

Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Zwischen der Stadt Bad Hönningen

vertreten durch

-nachfolgend „Stadt“ genannt

und

Name

Adresse

-nachfolgend „Eigentümer/-in“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers/der Eigentümerin in
Straße/Platz:

Gemarkung

Flur

Flurstücks-Nr(n)

Grundbuch

Band

Blatt

liegt in dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Innenstadt“.

-nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausgewiesen. Das Gebäude weist nach seiner inneren und äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der/Die Eigentümer/-in verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o.g. Grundstück die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahme nach Maßgabe dieser Modernisierungsvereinbarung zu fördern.

§ 2

Grundlagen

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind: *1

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1),
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage 2),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage 3),

*1 Streichen, sofern die Anlagen nicht benötigt werden oder nicht vorgelegt werden müssen und Anlagen anpassen

- Ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis (Anlage 4),
- Nachweis von Bedarf u. Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“ (Anlage 5),
- Kostenschätzung/ Kostenberechnung nach der DIN 276 (Anlage 6),
- Ggf. Bescheinigung wg. Sozialklausel (Anlage 7),
- Ermittlung des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages (Anlage 8),
- Ggf. Vergleichsberechnung nach Jahresmehrertrag oder -gesamtertrag (Anlage 9),
- Ggf. Zustimmung zum vorzeitiger Vorhabenbeginn (Anlage 10)
- Vorläufiger Finanzierungsplan (Anlage 11),
- Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä. (Anlage 12),
- Ggf. Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 13),
- Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (nachfolgend: Mod.-Richtlinie) (Anlage 14),
- Allgemeine Nebenstimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) -Teil 1/Anlage 3 zu § 44 Abs1 VV- LHO (Anlage 15).

§ 3

Kostentragung und Förderung

- (1) Der/Die Eigentümer/-in trägt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von _____ €. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von _____ €.
 *² Hierin sind Eigenleistungen in Höhe von _____ € (_____ h x 10 €/h) enthalten, die 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten nicht übersteigen.

- (2) Die Stadt beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach Abs. 1 durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von _____ % dieser Kosten, hier: _____ €.
 Dieser Betrag wird vorläufig festgesetzt.
 Bei einer Überschreitung der in Abs. 1 genannten vorkalkulierten Kosten besteht unter Ausnahme des § 6 Abs. 7 und 8 der beigefügten Mod.-Richtlinie kein Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung dieser vorkalkulierten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung.

- (3) *³ Vor dem Hintergrund des Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (insbes. denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben soll, wird die Stadt den Kostenerstattungsbetrag um _____ % (max. 10 v.H.) der berücksichtigen Gesamtkosten erhöhen. Der Höchstbetrag nach § 6 Abs. 3 der Mod.-Richtlinie bleibt unberührt.

- (4) *⁴ Die Voraussetzung für die Anwendung der Sozialklausel nach § 6 Abs. 6 der Mod.-Richtlinie der Stadt zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „ _____ “ wird nicht erfüllt.

- (5) Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, beanspruchen kann.
 (*⁵ Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

*² optional: steht im Ermessen der Stadt; Verweis auf § 12 Abs. 3 Mod.-Richtlinie; streichen, sofern unzutreffend

*³ optional: steht im Ermessen der Stadt; Verweis auf § 5 Abs. 5 Mod.-Richtlinie; streichen, sofern unzutreffend

*⁴ optional: steht im Ermessen der Stadt; streichen, sofern nicht relevant

*⁵ entbehrlich, sofern keine sonstigen Zuschüsse gewährt werden

- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und des von der Stadt überprüften Verwendungsnachweises. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (7) Weitere Einzelheiten zur Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ergeben sich aus § 6 der Mod.-Richtlinie.

§ 4

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages

Unter Verweis auf § 7 der Mod.-Richtlinie wird der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag grundsätzlich in 2 Teilbeträge ausgezahlt.

§ 5 ^{*6}

Sicherung der Zuwendung

Die dem/der Eigentümer/-in zu gewährende Zuwendung beläuft sich auf _____ €, so dass die dingliche Sicherung der dem/der Eigentümer/-in gewährten Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt geboten ist.

§ 6

Durchführung

- (1) ^{*7} Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat.
^{*8} Der/Die Eigentümer/-in hat auf der Grundlage der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn der _____ vom _____ mit der Durchführung der Maßnahme begonnen.
- (2) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder kommt man vor Baubeginn zur Erkenntnis, dass die vertraglich vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen objektiv nicht durchgeführt werden können, haben die Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- (3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zu beenden. Die Stadt kann diese Frist ggf. angemessen verlängern.
- (4) Ein Abweichen des/der Eigentümers/-in von den in der Modernisierungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen bedarf der vorherigen Einwilligung der Stadt.
- (5) Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zur Durchführung wird auf § 9 der Mod.-Richtlinie verwiesen.

§ 7

Besondere Pflichten des/der Eigentümers/-in

- (1) Nach Nr. 3.1 ANBest-P besteht für den/die Eigentümer/-in insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben, wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 € beträgt. Hierzu zählen insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB),

^{*6} Streichen, sofern unzutreffend; bei Kostenerstattungsbeträgen über 50.000 € ist eine dingliche Sicherung geboten.
(ggf. §§ anpassen)

^{*7} ^{*8} Unzutreffendes streichen

die Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen (VOL), die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) (vgl. Ziffer 3.2.2). Ferner sind dann auch die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.

- (2) Gem. der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftrags- und Beschaffungswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 24.04.2014 (MinBl. 2014, S. 48) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Ziffer 6.3.1) und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig (Ziffer 6.3.2).
- (3) Sofern der/die Eigentümer/-in ein Betrieb oder Unternehmen ist, sind zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Dieser Modernisierungsvereinbarung ist dann eine Erklärung des Eigentümers/der Eigentümerin über die subventionserheblichen Tatsachen beigefügt. In diesem Zusammenhang wurde der/die Eigentümer/-in auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.
- (4) Der/Die Eigentümer/-in hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszwecks Aufträge erteilt, erklärt der/die Eigentümer/-in, dass er/sie den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (5) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- (6) Für die Dauer der Vertragsbindung (grds. 10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung) ist der/die Eigentümer/-in gegenüber der Stadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind.
- (7) Weitere Pflichten des/der Eigentümers/-in ergeben sich aus § 10 der Mod.-Richtlinie.

§ 8

Nebenabreden - Vertragsänderungen

- (1) Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
- (2) Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

§ 9

Unwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dieses nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Der/Die Eigentümer/-in und die Stadt verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen.

§ 10

Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

- (1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist deshalb die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig.
- (2) Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Stadt zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.
- (3) Im Übrigen wird auf § 11 der Mod.-Richtlinie verwiesen.

§ 11 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Einkommenssteuerrechtliche Hinweise

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131 ff. sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG -Bescheinigungsrichtlinie- bei der Erteilung der vor-
genannten Steuerbescheinigung anzuwenden (Download-Link: www.add.rlp.de/icc/ADD/med/d33/d33402e8-2a8c-4101-33e2-dc13e9246ca9,11111111-1111-1111-1111-111111111111.pdf).

Insbesondere kann auf der Grundlage dieses Vertrages nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären. Auch sind nur die tatsächlichen Aufwendungen ohne die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers/der Eigentümerin oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine Zustimmung zum vorzeitigen förderunschädlichen Vorhabenbeginn ohne Belang.

Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes ab.

§ 13 Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in 4 Exemplaren ausgefertigt. Der/Die Eigentümer/-in, die Stadt und die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion erhalten je eine Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Ersatz bei der Stadt.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Unterschrift Eigentümer/-in)

(Unterschrift Stadt)