

**Vertragliche Vereinbarung
über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
(Modernisierungsvereinbarung)**

Zwischen der Stadt Usingen,

vertreten durch Bürgermeister Steffen Wernard

nachstehend „Stadt“ genannt

und

Name

Adresse

nachstehend „Eigentümer/-in“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers/der Eigentümerin in Usingen

Straße/Platz:

Gemarkung	Usingen	Flur	Flurstücks-Nr(n)
Grundbuch	Usingen	Band	Blatt

liegt in dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Kernstadt Usingen“

nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt.

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausgewiesen. Nach dem Stand der Planung muss das Gebäude nicht beseitigt werden. 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, das oben bezeichnete Gebäude auf dem o. g. Grundstück gemäß den Sanierungszielen der Stadt Usingen, in Absprache mit der Stadt sowie dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

(2) Für den Mitteleinsatz gelten:

- a. die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung vom 02. Oktober 2017 – RiLiSE (StAnz. S. 958)
- b. die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften, ANBest-GK mit Ausnahme der Ziffer 1.2, Anlage 3 zu VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO vom 13. März 2000 (StAnz. S. 1079), neu in Kraft gesetzt am 01. Januar 2013 mit Erlass vom 11. Januar 2013 (StAnz. 5/2013 S. 200).

Auf Nr. 6.5 und Nr. 7.1, Satz 3, ANBest-GK wird besonders hingewiesen.

(3) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahme nach Maßgabe dieser Modernisierungsvereinbarung durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu unterstützen.

§ 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)
- Übersichtsplan (z.B. Maßstab 1: 5.000) mit Kennzeichnung der Lage des Baugrundstückes und den Grenzen des Sanierungsgebietes (Anlage 3)
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage 4) mit Angaben zu folgenden Punkten:
 - o Veranlassung und Zweck der geplanten Baumaßnahme
 - o Geplanter Baubeginn und Fertigstellungstermin
 - o Benennung des künftigen Eigentümers, Betreibers oder Nutznießers
 - o Benennung aller am Bauvorhaben beteiligten Förderprogramme mit Ausweisung der Förderhöhe
 - o Bekanntgabe von Ideen- oder Architektenwettbewerben, die im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführt wurden
 - o Angaben zur Beurteilung von Bestandsgebäuden als historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Bauwerke
 - o Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme
- Planunterlagen (Anlage 5)
 - o Freiflächenplan inkl. der Darstellung der Erschließungsanlagen
 - o Ausreichend bemaßte Grundrisspläne des aktuellen Planungsstandes im Maßstab 1: 1.00 oder größer mit mindestens folgenden Inhalten:
 - Darstellung des Bestandes in schwarz
 - Darstellung der Abbrüche in gelb
 - Darstellung der neu zu errichtenden Bauteile in rot

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

- Bezeichnung der zukünftigen Nutzung der Räume
 - Darstellung der Anordnung der Sanitäreinrichtungen in den Nasszellen
 - Eintragung der vorgesehenen Bodenbeläge in den Grundrissplänen
- Ansichten
- Schnitte
- Lichtbilder vom Grundstück bzw. Bestandsobjekt (Anlage 6)
- Flächen-/Rauminhaltsberechnungen nach DIN 277 sowie Massen- und Mengenermittlung (Anlage 7)
- Kostenaufschlüsselungen (Anlage 8)
 - Leistungsverzeichnisse mit Mengenangaben und kalkulierten Einheitspreisen
 - Ggf. Angebote / Kostenvoranschläge
 - Einzelaufstellung aller Honorare für Architekten- und Ingenieursleistungen mit Angabe der angesetzten Honorarzone, Leistungsphase, Umbauzuschläge und Ansatz der Nebenkosten. Sofern Verträge vorhanden sind, so sind diese beizulegen.
- Kostenberechnung nach der DIN 276 (Anlage 9)
- Ggf. Bescheinigung wg. Sozialklausel (Anlage 10)
- Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (Anlage 11)
- Ggf. Zustimmung zum vorzeitiger Vorhabenbeginn (Anlage 12)
- Ggf. Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä. (Anlage 13)
- Ggf. Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 14)
- Ggf. Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (nachfolgend: Mod.-Richtlinie) (Anlage 15)
- Anlage 3 zu § 44 LHO Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-GK) (Anlage 16)
- Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE (02. Oktober 2017) (Anlage 17).

§ 3

Kostentragung und Kostenerstattungsbetrag

- (1) Der/Die Eigentümer/-in trägt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von €.
- (2) Die Stadt beteiligt sich an den Kosten der Maßnahme nach § 1 Ab. 1, durch die Gewährung eines nicht rentierlichen Zuschusses zur Deckung der Kosten in Höhe von €. Dieser Betrag wird vorläufig festgesetzt.

Bei einer Überschreitung der in Abs. 1 genannten vorkalkulierten Kosten besteht unter Ausnahme kein Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.

Die Mehrkosten können ausnahmsweise insoweit anerkannt werden, als diese im Rahmen der Ausführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind und für notwendig erklärt werden können.

Zusätzliche nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Bei Unterschreitung dieser vorkalkulierten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung.

- (3) 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.

§ 4

Zahlungsweise

Die Auszahlung erfolgt nach dem Modus:

- 30 %ige Auszahlung des Zuschusses nachdem der Eigentümer schriftlich den Baubeginn angezeigt hat.
- 30 %ige Auszahlung des Zuschusses nachdem der Eigentümer Originalrechnungen sowie Eigenleistungsstundenaufstellungen in Höhe von 60 % der voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme i.S.d. § 1 eingereicht hat.
- 30 %ige Auszahlung des Zuschusses nachdem der Eigentümer Originalrechnungen sowie Eigenleistungsstundenaufstellungen in Höhe von 90 % der voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme i.S.d. § 1 eingereicht hat.
- 10 %ige Auszahlung des Zuschusses nach Ermittlung des Effektivkostenerstattungsbetrages nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten.

§ 5 ^{*2}

Sicherung des Kostenerstattungsbetrages

Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist eine dingliche Sicherung des gewährten Kostenerstattungsbetrages durch Eintrag einer Grundschild im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt nicht geboten.

§ 6

Durchführung

- (1) Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat.
- (2) Werden dem/der Eigentümer/-in für die Durchführung der anstehenden Maßnahmen weitere Zuwendungen von anderen öffentlichen Stellen bewilligt, so ist er/sie als Zuwendungsempfänger/-in verpflichtet, dies durch Übersendung einer Kopie des Bewilligungsbescheides unverzüglich mitzuteilen (Nr. 5.1.1 ANBest-GK). In diesem Fall ist der Zuschuss aus anderen Förderprogrammen bei den anzusetzenden Kosten (Berechnungsgrundlage) der Kostenerstattungsbetragsberechnung in Abzug zu bringen. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- (3) Der/Die Eigentümer/-in hat vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- (4) 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.
- (5) Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 10 Abs. 2.
- (6) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zu beenden. Die Stadt kann diese Frist ggf. angemessen verlängern.
- (7) Ein Abweichen des/der Eigentümers/-in von den in der Modernisierungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen bedarf der vorherigen Einwilligung der Stadt.

^{*2} Streichen, sofern unzutreffend; nur bei Kostenerstattungsbeträgen über 50.000 € ist eine dingliche Sicherung geboten.

§ 7

Besondere Pflichten des/der Eigentümers/-in

- (1) Bauleistungen und sonstige Leistungen sind unter Beachtung der für Gemeinden und Gemeindeverbände nach § 30 GemHVO eingeführten, sowie der in Nr. 3 ANBest-GK gekannt gegebenen Vergabegrundsätze zum öffentlichen Auftragswesen zu vergeben. Im Einzelnen werden auf die Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen hingewiesen.

In Fällen nach Teil I Nr. 4 RiLiSE sind, wenn Dritte keine öffentlichen Auftraggeber sind, abweichend von Nr. 3.1 der ANBest-GK in Verbindung mit VV Nr. 12 zu § 44,

- Teil I des Vergabeerlasses des für das Vergaberecht zuständigen Ministeriums und die §§ 10 Abs. 3 bis 5, 11 Abs. 1 sowie 15 Abs. 1 und 2 des Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetzes in der jeweils geltenden Fassung

zu beachten, wenn die Zuwendung oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 € beträgt.

Soweit weitergegebene Fördermittel bis zu 100.000 € betragen, haben Dritte, die kein öffentlicher Auftraggeber sind, mindestens drei Vergleichsangebote von fachkundigen und leistungsfähigen Bietern anzufordern. Nr. 3.1 der ANBest-GK ist insoweit nicht anzuwenden.

Die Schätzung des Auftragswertes hat entsprechend den vergaberechtlichen Regelungen zu erfolgen und ist in allen Unterlagen zu dokumentieren. Es gilt das Prinzip der Vollständigkeit der Schätzung, u.a. sind alle Optionen oder Vertragsverlängerungen sowie der Wert von Losen, für die ein gesonderter Auftrag vergeben wird, zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Vergabeverfahren ordnungsgemäß zu dokumentieren sind. Ein Vergabevermerk muss die einzelnen Stufen des Verfahrens, die Maßnahmen, die Feststellungen sowie die Begründung der einzelnen Entscheidungen enthalten. Es sind alle Umstände zu erwähnen, die einen unmittelbaren Einfluss auf das Vergabeverfahren, insbesondere auf die Vergabeentscheidung haben.

Nähere Informationen, insbesondere zu den anzuwendenden vergaberechtlichen Vorschriften, sind abrufbar über die Internetseite der Auftragsvergabestelle Hessen e.V., Bierstadter Straße 9, 65189 Wiesbaden, www.absthessen.de und www.had.de.

Die Nichteinhaltung der vorgenannten und einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen kann zu einem Widerruf des Zuwendungsbescheides und damit zu einer Rückforderung nach §§ 49 Abs. 3, 49a Abs. 1 HVwVfG (siehe auch ANBest-GK) führen.

Auf die verbindliche Beachtung der Honorarordnung für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276)) wird hingewiesen. Die Honorare für Leistungen der Projektsteuerung sind nicht zuwendungsfähig, da es sich bei diesen Leistungen um Aufgaben des Bauherrn handelt.

- (2) 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 beigelegt. In diesem Zusammenhang wurde der/die Eigentümer/-in auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.
- (3) 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.

- (4) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- (5) Die Zweckbindungsfrist für die zum Zeitpunkt der Förderentscheidung festgelegte Nutzung für das modernisierte bzw. instand gesetzte Gebäude beträgt 20 Jahre. Die Frist beginnt mit dem Datum der Fertigstellung des Gebäudes.
- (6) Der/Die Eigentümer/-in hat vor Beginn der Bauarbeiten ausreichende Gebäudeversicherungen abzuschließen.
- (7) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist, die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- (8) Der/Die Eigentümer/-in wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
- (9) Der/Die Eigentümer/-in wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten deren vertragsgemäße Durchführung anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (10) Stellt die Stadt fest, dass die dem/der Eigentümer/-in obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so gilt § 10, Abs. 2 entsprechend.
- (11) Der/Die Eigentümer/-in verpflichtet sich, die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (12) Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück wird der/die Eigentümer/-in den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach dieser Vereinbarung obliegenden Pflichten zu übernehmen.

§ 8

Nebenabreden - Vertragsänderungen

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

§ 9

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 der/die Eigentümer/-in bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung maßgebenden Unterlagen gemacht hat.

§ 10

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

- (1) Erfolgt der Rücktritt nach § 6 oder die Kündigung nach § 9 aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat, so kann der/die Eigentümer/-in verlangen, dass die Stadt ihm/ihr die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm/ihr in Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind.
Die dem/der Eigentümer/-in aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 3 vereinbarten Förderung, und zwar in Höhe von dem Anteil, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gemäß Rechnungslegung der Stadt übermittelt wurden.
Ausgezahlte Förderungsbeträge, die aufgrund falscher Angaben ausgezahlt wurden, sind innerhalb von zwei Monaten nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.
- (2) Erfolgt der Rücktritt nach § 6 oder die Kündigung nach § 9 aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

Einkommenssteuerrechtliche Hinweise

Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass das Grundstück in einem Erneuerungsgebiet belegen sein muss, welches gem. § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, und eine Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn geschlossen wurde.
Das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtverbindlichen Modernisierungsvereinbarung ab. Die Zustimmung zum unschädlichen vorzeitigen Baubeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.

Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Gemeinde entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich. Nicht bescheinigungsfähig sind Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in und der unentgeltlich Beschäftigten.

§ 14 Ausfertigung des Vertrages

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

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Unterschrift Eigentümer/-in)

(Unterschrift Stadt)