

MODERNISIERUNGSVERTRAG

gemäß § 245 Abs. 11 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 43 Abs. 3 Satz 1 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

zwischen

x
xxx
xxxxxstraße xx
xxxx xxxxstadt
- nachstehend - auch bei mehreren Personen - "Eigentümer" genannt -

und

der Stadt Neustadt an der Weinstraße
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hans Georg Löffler
- nachstehend "Stadt" genannt -

wird unter Mitwirkung des Sanierungsbeauftragten der Stadt Neustadt an der Weinstraße

gemäß § 157 BauGB
Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
- nachstehend "Sanierungsbeauftragter" genannt -

folgender Vertrag abgeschlossen:

Vorbemerkung

Das im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Grundstück

Musterstraße 1
Gemarkung Neustadt an der Weinstraße
Flurstück Nr. xxxxxx

eingetragen im Grundbuch der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Blatt xxxxx

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Neustadt an der Weinstraße – Weststadt – südliche Altstadt".

Das sich auf dem genannten Grundstück befindende Gebäude soll im Rahmen der Durchführung der Stadtsanierung erhalten werden und ist als teilweise modernisierungsbedürftig eingestuft.

Das Gebäude weist zum Teil Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf und soll durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der neuzeitlichen Entwicklung entsprechend den Sanierungszielen angepasst werden.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die folgenden in Anlage 2 (Baugenehmigungs-/Bauantragsunterlagen und Gestaltungsbeschreibung) beschriebenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Der Eigentümer hat mit der Planung und Überwachung der Modernisierungsmaßnahme das Architekturbüro, 67....., beauftragt.
- (3) Der Eigentümer ist verpflichtet, den Architekten über die in diesem Vertrag getroffenen, für ihn relevante Regelungen zu informieren.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungsmaßnahmen innerhalb eines Zeitraums von 24 Monaten durchzuführen. Dieser Zeitraum beginnt mit dem Wirksamwerden dieses Vertrages und der Erteilung der Baugenehmigung. Eine Verlängerung des Zeitraums ist in begründeten Fällen möglich.
- (5) Dieser Vertrag ersetzt nicht die ggf. erforderliche Baugenehmigung. Der Eigentümer ist verpflichtet, alle nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen zu beantragen und der Stadt bzw. dem Sanierungsbeauftragten vorzulegen.
- (6) Der Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen in engem Einvernehmen mit dem Sanierungsbeauftragten und der Stadt durchzuführen. Die gleichen Verpflichtungen gelten für Bedingungen und Auflagen der Denkmalschutzbehörden.
Der Eigentümer wird selbst oder ggf. seinen Architekten ermächtigen, im weiteren Verlauf zur Abstimmung über die Bau- und Gestaltungsbeschreibung hinausgehenden Details für Abstimmungsgespräche mit dem Sanierungsbeauftragten, den Denkmalschutzbehörden und/oder der Stadt zur Verfügung zu stehen.
- (7) Abweichungen und Änderungen von den in den Anlagen beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen und den zugrunde liegenden Planunterlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Sanierungsbeauftragten, der ggf. die Zustimmung der Stadt einholt.
- (8) Abweichungen von der genehmigten Planung oder die Durchführung von Maßnahmen, für die keine Zustimmung vorliegt, gefährden die Anerkennung als Maßnahme nach § 7h/10f Einkommenssteuergesetz.
- (9) 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 Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung wurden bereits Teilentkernungs- und Freilegungsarbeiten durchgeführt.

§ 2 Kosten der Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierung in Höhe von€; Sanierungsförderungsmittel werden nicht gewährt.
- (2) Die Stadt wird jedoch nach vertragsgrechtem Abschluss der Maßnahme eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausstellen, mit dem Inhalt, dass es sich um eine Maßnahme nach § 177 BauGB handelt.

§ 3 Rechtswirkungen im Sanierungsgebiet

- (1) Der Eigentümer nimmt zur Kenntnis, dass laut den gesetzlichen Regelungen des § 144 BauGB für bestimmte Rechtsvorgänge (z.B. Mietverträge mit einer Dauer von mehr als einem Jahr) und bestimmte Vorhaben (z.B. zu Änderungen baulicher Art, auch wenn diese baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind, Anbringung von Werbeanlagen) ein Genehmigungsvorbehalt besteht.
- (2a) Für die o.g. Baumaßnahmen ist die Sanierungsgenehmigung erteilt. Soweit noch Nachtragsbaugesuche oder andere genehmigungspflichtige Maßnahmen beantragt werden, wird sich der Eigentümer frühzeitig mit dem Sanierungsbüro in Verbindung setzen.
- (2b) Für die o.g. Baumaßnahmen stehen die Baugenehmigung sowie die Sanierungsgenehmigung noch aus. Diese werden, sobald erteilt, nachgereicht und zum Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen behalten ihre Verbindlichkeit auch für den Fall, dass die Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für das Grundstück entfallen.

§ 4 Dauer des Vertrags

Der Vertrag beginnt mit der Unterschrift aller Beteiligten und endet mit der Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten.

§ 5 Rechtsnachfolge

Wird das Grundstück veräußert, gelten die Bestimmungen dieses Vertrages auch für den Rechtsnachfolger. Der Eigentümer ist verpflichtet, den Erwerber bei Abschluss eines Kaufvertrages von diesem Modernisierungsvertrag in Kenntnis zu setzen.

§ 6 Vertragsverletzung und Kündigung

Kommt der Eigentümer den ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nach vorheriger schriftlicher Abmahnung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, den Vertrag schriftlich fristlos zu kündigen.

§ 7 Sanierungsbeauftragter

- (1) Die Stadt hat das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH als Sanierungsbeauftragten mit der Durchführung der Stadtsanierung beauftragt. Dem Sanierungsbeauftragten obliegt im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses auch die Überwachung des Durchführungszeitraums und die Überprüfung von den durch den Eigentümer übergebenen Unterlagen. Der Eigentümer wird sich in allen die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen mit dem Sanierungsbeauftragten ins Benehmen setzen.

- (2) Wird das Vertragsverhältnis zwischen der Stadt und dem Sanierungsbeauftragten beendet, gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vom Sanierungsbeauftragten auf die Stadt über.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsinhalte. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vertragsveränderung solche Bestimmungen durch gleichwertige Bestimmungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem Sanierungsziel entsprechen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Rechtsvorschriften widersprechen sollten.
- (2) Werden bei der Durchführung dieser Vereinbarung ergänzende Bestimmungen erforderlich, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich ihrer Anlagen bedürfen der Schriftform.

§ 9 Ausfertigung des Vertrages, Vertragsbestandteile

Der Vertrag ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Eigentümer, die Stadt und der Sanierungsbeauftragte erhalten je eine Ausfertigung. Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Bauantragsunterlagen (bzw. Baugenehmigung incl. Sanierungsgenehmigung) und Gestaltungsbeschreibung

Anlage 3: Sanierungsgenehmigung

Anlage 4: Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7h EStG

Neustadt a.d. Wstr., den2014

Neustadt a.d. Wstr., den2014

.....
Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

.....
xxx
Eigentümer

Darmstadt, den2014

.....
(i.A. Meyer)
Sanierungsbeauftragter