

MUSTER

Vereinbarung über die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung im Fördergebiet "Ortsmitte Holdorf"

§ 1 Vertragspartner

Zwischen

###

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

und der

der Gemeinde Holdorf
- vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand der Vereinbarung ist die geplante Modernisierung des Gebäudes auf dem Grundstück des Eigentümers, Gemarkung ##, Flur ##, Flurstück ##. Es liegt im Fördergebiet "Ortsmitte Holdorf".
2. Entsprechend den Entwicklungszielen für das Gebiet beabsichtigt der Eigentümer, das auf dem oben genannten Grundstück stehende Gebäude zu modernisieren. Ziel ist es, die Gebäudequalität so zu verbessern, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und zum Ziel der allgemeinen Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

§ 3 Modernisierungsvoruntersuchung

1. Zur Überprüfung, inwieweit das Gebäude Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) aufweist, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen, verpflichtet sich der Eigentümer zur Erstellung einer Modernisierungsvoruntersuchung.
 - a) Mit der Erstellung der Voruntersuchung darf nur ein Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO beauftragt werden.
 - b) Die Modernisierungsvoruntersuchung muss umfassen:
 - die Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen und Außenanlagen,
 - die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel,
 - die Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel.

Die Voruntersuchung muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und darstellen, dass alle im Hinblick auf die Restnutzungsdauer von 30 Jahren erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

- c) Umfang und Inhalt der Voruntersuchung sind vor der Erstellung im Einzelnen mit der Gemeinde bzw. einem von ihr zu benennenden Beauftragten abzustimmen.

§ 4 Kostenübernahme

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Kosten für die Erstellung der Modernisierungsvoruntersuchung bis zu 90 % zu übernehmen, maximal aber einen Betrag i. H. v.

- a) 2.250 € (brutto) für ein Ein-/Zweifamilienhaus
- b) 3.600 € (brutto) für ein Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus

Darüberhinausgehende Kosten der Voruntersuchung werden von der Gemeinde nicht übernommen.

2. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 5 Frist / Abrechnung / Verwendung Modernisierungsvoruntersuchung

1. Die Modernisierungsvoruntersuchung ist der Gemeinde Holdorf bis zum ##.##.#### vorzulegen.
2. Die Abrechnung der Modernisierungsvoruntersuchung erfolgt auf Grundlage einer ordnungsgemäßen, prüffähigen Honorarabrechnung durch den beauftragten Architekten oder anderen Vorlageberechtigten **nach** Erstellung und Vorlage der Voruntersuchung.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinde Holdorf eine Zweitschrift der Modernisierungsvoruntersuchung auszuhändigen. Die Gemeinde Holdorf ist zur Weiterverwendung der Voruntersuchung berechtigt (z.B. Weitergabe im Falle eines Eigentümerwechsels)

Holdorf,

Eigentümer

Gemeinde Holdorf

MUSTER

Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Fördergebiet „Ortsmitte Holdorf“ (Modernisierungsvereinbarung)

§ 1

Vertragspartner

Zwischen

###

- nachstehend "Eigentümer" genannt –

und

der Gemeinde Holdorf
- vertreten durch den Bürgermeister

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

§ 2

Vertragsgegenstand

1. Gegenstand der Vereinbarung ist die Modernisierung des Gebäudes#### auf dem Grundstück des Eigentümers in Holdorf, Gemarkung ##, Flur ##, Flurstück ##.
2. Das Flurstück liegt im Fördergebiet "Ortsmitte Holdorf".

§ 3

Ziel der Gebäudemodernisierung

1. Entsprechend dem Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet soll das auf dem in § 2 genannten Grundstück stehende Gebäude erhalten bleiben. Das Gebäude weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.

Die Modernisierungsmaßnahme umfasst:

- ### (z.B. Erneuerung des Daches)
- ## (z.B. Dämmung und Aufarbeitung der Außenhaut des Gebäudes)
- ### (z.B. Erneuerung der Fenster und Außentüren)

2. Die in der Modernisierungsvoruntersuchung aufgeführten Maßnahmen entsprechen dem Ziel einer bautechnischen, funktionalen und gestalterischen Modernisierung der Gebäude gemäß der Modernisierungsrichtlinie der Gemeinde Holdorf vom ###.
3. Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung die Gebäudequalität so zu verbessern, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und zum Ziel der allgemeinen Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.
4. Die Gebäudequalität soll so verbessert werden, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und zur allgemeinen Verbesserung und Neugestaltung des Sanierungsgebietes beiträgt.
5. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude alle in der Modernisierungsvoruntersuchung genannten und mit der Gemeinde Holdorf abgestimmten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
6. Die Gemeinde Holdorf verpflichtet sich, die Maßnahmen gemäß § 6 dieser Vereinbarung auf der Grundlage der Modernisierungsrichtlinie der Gemeinde Holdorf vom ### zu fördern.

§ 4

Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

1. die Modernisierungsvoruntersuchung mit Kostenvoranschlag des Bauvorlageberechtigten ### vom ###.
2. die Modernisierungsrichtlinie der Gemeinde Holdorf vom ###.
3. Die Maßnahme ist nur förderfähig, sofern sie insgesamt gem. der vorliegenden Modernisierungsvoruntersuchung (Ziff.1) ausgeführt wird.

§ 5

Durchführung

1. Die in § 3 Abs. 3 genannten Maßnahmen sind bis zum ## abzuschließen
2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht ggf. erforderlichen Genehmigungen einholen.
3. Der Eigentümer wird – soweit erforderlich – vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudeversicherung abschließen.
4. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung begonnen werden.
5. Der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Mitarbeit des Bauvorlageberechtigten ### bedienen.

6. Da öffentliche Mittel eingesetzt werden, hat der/die Eigentümerin die Regelungen des öffentlichen Vergaberechtes (VOB/A) einzuhalten.
7. Die AnBest-P in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen (s. Anlage 3).
8. Den Abrechnungsunterlagen sind die in Anlage 1 der Modernisierungsrichtlinie aufgeführten Unterlagen zur Vergabe beizulegen.
9. Der Eigentümer wird während der Bauzeit an der Baustelle ein Schild mit dem Hinweis auf die Fördermaßnahme installieren. Ein entsprechendes Schild stellt die Gemeinde Holdorf leihweise zur Verfügung.

§ 6

Finanzierung der Kosten und Kostenerstattung

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
2. Die Gemeinde Holdorf beteiligt sich an den Kosten der Maßnahmen nach § 3 durch Gewährung einer Kostenerstattung zur Deckung der Kosten.

~~Die Höhe der Kostenerstattung wird auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gem. Ziff. 5.3.3.1 Abs. 4 (c) R-StBauF ermittelt. Das Ergebnis dieser Berechnung wird als anteilige prozentuale Zuwendung zur Finanzierung der Kosten vereinbart, der sich aus der Berechnung ergebende Kostenerstattungsbetrag wird bei ##25 % / 30% der zuwendungsfähigen Kosten gekappt.~~

~~Die Förderhöhe Höhe der Kostenerstattung liegt bei bis zu 30% der anerkennungsfähigen Bruttokosten bzw. max. 34.000 €.~~

~~Der Kostenerstattungsbetrag beträgt auf Grundlage der vorliegenden Modernisierungsvoruntersuchung~~

~~max. ### €~~

3. Die in der Modernisierungsvoruntersuchung aufgeführten Maßnahmepositionen sind ##vollständig/ teilweise/## anerkennungsfähig. Nebenkosten (die Baubetreuung durch den Bauvorlageberechtigten,...) können mit max. 15 % auf Nachweis berücksichtigt werden.
4. Sofern andere Mittel für die Finanzierung der Maßnahme in Anspruch genommen werden können, werden die anerkennbaren Kosten um den sich aus den anderen Mitteln ergebenden Förderbetrag gemindert.
5. ~~Die sich als anerkennbar ergebenden Kosten werden gemäß Modernisierungsrichtlinie weiterhin um 10 % für Instandhaltung gemindert.~~
5. Die aufgeführten Kosten stellen Kostenschätzungen dar; die tatsächlich anerkennungsfähigen Kostenhöhen ergeben sich erst aus der Abrechnung der Maßnahme.
6. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich aus der Abrechnung der tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Kosten, jedoch bis maximal zur o. g. Höchstgrenze (Ziff. 2).

~~Grundlage für die Berechnung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages ist eine Kostenerstattungsbetragsberechnung gem. Nr. 5.3.3.1 5 c) R-StBauF.~~

7. Sollten die in der Modernisierungsvoruntersuchung mit Kostenvoranschlag vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten nicht erreicht werden, reduziert sich der Kostenerstattungsbetrag entsprechend. Kostenüberschreitungen werden **nicht** berücksichtigt.
8. Eine anteilige Erstattung des Mehrwertsteueranteils erfolgt nur, wenn der Eigentümer – bezogen auf das geförderte Objekt – nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.
9. Eigenleistungen bedürfen für eine abschließende Anerkennung des vom baubetreuenden Bauvorlageberechtigten abgezeichneten Nachweises des tatsächlichen Stundenaufwandes zu einem Stundensatz von **12,-** €/ Std., Arbeitsleistungen des Eigentümers werden bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages grundsätzlich nicht über 30 v. H. der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben hinaus berücksichtigt.
Berechtigt zur Erbringung von Eigenleistungen sind der / die Eigentümer gemäß Grundbuch sowie der / die EhepartnerIn.
Es ist ein Bautagebuch zu führen; dieses ist vom Bauvorlageberechtigten zu bestätigen (fachgerechte Ausführung der Maßnahmen).

§ 7

Änderungen

1. Beabsichtigt der Eigentümer von den im § 3 Abs. 3 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde Holdorf.
2. Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art oder Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so muss in Abstimmung mit der Gemeinde Holdorf der Vertrag entsprechend angepasst werden.
3. Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
4. Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 13 dieser Vereinbarung.

§ 8

Zahlungsweise

1. Die Auszahlung des gem. § 6 Abs. 2 festgesetzten Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Vorlage der Abrechnung der Maßnahme durch den baubegleitenden Bauvorlageberechtigten für den Eigentümer (erforderliche Unterlagen zur Abrechnung s. Anlage 1 der Modernisierungsrichtlinie sowie Anlage 1 und 2 dieser Vereinbarung).

§ 9

Auskunft- und Anzeigepflicht

1. Der Eigentümer wird die Gemeinde Holdorf über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
2. Der Eigentümer wird über den baubegleitenden Bauvorlageberechtigten bzw. sonstigen Bauvorlageberechtigten der Gemeinde Holdorf unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Gemeinde Holdorf ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
3. Stellt die Gemeinde Holdorf fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann sie Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 13 Abs. 2 entsprechend.
4. Innerhalb von 6 Monaten nach Feststellung der Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer über den baubegleitenden Bauvorlageberechtigten über die Kosten der Maßnahmen Rechnung zu legen und der Gemeinde Holdorf zur Überprüfung und Anerkennung auf der Grundlage des Leistungsverzeichnisses mit Kostenanschlag vorzulegen. Die Gemeinde Holdorf setzt nach Anerkennung der Schlussrechnung den endgültigen Kostenerstattungsbetrag nach § 6 fest. Zuviel gezahlte Beträge sind innerhalb von 2 Monaten nach dieser Feststellung der Gemeinde Holdorf zu erstatten. Verspätet gezahlte Erstattungsbeträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

§ 10

Unterhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Der Eigentümer verpflichtet sich, das modernisierte und instandgesetzte Gebäude 10 Jahre ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtungen, kann die Gemeinde Holdorf die Rückzahlung der Städtebaufördermittel in angemessener Höhe verlangen oder die Instandhaltung ersatzweise zu Lasten des Eigentümers durchführen.

§ 11

Eigentümerwechsel

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück werden die Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde Holdorf nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 12

Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn die Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Kostenerstattung maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 13

Rechtsnachfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Erfolgt der Rücktritt nach § 7 Abs. 3 oder die Kündigung nach § 12 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Gemeinde Holdorf ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung dieses Vertrages entstanden sind. Die dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstanden Vorteile sind anzurechnen.
2. Soweit Maßnahmen nach § 3 Abs. 3 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der im § 6 vereinbarten Kostenerstattung, und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen zu den Gesamtkosten gemäß Kostenanschlag stehen. Ausgezahlte Kostenerstattungsbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 14 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde Holdorf zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.
3. Erfolgt der Rücktritt nach § 7 oder die Kündigung nach § 13 aufgrund von Umständen, die die Eigentümer zu vertreten haben, so sind die ausgezahlten Kostenerstattungsbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

§ 14

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
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.

Holdorf, den

Holdorf, den

.....
- Gemeinde Holdorf -

.....
-Eigentümer-

MODERNISIERUNG Ortsmitte Holdorf

ABSCHLUSS VON BAUMASSNAHMEN

Erklärung des Eigentümers

Einzureichen mit der Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme

Abschluss der Baumaßnahme

Adresse:

EigentümerIn:

Hiermit bestätigen wir, dass die Maßnahme gemäß Modernisierungsvereinbarung / Modernisierungsvoruntersuchung durchgeführt wurde und die zu beachtenden Bestimmungen (insbesondere die Regelungen des öffentlichen Vergaberechtes) eingehalten wurden.

Folgende Zuschüsse / Fördermittel anderer Stellen wurden in Anspruch genommen

Keine

Wohnungsbaufördermittel in Höhe von..... €

Es besteht kein Anspruch auf Wohnungsbaufördermittel

weil der / die EigentümerIn nicht zur Gruppe der Anspruchsberechtigten gehören (anspruchsberechtigt: Vermieter sowie selbstnutzende Haushalte mit mind. einem Kind bzw. Schwerbehinderten im Haushalt)

weil die zulässigen Einkommensgrenzen überschritten werden (in diesem Fall bitte die entsprechende Bestätigung der Wohnungsbauförderstelle einreichen)

KfW-Mittel in Höhe von€ / Bafa-Mittel in Höhe von €

Sonstige in Höhe von€

(bitte die jeweiligen Bewilligungsbescheide beifügen!)

Unterschrift EigentümerIn

Erforderliche Anlagen:

- Abrechnung (inkl. Rechnungen im Original)
- Bei Eigenleistung: Bautagebuch
- Ggf. Bewilligungsbescheide für Zuschüsse / Fördermittel anderer Stellen / Ablehnungsbescheid Wohnungsbauförderstelle
- Erklärung des/der Bauvorlageberechtigten (gem. Anlage 2)

MODERNISIERUNG Ortsmitte Holdorf

ABSCHLUSS VON BAUMASSNAHMEN

Erklärung des Bauvorlageberechtigten

Einzureichen mit der Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme

Abschluss der Baumaßnahme

Adresse:

Eigentümer:

Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO:

Hiermit bestätige ich im Hinblick auf die eingereichten Rechnung und Belege Dritter sowie die erbrachten Eigenleistungen, dass:

- sämtliche Arbeiten sach- und fachgerecht ausgeführt sind,
- sämtliche ausgeführten Arbeiten den in der Modernisierungsvoruntersuchung vorgeschlagenen / in der Modernisierungsvereinbarung vereinbarten Arbeiten entsprechen,
- sich sämtliche Rechnungen und Belege auf das oben genannte Modernisierungsvorhaben beziehen.

Unterschrift Bauvorlageberechtigter

Anlage 3
zur Modernisierungsvereinbarung

hier wird die AnBestP in der jeweils aktuell gültigen Fassung eingefügt