

Modernisierungsvereinbarung

zwischen

- nachstehend „Eigentümerin“ genannt -

und

der Stadt Bretten,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Wolff,
- nachstehend „Stadt“ genannt -

Vorbemerkung

Das Grundstück Flst.Nr. 449 der Gemarkung Bretten liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt III“. Auf dem Grundstück befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus „Weißhofer Straße 20“, das über eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie über insgesamt drei Wohneinheiten verfügt.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist stark modernisierungsbedürftig und in die Jahre gekommen. Die Eigentümerin beabsichtigt daher, das bestehende Gebäude umfassend zu sanieren und an zeitgemäße Verhältnisse anzupassen. Im Zuge der Außenarbeiten wird das Dach komplett renoviert und in diesem Zusammenhang die Dachfenster erneuert und energieeffizient gedämmt. Zudem wird die Fassade renoviert, ebenfalls energieeffizient gedämmt und die aufgesetzte Verkleidung aus den 60er Jahren abgebaut. Im Rahmen der Innenarbeiten werden die in die Jahre gekommenen Wasserleitungen und elektrischen Installationen erneuert, die Heizungsanlage umgestellt sowie die Wohneinheiten modernisiert. .

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen den formulierten Sanierungszielen im Sanierungsgebiet „Altstadt III“ und werden von der Stadt befürwortet.

Über den Umfang, die Durchführung und die Förderung der Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude „Weißhofer Straße 20“ wird zwischen der Stadt und der Eigentümerin nachfolgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Eigentümerin verpflichtet sich zur umfassenden Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses „Weißhofer Straße 20“. Die Maßnahmen orientieren sich dabei an der eingereichten Kostenberechnung und den durch sie bedingten Instandsetzungsmaßnahmen.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die vorstehenden Maßnahmen nach Maßgabe des § 4 dieses Vertrages zu fördern.
3. Für die Durchführung der vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen ist entsprechend der eingereichten Kostenberechnung von Kosten in Höhe von ca. 219.060,00 Euro brutto auszugehen.

§ 2

Ergänzende Vertragsunterlagen

Dem Vertrag liegen zugrunde:

1. Allg. Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)
2. Kostenberechnung vom 08.05.2018

§ 3

Durchführung

1. Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P) sind Bestandteil dieses Vertrages. Ein vereinfachter zahlenmäßiger Nachweis nach Ziffer 6.6 ist nicht zulässig.

Auf die Anwendung der vergaberechtlichen Vorschriften (Ziffer 3) wird ausdrücklich hingewiesen. Der Auftrag ist an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu vergeben. Der Zuschlag ist an das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

2. Die Eigentümerin verpflichtet sich, rechtzeitig alle nach öffentlichem Recht für die Durchführung der Bauarbeiten erforderliche Genehmigungen einzuholen.
3. Die Modernisierungsmaßnahmen sind entsprechend dem Antrag und im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass die Modernisierung in ortsbildgerechter Gestaltung erfolgt.

Die Festsetzungen der Altstadtsatzung sind zu beachten.

4. Die Eigentümerin sorgt während und nach der Durchführung der Bauarbeiten für einen ausreichenden Versicherungsschutz.
5. Die Modernisierungsmaßnahmen sind bis zum **30.04.2021** durchzuführen.

Der **Baubeginn** ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

6. Die Durchführung der Arbeiten ist zu Beginn und zum Abschluss der Arbeiten mit Bildern zu dokumentieren.
7. Die Eigentümerin versichert, dass mit den Modernisierungsarbeiten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht begonnen wurde, sofern nicht eine Genehmigung der Stadt zum vorzeitigen Beginn vorgelegen hat.

§ 4

Förderung

1. Die Eigentümerin trägt die Kosten der unter § 1 dieses Vertrages genannten Modernisierungsmaßnahmen.
2. Im Rahmen dieser Vereinbarung werden die unter § 1 genannten Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude "Weißhofer Straße 20" gefördert.

3. Die Stadt gewährt der Eigentümerin zur Finanzierung der – vorläufig als förderfähig anerkannten – Kosten der Modernisierungsmaßnahmen nach § 1 aus Sanierungsfördermitteln (§ 177 Abs. 4 BauGB) einen Zuschuss zur Deckung der Kosten (Kostenerstattungsbetrag) von höchstens 43.812,- Euro.

Der Kostenerstattungsbetrag wird entsprechend der Handlungsrichtlinie für die Verwaltung für die Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt III“ auf 20 % der als förderfähig anerkannten und durch Rechnungen nachgewiesenen Modernisierungskosten je Gebäude festgesetzt. Die Modernisierungskosten werden aufgrund der vorgelegten Kostenberechnung auf 219.060,- Euro veranschlagt, die grundsätzlich nach den Städtebauförderungsrichtlinien förderfähig sind.

Im Falle einer Vorsteuerabzugsberechtigung des Zuschussempfängers rechnet sich die Mehrwertsteuer nicht zu den förderfähigen Kosten.

4. Wird der vorgesehene Aufwand nicht erreicht und werden zuwendungsfähige Gesamtkosten von 219.060,- Euro unterschritten, so vermindert sich der Zuschuss der Stadt prozentual.
5. Mit dem unter Ziffer 3 genannten Kostenerstattungsbetrag gelten alle jetzt und in Zukunft anfallenden Ansprüche der Eigentümerin hinsichtlich einer Förderung und Kostenerstattung für die vereinbarten und förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen als abgegolten.
6. Zusätzlich zur Förderung der Modernisierungsmaßnahmen nach § 1 durch einen Zuschuss aufgrund dieses Vertrages haben die Eigentümer grundsätzlich die Möglichkeit die anfallenden Baukosten entsprechend den §§ 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz beim Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung geltend zu machen. Hierfür ist eine entsprechende Bescheinigung notwendig, die Ihnen auf Antrag von der Stadt ausgestellt werden kann.

§ 5

Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages

1. Nach Abschluss der Arbeiten und Vorlage der Schlussabrechnung der Maßnahme findet eine Abnahme statt.
2. Der Kostenerstattungsbetrag wird von der Stadt auf schriftlichen Antrag nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahme ausgezahlt.
3. Dem Auszahlungsantrag sind neben den Rechnungen und Arbeitszetteln auch Zahlungsbelege und die Projektdokumentation beizufügen. Rechnungen und Lieferscheine müssen auf die Antragstellerin ausgestellt sein und erkennen lassen, für welche förderfähige Maßnahme diese ausgestellt sind. Gegebenenfalls sind Erläuterungen beizufügen.

Der Auszahlungsantrag ist nach Abschluss der Arbeiten unverzüglich bei der Stadt einzureichen, jedoch spätestens 18 Monate nach Abschluss der Vereinbarung.

Wird die Frist nicht eingehalten, so stellt dies einen wichtigen Grund im Sinne des § 8 dar.

4. Sobald die Rechnungen geprüft und anerkannt sind, wird der Zuschuss ausgezahlt.

5. Die Berechnungen und Belege sind – vom Tag der Auszahlung an – noch 10 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

§ 6

Änderungen und Nutzungsverpflichtung

1. Abweichungen von den in § 1 Ziffer 1 vereinbarten Maßnahmen bedürfen der Schriftform und der vorherigen Zustimmung der Stadt.
2. Ergibt sich, dass die Modernisierungsarbeiten nach Art oder Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so werden die Vertragspartner den Vertrag entsprechend anpassen.
3. Erweisen sich die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen im Ganzen objektiv als undurchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so sind beide Vertragspartner berechtigt vom Vertrag zurückzutreten. Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 9.
4. Die Zweckbindungsfrist wird auf 10 Jahre festgesetzt.
5. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen und dafür Rücklagen zu bilden.
6. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen in gleicher Weise zur Bindung eines etwaigen Rechtsnachfolgers zu verpflichten.

Kommt die Eigentümerin der Verpflichtung zur Übertragung nicht nach, kann die Stadt die sofortige Rückzahlung der Sanierungsfördermittel verlangen.

§ 7

Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

1. Die Eigentümerin wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahme und Einsicht in die Unterlagen geben.
2. Die Eigentümerin wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu prüfen.
3. Die Eigentümerin verpflichtet sich, der Stadt im Rahmen der Schlussrechnung sämtliche Kostenbelege auf Verlangen zur Prüfung zu übergeben.

§ 8

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 die Eigentümerin bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 9

Rechtsfolge bei Rücktritt und Kündigung

1. Erfolgt die Kündigung nach § 8 aufgrund von Umständen, die die Stadt zu vertreten hat, so kann die Eigentümerin verlangen, dass die Stadt ihr die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihr im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die der Eigentümerin aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen.

Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 4 vereinbarten Förderung, eingeschränkt auf die Höhe des Anteils, in dem die bereits entstandenen Kosten der durchgeführten Baumaßnahme zu den Gesamtkosten der vereinbarten Maßnahmen stehen.

2. Erfolgt die Kündigung nach § 9 aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort zurückzuerstatten und vom Tage der Auszahlung an rückwirkend mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 BGB).
3. Wird die Durchführung der Baumaßnahmen aufgrund von Umständen unmöglich, die keine der Vertragsparteien zu vertreten hat, so gelten die Regelungen der Ziffer 1.

§ 10

Unwirksamkeit und Vertragsergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsinhalte. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vertragsänderung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit dem Neubau bzw. Wiederaufbau verfolgten Zweck der Sanierung am nächsten kommen.
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 des Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

§ 11

Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist.

Er entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie den Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie).

Das Recht der Ausübung hoheitlicher Befugnisse durch die Stadt bleibt unberührt.

§ 12

Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt. Die Eigentümerin und die Stadt erhalten jeweils eine Fertigung.

Bretten, den 24.06.2020

Bretten, den

Für die Stadt Bretten:

Die Grundstückseigentümerin:

Martin Wolff
Oberbürgermeister