

VEREINBARUNG
über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

zwischen

der Stadt Kirchheimbolanden
Neue Alle 2,
67292 Kirchheimbolanden
vertreten durch den Stadtbürgermeister Herrn Klaus Hartmüller
- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Eheleute
.....str.....,
67292 Kirchheimbolanden
- nachfolgend „Eigentümer“ genannt –

unter Mitwirkung des Sanierungsbeauftragten der Stadt Kirchheimbolanden

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
- nachfolgend „Sanierungsbeauftragter“ genannt –

wird folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in Kirchheimbolanden

Straße:str.

Gemarkung: Kirchheimbolanden, Flurstück mit m²

Grundbuch: Kirchheimbolanden, Blatt:

liegt in dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme:

Historische Stadt „Barockstadt - Kirchheimbolanden“.

Nach der Vorbereitenden Untersuchung mit einem Entwicklungsplan, sowie der daraus entwickelten Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb der Gesamtmaßnahme Historische Stadt „Barockstadt - Kirchheimbolanden“ ist der vorgenannte Gebäudekomplex als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausgewiesen. Das Gebäude weist nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer 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 Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu fördern.

§ 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind (sofern angekreuzt):

- Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1);
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage 2);
- Baugenehmigung / Bauentwurf / Maßnahmenbeschreibung; (Anlage 3)
- Kostenschätzung / Kostenaufstellung (Vorkalkulation) incl. Förderberechnung (Anlage 4);
- Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn (Anlage 5)
- Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten (Anlage 6)
- Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 7)
- Muster zur Anforderung von Sanierungsförderungsmitteln (Anlage 8)
- Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Stadt Kirchheimbolanden (Modernisierungsrichtlinie) (Anlage 9 nur Ex. Eigentümer/in)
- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) Teil 1/Anlage 3 zu § 44 Abs.1 VV-LHO (Anlage 10 nur Ex. Eigentümer/in)
- Brandversicherungspolice (Anlage 11)

§ 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,... €. Hierin sind Eigenleistungen in Höhe von € (h x 10 €/h) enthalten, die 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten nicht übersteigen.
- (2) Die Gemeinde beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach Abs. 1 durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von **25 %** dieser Kosten, jedoch höchstens

.....,00 €
(in Worten: Euro).

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) Vor dem Hintergrund des Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (insbes. denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben soll, wird die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag um % (max. 10 v.H.) der berücksichtigten Gesamtkosten erhöhen. Der Höchstbetrag nach § 6 Abs. 3 der Mod.-Richtlinie bleibt unberührt.
- (4) Der Eigentümer versichert, dass er von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, beanspruchen kann.
- (5) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und des von der Gemeinde überprüften Verwendungsnachweises. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (6) Weitere Einzelheiten zur Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ergeben sich aus § 6 der Mod.-Richtlinie.

§ 4

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages

- (1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in bis zu zwei Teilzahlungen sowie der Schlusszahlung geleistet.
- (2) Der Eigentümer wird die Auszahlung der bewilligten Fördermittel über den Sanierungsbeauftragten bei der Stadt beantragen. Dem Antrag sind vom Architekten geprüfte Rechnungskopien sowie eine vom Architekten bestätigte Zahlungsliste beizufügen.
- (3) Die Auszahlung erfolgt bis zur Vorlage und Überprüfung der Schlussabrechnung bis zu 90% des vereinbarten Betrages. Die Schlusszahlung erfolgt, wenn die geprüfte Bauabrechnung sowie der von der Stadt anerkannte Verwendungsnachweis vorliegen und die endgültige Höhe der Fördermittel und Förderart durch die Stadt bestimmt sind.
- (4) Die Auszahlung erfolgt auf das Konto
Inhaber:
IBAN DE.....
BIC
bei der
- (5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 5 Durchführung

- (1) Der Eigentümer versichert, dass mit den vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht begonnen wurde. Zur Untersuchung des konstruktiven Bestandes und zur Erarbeitung der Kostenaufstellung wurden bereits förderungsfähige Teilkernungs- und Freilegungsarbeiten durchgeführt.
- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Stadt abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.
- (3) Baurechtliche Vorschriften werden durch diese Vereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- (4) Außengestaltungsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt oder deren Sanierungsbeauftragten durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben der Stadt oder deren Beauftragte einzuhalten.
- (5) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
- (6) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder ergibt sich vor Baubeginn, dass die vereinbarungsgemäß vorgesehene Gesamtmaßnahme objektiv nicht durchgeführt werden kann, haben die Partner der Vereinbarung das Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten.
- (7) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Partner der Vereinbarung die Frist angemessen verlängern.
- (8) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
- (9) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Partner der Vereinbarung die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- (10) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (11) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlagepflicht der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (12) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammen gefasst, steht der Stadt während der Laufzeit der jeweiligen Vereinbarungen ein Rücktrittsrecht zu.

§ 6 Besondere Pflichten des Eigentümers

- (1) Nach Nr. 3.1 ff. ANBest-P besteht für der Eigentümer 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 EUR beträgt. Hierzu zählen insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF). Ferner sind dann auch die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.
- (2) Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 24.04.2014 (MinBl. 2014, S. 48) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Nr. 6.3.1) und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig (Nr. 6.3.2).
- (3) Sofern der Eigentümer 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 über die subventionserheblichen Tatsachen beigefügt. In diesem Zusammenhang wurde der Eigentümer auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.
- (4) Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung der Vereinbarung Aufträge an Dritte erteilt, erklärt Der Eigentümer, dass 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 Bindung der Vereinbarung von 10 Jahren ist der Eigentümer gegenüber der Stadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von der Eigentümerin anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten bzw. instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (8) Der Eigentümer ist für die Dauer der Bindung der Vereinbarung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ist der Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (9) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt jederzeit das Modernisierungs- und Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 7 Bauschild

Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Baumaßnahme (bis zum Zeitpunkt der Schlussauszahlung der Fördermittel) an gut sichtbarer Stelle des Grundstücks ein von der Stadt zur Verfügung gestelltes bzw. nach Vorgaben der Stadt selbst erstelltes Bauschild aufzustellen oder anzubringen, aus dem hervorgeht, dass das Bauvorhaben mit finanzieller Unterstützung des Bundes, des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Kirchheimbolanden gefördert wird. Sollte das Bauschild von der Stadt zur Verfügung gestellt worden sein, ist dieses nach Beendigung der Baumaßnahme an die Stadt zurückzugeben.

§ 8 Nebenabreden – Änderungen der Vereinbarung

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

§ 9 Unwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen der Vereinbarung unwirksam sein, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien werden zusammenwirken, um unwirksame Regelungen durch solche Regelungen zu ersetzen, die den unwirksamen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen. Der Eigentümer 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.

§ 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 Gemeinde 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 vorgenannten 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 Ausfertigungen der Vereinbarung

Der Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt. Der/Die Eigentümer/-in sowie die Gemeinde und der Sanierungsbeauftragte erhalten je eine Ausfertigung.

Kirchheimbolanden, den2015

Kirchheimbolanden, den2015

.....
Name
Eigentümer

.....
Stadtbürgermeister Klaus Hartmüller
Stadt Kirchheimbolanden

Darmstadt, den2015

Rittmannsperger Architekten GmbH

i.A. Michael Meyer/Reiner Meysel
Sanierungsbeauftragter