierungsmaßnahmen nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden können. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht (§ 1 Abs. 3), ihr Beauftragungsrecht (§ 3) und ihre Zustimmungsbefugnisse durch die Hauptabteilung III des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in diesem Rahmen ausüben. Die Hauptabteilung III des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist außerdem ständige Kontaktstelle, die die Tätigkeit aller beteiligten städtischen Dienststellen und Gremien in Bezug auf die von diesem Vertrag erfassten städtebaulichen Maßnahmen koordiniert, mit dem Ziel, ein effektives Controlling aller Geschäftsabläufe der MGS im Rahmen ihrer treuhänderischen Tätigkeit bei der Durchführung und beim Abschluss der Sanierung sowie die Verantwortlichkeit für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sicherzustellen.

## § 1

### Auftrag an die MGS

- (1) Die Stadt beauftragt die MGS mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger stadträumlicher Strukturen und zur sozialräumlichen und städtebaulichen Stabilisierung und Aufwertung in den durch Beschluss des Stadtrats vom ..... festgelegten Sanierungs- und Untersuchungsgebieten. Auf die Darstellung der Gebiete in den Anlagen 1 und 2 wird verwiesen. Die von der MGS durchzuführenden Maßnahmen sind in § 3 dieses Vertrages aufgeführt.
- (2) Grundlage dieser Sanierungsmaßnahmen ist der durch Beschlussfassung des Stadtrats jeweils festgelegte Planungsstand, die integrierten Handlungskonzepte und deren Fortschreibung sowie die hierfür maßgeblichen Durchführungs- und Finanzierungsregularien. Die Stadt behält sich Änderungen der genannten Pläne, Beschlüsse und sonstigen Unterlagen vor.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, der MGS im Rahmen des Vertragsgegenstandes Weisungen zu erteilen. Die Weisungen bedürfen der Schriftform.
- (4) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
- (5) Die Aufgabe der Koordination und Steuerung der MGS in allen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten obliegt der Hauptabteilung III des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Davon unberührt bleiben Tätigkeiten der MGS unterhalb der Ebene der Gesamtsteuerung für einzelne Projekte im Zusammenwirken mit dem für die Projektabwicklung im Einzelnen jeweils federführenden Fachreferat.

## § 2

### Allgemeine Vertragspflichten der MGS

- (1) Aufgabe der MGS ist es, die Stadt bei den ihr im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen obliegenden Aufgaben zu unterstützen und die beauftragten Maßnahmen zügig durchzuführen.
- (2) Die MGS erfüllt die ihr nach § 3 Abs. 1 übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt. Sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Stadt. Sie führt folgenden das

Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz: „Treuänder der Landeshauptstadt München“.

- (3) Die MGS hat die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeits- und Sparsamkeitsgrundsatzes in enger Fühlungnahme mit der Stadt durchzuführen. Sie hat die mit der Bewilligung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse der Stadt sowie alle in Bezug auf die Sanierungsmaßnahmen erlassenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten.
- (4) Die MGS wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Stadt erhält oder bei der Durchführung von Maßnahmen erlangt, mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben. Die Vorschriften des Datenschutzes sind zu beachten.

### § 3

#### Leistungen der MGS

- (1) Soweit die Stadt Maßnahmen nicht selbst durchführt bzw. bei besonderen Erfordernissen an Dritte überträgt, beauftragt sie die MGS mit der Umsetzung und Koordinierung aller Maßnahmen, welche nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom ..... notwendig sind, um die städtebaulichen und sonstigen Defizite in den festgelegten Sanierungsgebieten Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing zu beseitigen. Die MGS hat bei ihrer Aufgabenerfüllung die von der Stadt vorgegebene Organisationsstruktur in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand Mai 2002, vgl. Anlage 3) zu beachten.

Im Einzelnen obliegen der MGS in den Handlungsfeldern

- Wohnen und Wohnumfeld
- Verkehr und öffentlicher Raum
- Lokale Ökonomie
- Zusammenleben im Quartier - Soziales, Bildung, Gesundheit

folgende Aufgaben:

1. Fortschreibung der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der Integrierten Handlungskonzepte und deren Fortschreibung, insbesondere mit der Zielrichtung, die Förderung von Maßnahmen sicherzustellen; dabei ist die Abstimmung mit der Lenkungsgruppe Soziale Stadt sowie dem Quartiersmanagement sicherzustellen.  
Unterstützung der Programmorganisation Soziale Stadt in zwei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten insbesondere durch Installation und Organisation je eines Stadtteilbüros für künftige Quartiersmanagements in den Gebieten.
2. Erstellen von integrierten städtebaulichen Konzepten und Planungen; Beauftragung und Durchführung von Fachgutachten, Workshops, Wettbewerben in enger Abstimmung mit Plan HA III/3 und II/50 sowie Dritten.
3. Ermittlung der Kosten und Erstellung von Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften; Beratung und Unterstützung der Stadt in den die Sanierungsmaßnahmen betreffenden Finanzierungsangelegenheiten.

4. Verhandlungen zum Abschluss von städtebaulichen und sonstigen Verträgen bis zur Unterschriftsreife.
  5. Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, soweit sie für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigt werden, nach gesonderter vorheriger Zustimmung der Stadt.
  6. Mitwirkung bei der Umsetzung von Betrieben, soweit dies für die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erforderlich ist, nach vorheriger Zustimmung des Referates für Arbeit und Wirtschaft.
  7. Mitwirkung bei der Umsetzung von Wohnungsmietern, soweit dies für die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erforderlich ist, nach vorheriger Zustimmung des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration und Abstimmung mit dem jeweiligen Vermieter.
  8. Übernahme der sozialorientierten Hausverwaltung auf gesonderter vertraglicher Grundlage für Dritte.
  9. Durchführung von Baumaßnahmen auf Grundstücken des Treuhandvermögens in Abstimmung mit der Stadt.
  10. Beratung von Bauwilligen bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Schallschutz und damit zusammenhängende Förderprogramme.
  11. Kaufmännische und technische Baubetreuung für Dritte gemäß gesonderter Vereinbarung.
  12. Mitwirkung bei der Errichtung bzw. Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Infrastrukturmaßnahmen (insbesondere öffentliche Grünflächen, Straßen, Wege, Plätze, Fußgängerüber- / -unterquerungen).
- (2) Die MGS erstellt für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen eine Terminplanung. Die zur Zeit- und Maßnahmenkontrolle von der Stadt für erforderlich erachteten Meldungen sind zu den jeweils festgelegten Terminen abzugeben.
- (3) Die MGS hat auf eine Integration der einzelnen Maßnahmen in die Handlungskonzepte und eine Anpassung derselben an die Gesamtmaßnahme sowie auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen laufend hinzuwirken.
- (4) Die MGS hat im Rahmen ihrer Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Dritten ergebnisorientiert zu führen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, unbeschadet der in § 11 getroffenen Regelung Aufgaben ganz oder teilweise wieder an sich zu ziehen. Die MGS ist für Verpflichtungen, die sie im Hinblick auf diese Aufgaben eingegangen ist, angemessen zu entschädigen.

## § 4

### Übertragung von Leistungen an Dritte

- (1) Die Leistungen gemäß § 3 dürfen nur mit Einwilligung der Stadt an Dritte übertragen werden und nur unter der Voraussetzung, dass dieser nicht rechtlich und wirtschaftlich von der MGS abhängig ist.
- (2) Bei Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen finden die einschlägigen Honorarordnungen Anwendung. Die Vertragsmuster der MGS sollen im Wesentlichen den jeweils gültigen städtischen Vertragsmustern entsprechen.
- (3) Die Vergabe von Bauleistungen ist den jeweils gültigen Vergabebestimmungen anzupassen.

## § 5

### Treuhandvermögen und Finanzierung

- (1) Die MGS hat für die Erfüllung ihrer Aufgaben als Sanierungsträger in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Haidhausen, Westend und Milbertshofen auf der Grundlage entsprechender Sanierungsträger- / Treuhänderverträge vom 21.01.2002 ein Treuhandvermögen gebildet, welches im Wesentlichen aus bebauten Grundstücken (Sozialer Wohnungsbau und Gewerbehöfe für Sanierungsbeteiligte) besteht.

Die MGS erfüllt die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Aufgaben ebenfalls mit diesem Treuhandvermögen, das sie gesondert von ihrem eigenen Vermögen auszuweisen und zu verwalten hat. Die klare Trennung von Treuhänderaufgaben als Sanierungsträger und sonstigen Tätigkeiten muss jederzeit sichergestellt sein.

- (2) Die MGS stellt mit Zustimmung der Stadt rechtzeitig vor Beginn eines jeden Jahres für das folgende Jahr einen Treuhandmittelverwendungsplan getrennt nach Städtebauförderungsmitteln und sonstigen Fördermitteln in den bestehenden Programmen über die zu treffenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten und die Finanzierungsmittel auf. Als Finanzierungsmittel dürfen hierbei nur Mittel vorgesehen werden, die im Treuhandvermögen vorhanden oder im kommenden Jahr sicher zu erwarten sind. Mittel der Stadt können sicher erwartet werden, wenn sie im Haushalt der Stadt als Förderungsmittel für die MGS veranschlagt sind oder Zusagen der Fachreferate der Stadt vorliegen, dass für städtebauliche Maßnahmen in den Programmgebieten Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing entsprechende Mittel haushaltsmäßig verfügbar sind und zur Umsetzung der Maßnahme in das Treuhandvermögen bereit gestellt werden können.
- (3) Die MGS darf Verpflichtungen nur insoweit eingehen, als die erforderlichen Mittel bei Fälligkeit zur Verfügung stehen. Kredite zu Lasten der Treuhandvermögens darf sie nur mit Einwilligung der Stadt aufnehmen oder gewähren. Die Einwilligung zur Aufnahme von Zwischenkrediten bis zur Höhe von 50.000,- € wird hiermit erteilt. Der Gesamtbetrag der Zwischenkredite darf ein Sechstel des Volumens des jeweiligen Treuhandmittelverwendungsplanes der MGS nicht übersteigen.
- (4) Die Stadt stellt der MGS zur Erfüllung ihrer Aufgaben für die Bildung des Treuhandvermögens Finanzierungsmittel nach Maßgabe ihres Haushaltsplanes zur Verfügung. Die haushaltsrechtlichen Zweckbindungen sowie besondere Bestimmungen, die bei der Gewährung von Zuschüssen oder Finanzhilfen auferlegt werden, sind zu beachten. Die

MGS haftet dafür, dass die Kosten von Maßnahmen, die aus diesen Fördermitteln finanziert werden, dem Grunde und der Höhe nach förderfähig sind.

Für sonstige von der Stadt zur Verfügung gestellte Mittel gelten diese Grundsätze entsprechend, soweit nicht im Einzelfall durch gesonderte Verfügung oder aufgrund von der Stadt allgemein erlassener Richtlinien Abweichungen zugelassen sind. Die erforderlichen Unterlagen für die jeweiligen Bewilligungsanträge (z. B. an die Regierung von Oberbayern) sind der Stadt zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens unverzüglich nach Kostenanschlag vorzulegen.

- (5) Sämtliche für die städtebaulichen Maßnahmen in Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing bestimmten Förderungs-, Finanzierungs- und Zwischenfinanzierungsmittel, die die MGS aus den Haushalten des Bundes, des Landes oder der Stadt zur Verfügung gestellt werden, sowie alle Erträge, die der MGS aus der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zufließen, sind auf das Treuhandkonto der MGS, Konto-Nr. 5454 bei der Stadtparkasse München, einzuzahlen.

## § 6

### Auskunft und Rechnungslegung

- (1) Die MGS wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt herantragen. Sie hat der Stadt jährlich jeweils zum 31.07. einen geprüften Jahresabschluss über das gesamte Vorjahr zu vorzulegen. Des weiteren hat sie jeweils zum 31.10. einen Zwischenbericht über ihre Tätigkeit im jeweiligen ersten Halbjahr des laufenden Jahres zu erstellen. Bei beiden Berichten hat sie die formellen Anforderungen der Stadt zu beachten.
- (2) Die MGS hat der Stadt jede erbetene Auskunft zu erteilen sowie Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit der Maßnahme in Zusammenhang stehen. Dies umfasst auch die Kosten-/Leistungsrechnung, z. B. zur Ermittlung von projekt- bzw. anwensbezogenen Kostenaussagen.
- (3) Sofern Förderungsmittel gewährt werden, hat die MGS auch den bewilligenden Stellen oder den von diesen benannten Stellen, u. a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über ihre Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.
- (4) Das städtische Revisionsamt und der bayerische kommunale Prüfungsverband haben unbeschadet des in Abs. 1 festgelegten Auskunftsrechts das Recht, jederzeit die Einhaltung des Vertrages zu überprüfen. Soweit es für erforderlich gehalten wird, kann sich die Prüfung auch auf die sonstige Geschäfts- und Wirtschaftsführung erstrecken.
- (5) Die MGS hat das Treuhandvermögen und innerhalb des Treuhandvermögens getrennt nach Städtebauförderungsmitteln und sonstigen Fördermitteln in den bestehenden Programmen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung gesondert zu erfassen und in ihrem Jahresabschluss als Treuhandvermögen der Stadt gesondert auszuweisen.
- (6) Um der Stadt nach Ablauf eines jeden Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen getrennt nach Städtebauförderungsmitteln, Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ und sonstigen Fördermitteln zu ermöglichen, sind ihr bis zum 31.03. des jeweiligen darauf folgenden Jahres Saldenbestätigungen der geführten Treuhandkonten zu übergeben und Rechnung zu legen, jeweils getrennt nach Pro-

grammmitteln „Soziale Stadt“, sonstigen Treuhandmitteln und Mitteln sonstiger Förderprogramme über

- a) den Bestand des Treuhandvermögens unter Nachweis der erworbenen Grundstücke,
  - b) die Summe der Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Grundstücke,
  - c) die Summe der Entschädigungen, Abfindungen und Erstattungen,
  - d) die Summe der Abbruchkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten,
  - e) die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken,
  - f) die Aufwendungen für die Erschließung,
  - g) die für Baumaßnahmen aufgewandten Kosten,
  - h) die für sonstige Projekte aufgewandten Leistungen.
- (7) Die Rechnungslegung soll saldiert und stadtteil- bzw. projektbezogen nach der in der Präambel dargestellten Einteilung erfolgen und mit Einzelnachweisen belegt werden. Die einzelnen Leistungen müssen sich dem jeweiligen Projekt bzw. Anwesen alleine aus der vorgelegten Abrechnung ohne weitere Ermittlungen unmittelbar zuordnen lassen. Entsprechendes gilt für den Nachweis der Verwendung der in § 5 Abs. 4 genannten Finanzierungsmittel. Zusätzlich sollen die Leistungen nach Eigenleistungen und Fremdvergaben aufgeschlüsselt werden.

## § 7

### Aufgaben und Pflichten der Stadt

Die Stadt wird die MGS bei der Durchführung der Aufgaben nach diesem Vertrag im Rahmen des Möglichen unterstützen und soweit erforderlich bei der Umsetzung der Maßnahmen rechtzeitig mitwirken. Die Stadt wird die MGS über alle von ihr selbst in den Programmgebieten Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing vorgesehenen Planungen und Maßnahmen unterrichten.

## § 8

### Vergütung, Aufwendungsersatz

- (1) Die MGS erhält für ihre Leistungen gemäß § 3 Abs. 1 mit Ausnahme der von Dritten beauftragten Leistungen nach § 3 Abs. 1 Nr. 8 und 11 Personal- und Sachkosten gemäß Satz 2 und 3 erstattet (Selbstkostenerstattung). Die Gesamtaufwendungen sind auf der Grundlage des Wirtschaftsplans der MGS im jährlichen Treuhandmittelverwendungsplan dargestellt und bilden die Grundlage für die Vergütungsabschläge, die die MGS halbjährlich erhält (Entnahme Treuhandkonto). Die endgültige Abrechnung der Vergütung ergibt sich unmittelbar aus der Kosten-/Leistungsrechnung und der Finanzbuchhaltung der MGS und wird im Rahmen des Jahresabschlusses der MGS gemäß § 317 HGB geprüft und testiert. Im Rahmen der Abrechnung legt die MGS der Stadt die Unterlagen der Kosten-/Leistungsrechnung einschließlich der Zeitaufzeichnung für die mit der Aufgabenerfüllung im Sinne von § 3 Abs. 1 befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor.
- (2) Die auf Grund der Abrechnung festgestellte Überzahlung oder Vergütungsrestforderung ist nach Zustimmung der Stadt in angemessener Frist auf Anforderung auszugleichen.

- (3) Kommt eine Neufestsetzung des Vergütungsrahmens nicht vor dem Jahresende zustande, ist zunächst der Vergütungsabschlag des Vorjahres zu bezahlen. Der jeweils vereinbarte bzw. der jährlich neu zu vereinbarende Vorschuss- bzw. Kostenrahmen darf ohne Zustimmung der Stadt nicht überschritten werden. Er enthält nicht die Umsatzsteuer.
- (4) Neben dieser Vergütung erhält die MGS jährlich eine leistungsbezogene Erfolgsprämie in Höhe von 0,60 % des Umsatzes für Maßnahmen nach diesem Vertrag (ohne Personalkosten der MGS).
- (5) Für Leistungen nach § 3 Abs. 1 Nr. 8, 9, 10 und 11 erhält die MGS eine Vergütung nach gesonderter Vereinbarung oder nach Maßgabe der jeweiligen Gebührenbestimmungen von dem in Betracht kommenden Gebührenpflichtigen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die MGS im Einvernehmen mit der Stadt Wettbewerbe durchführt oder Sonderfachleute für Leistungen beauftragt, die nicht bereits in der in Absatz 1 genannten Vergütung berücksichtigt sind.
- (6) Erhält die MGS im Rahmen der Förderung von Baumaßnahmen oder aus anderen Gründen Honorare für technische und kaufmännische Baubetreuung für eigene Tätigkeiten gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 9 erstattet, so sind diese bis zur Höhe des gemäß Absatz 1 und Absatz 3 abgerechneten Betrages der Stadt zu erstatten.
- (7) Neben der in Absatz 1, Absatz 4 und Absatz 5 genannten Vergütung erhält die MGS für die Bewirtschaftung und Verwaltung der im Treuhandvermögen befindlichen Anwesen ein angemessenes Entgelt gemäß der II. Berechnungsverordnung in ihrer jeweiligen Fassung. In diesem Zusammenhang entstehende Personal- und sonstige Aufwendungen werden nicht gesondert vergütet.

## § 9

### Haftung und Verjährung

- (1) Die MGS haftet der Stadt bei der Erfüllung der nach diesem Vertrag übernommenen Leistungen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- (2) Die MGS hat die Stadt von allen Ansprüchen Dritter, die sich aus dem ihr obliegenden Aufgabenbereich ergeben, im Rahmen der Begrenzung des Abs. 1 freizustellen. Sie sichert zu, dass ihre Leistungen und die von ihr beschafften Unterlagen frei von jeglichen Rechten Dritter - insbesondere auch von gewerblichen Schutzrechten - sind.
- (3) Ansprüche der Stadt gegenüber der MGS verjähren in fünf Jahren. Die MGS ist berechtigt, der Stadt die Durchführung in sich geschlossener Teilleistungen anzuzeigen. Macht sie hiervon Gebrauch, so beginnt für Ansprüche aus dieser Teilleistung die Verjährungsfrist mit dem Zugang der Anzeige, sofern die Stadt nicht unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht. Im Übrigen beginnt die Verjährungsfrist mit Beendigung dieses Vertrages.

## § 10

### Laufzeit und Beendigung des Vertrages

- (1) Der Vertrag wird zunächst für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Die Verlängerung bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Sollte die Sanierung vor Ablauf dieses Zeit-



raums beendet werden, so endet das Vertragsverhältnis bereits zu diesem Zeitpunkt. Die Durchführung des Vertrages beginnt mit dem .....

Der räumliche Umfang des Vertragsgegenstands verändert sich automatisch, sobald die Stadt den Umgriff der Gebietsfestlegung in den Stadtteilen Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing durch Stadtratsbeschluss verändert. Die Stadt verpflichtet sich, die MGS über den jeweils maßgeblichen Stand in Kenntnis zu setzen. Die Pflichten nach Erfüllung oder Beendigung des Vertrags gemäß § 11 gelten sinngemäß.

- (2) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vertrag ohne Einhaltung einer Frist schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei
  - a) Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der MGS
  - b) durch Stadtratsbeschluss erklärte Absicht der Stadt, in den beschlussmäßig festgelegten Bereichen von Berg-am-Laim, Ramersdorf und Giesing (vgl. Anlagen 1 und 2) Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Quartiers nach Maßgabe des Programms „Soziale Stadt“ oder sonstiger Förderprogramme nicht weiter durchzuführen.

In diesem Fall hat die MGS der Stadt unverzüglich einen Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Kündigung von ihr durchgeführten Aufgaben und den Stand der Maßnahmen zu übersenden.

## § 11

### Pflichten nach Erfüllung oder Beendigung des Vertrages

- (1) Sind die der MGS übertragene Aufgaben durchgeführt, so ist dies der Stadt mit der Übersendung eines abschließenden Berichts unverzüglich anzuzeigen. Die vom Sanierungsträger geschuldeten Leistungen gelten als erbracht, wenn die Stadt nicht innerhalb von sechs Monaten unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht.
- (2) Die MGS hat innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung der ihr übertragenen Aufgaben über das Treuhandvermögen getrennt nach Städtebauförderungsmitteln und sonstigen Fördermitteln in den bestehenden Programmen Rechnung zu legen. Sie hat der Stadt gegen schriftliche Bestätigung die von ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie sonstige für sie zweckdienliche Materialien zu übergeben, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung angefallen sind. Die MGS hat das Erlangte herauszugeben und insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel auszuführen.
- (3) Wird der Vertrag aus von der Stadt zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält die MGS die volle Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen. Dies gilt insbesondere, wenn die Stadt ihre Absicht aufgibt, Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ oder sonstige Förderprogramme weiter durchzuführen.
- (4) Wird der Vertrag von der MGS zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält sie eine Vergütung nur, wenn und soweit die erbrachten Leistungen von der Stadt verwertet werden können. Satz 1 gilt entsprechend, wenn über das Vermögen der MGS das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (5) Die Stadt hat die MGS von allen Verpflichtungen freizustellen, die diese zur Erfüllung dieses Vertrages ordnungsgemäß i. S. d. § 2 Abs. 3 eingegangen ist. Die Stadt ist nicht verpflichtet, in bestehende Arbeitsverträge einzutreten oder diese fortzuführen.

- (6) Werden nach Annahme der Schlusszahlung gem. § 8 Fehler in der Abrechnung oder in den Unterlagen der Abrechnung der MGS mit dem Drittunternehmen durch Prüfungsorte festgestellt, so sind die Vertragspartner verpflichtet, etwa geschuldete Beträge gegenseitig zu erstatten. Sie können sich nicht auf den Wegfall der Bereicherung i. S. d. § 818 Abs. 3 BGB berufen.

## § 12

### Versicherungen

- (1) Zur Sicherung etwaiger gesetzlicher oder vertraglicher Ersatzansprüche ist vor Beginn der Durchführung der Leistungen gem. § 3 von der MGS der Abschluss der entsprechenden Versicherungen nachzuweisen und aufrechtzuerhalten. Die Deckungssummen müssen für Personenschäden und für sonstige Schäden 500.000,- € pro Schadensfall betragen. Zu versichern sind Schadensfälle bis zu einem Betrag von insgesamt 1.500.000,- € pro Jahr.
- (2) Soweit die MGS Arbeiten, nicht selbst durchführt, sondern von dritten Unternehmen durchführen lässt, hat die MGS diese gemäß den Vergabevorschriften der Stadt sorgfältig auszuwählen und den Nachweis sowie die Aufrechterhaltung einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 500.000,- € je Schadensfall sicherzustellen. In diesem Rahmen hat die MGS dafür einzustehen, dass die Stadt von Ersatzansprüchen jeglicher Art - gleich aus welchem Rechtsgrunde - freigestellt wird.
- (3) Der Abschluss der Versicherungen mit den zu Abs. 1 genannten Deckungssummen ist innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss nachzuweisen. Wird der Abschluss der Versicherungen endgültig verweigert, gilt dies als wichtiger Grund zur Kündigung im Sinne von § 10 Abs. 2 dieses Vertrages.
- (4) Die MGS wird das Treuhandvermögen zu dessen Lasten für folgende Risiken versichern:
1. Allgemeine Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  2. Gebäude-Feuerschäden,
  3. Sturmschäden,
  4. Leitungswasserschäden,
  5. Gewässerschäden.

## § 13

### Urheberrecht

- (1) Die Stadt hat das Recht, die Unterlagen der MGS für die Sanierungsmaßnahmen zum vorgesehenen Zweck zu nutzen und zu ändern. Die MGS gestattet, von den Unterlagen abzuweichen.
- (2) Die MGS ist verpflichtet, sich die in Abs. 1 aufgeführten Nutzungs- und Änderungsrechte zugunsten der Stadt von Dritten einräumen zu lassen, sofern diese aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen mit der MGS zum Zwecke der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen urheberrechtlich geschützte Leistungen erbringen.

- (3) Die Stadt hat das Recht, die ihr eingeräumten Nutzungs- und Änderungsrechte an Bauwillige oder Eigentümer zu übertragen.
- (4) Der MGS ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk i. S. von § 5 Abs. 2 UrhG darstellen können, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll, und dass mit der Veröffentlichung der urheberrechtliche Schutz entfällt. Sie ist verpflichtet, dies von ihr mit Leistungen beauftragten Dritten zur Kenntnis zu bringen.
- (5) Veröffentlichungen darf die Stadt nur unter Namensangabe der MGS vornehmen. Die MGS bedarf zur Veröffentlichung der Einwilligung der Stadt; diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (6) Die Absätze 1 mit 5 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

#### § 14

##### Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Vertragsbestimmungen im Zuge einer Vereinbarung durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

#### § 15

##### Erfüllungsort

Erfüllungsort ist München.

München, .....

München, .....

.....  
Landeshauptstadt München  
Prof. Christiane Thalgott, Stadtbaurätin

.....  
Münchner Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH (MGS)  
Dipl. Ing. Helmut Steyrer, Geschäftsführer