

# VEREINBARUNG

über die Durchführung von  
Modernisierungsmaßnahmen/ Instandsetzungsmaßnahmen  
nach § 177 Baugesetzbuch  
(Modernisierungsvereinbarung)

Zwischen

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

76833 Böchingen

und

der Ortsgemeinde Böchingen vertreten durch  
den Ortsbürgermeister Reinhold Walter

-nachfolgend „Gemeinde“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

## Präambel

Das Grundstück der/des Eigentümer(s) in 76833 Böchingen, \_\_\_\_\_

Gemarkung: Böchingen Flur: \_\_\_\_\_ Flurstück: \_\_\_\_\_

Grundbuch: Böchingen Band: \_\_\_\_\_ Blatt: \_\_\_\_\_

von: \_\_\_\_\_

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Gemeinde Böchingen. Nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen hat das Gebäude Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Die Gemeinde strebt an mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine durchgreifende Modernisierung des o.g. genannten Anwesens im Sinne der Ortskernsanierung zu unterstützen.

## § 1

### Vertragsgegenstand Gesetzlicher Rahmen

1) Der Eigentümer des Anwesens verpflichtet sich, an dem Gebäude gemäß der in § 2 genannten Grundlagen und der darin enthaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

2) Für die vertragliche Durchführung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

a) die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Gebietskörperschaften und Zweckverbände (AnBest-K), Teil II /Anlage 1 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsförderung VV-LHO) vom 20.01.1983 (MinBl. S. 81);

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509);

die Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Fördermitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz vom 30.12.1982 (MinBl. 1983 S. 58), geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 17.01.1985 (MinBl. S. 67). Die Verwaltungsvorschrift gilt fort, soweit das BauGB dem nicht entgegensteht;

die Verordnung über Grundsätze für Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlung) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2201);

die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 - WertR 91-), Teil I, vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991).

b) Im Hinblick auf das Subventionsgesetz vom 29.07.1976 (BGBl Teil I S. 2037/1976) i.V. mit dem Landessubventionsgesetz vom 07.06.1977 - (GVBl. 1977 S. 168) und der Gewährung sonstiger Zuwendungen zum Modernisierungsvorhaben erklärt der Eigentümer, dass er keine weiteren Subventionen/ Zuwendungen im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme erhält. Falls ihm darüber hinaus Subventionen/ Zuwendungen, egal welcher Art, gewährt werden sollten, wird er dies anzeigen.

c) Der Eigentümer 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, reicht es grundsätzlich aus, wenn der Zuwendungsempfänger den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.

3) Die Gemeinde hat das Planungsbüro Gerhardt, Weinbrennerstr. 13, 76135 Karlsruhe (Tel. 0721-831030), mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet als Sanierungsbeauftragten beauftragt; dem Sanierungsbeauftragten obliegt auch die Überwachung der Durchführung der dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen. Der Eigentümer wird sich in allen, die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen, zunächst mit dem Sanierungsbeauftragten in Verbindung setzen.

Die Gemeinde ist berechtigt, den Sanierungsbeauftragten im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtsverhandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen, soweit dies nicht schon ausdrücklich in diesem Vertrag geschieht.

4) Die Entscheidung über die erhöhte Abschreibungsfähigkeit von Maßnahmen im Sanierungsgebiet fällt nicht in die Zuständigkeit der Ortsgemeinde und/oder deren Berater, sondern in die Zuständigkeit des Finanzamtes. Vor Beginn einer Maßnahme sollte daher seitens des Sanierungs- bzw. Modernisierungswilligen unbedingt mit dem Finanzamt Kontakt aufgenommen und die Förderfähigkeit verbindlich abgeklärt werden.

5) Sollte die Förderfähigkeit seitens des Finanzamtes nicht anerkannt werden, können weder gegen die Ortsgemeinde noch deren Berater Schadensersatzansprüche geltend gemacht oder irgendwelche sonstige Forderungen gegen sie erhoben werden.

## **§ 2 Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten vom _____ | (Anlage 1) |
| 2. Kostenanschlag und Maßnahmenkatalog vom _____      | (Anlage 2) |
| 3. Angebote von Fachfirmen:                           |            |
| - _____   | (Anlage 3) |
| - _____   | (Anlage 4) |
| - _____   | (Anlage 5) |
| - _____   |            |

### **§ 3**

#### **Durchführung**

- 1) Die Durchführung der in §1 und §2 genannten Maßnahmen sowie die Rechnungsbelegung der tatsächlich entstandenen Kosten hat bis zum \_\_\_\_\_ zu erfolgen.
- 2) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen.
- 3) Bauleistungen und sonstige Leistungen sind unter Beachtung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und die Verdingungsordnung für Leistungen -ausgenommen Bauleistungen- (VOL).
- 4) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten ausreichende Feuer- und Haftpflichtversicherungen abschließen.

### **§4**

#### **Kostentragung**

- 1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme. Die voraussichtlichen Gesamtkosten der o.g. Maßnahme betragen \_\_\_\_\_ Euro {brutto}.
- 2) Sofern der Eigentümer Vorsteuerabzug nach UStG, andere öffentliche Mittel oder sonstige Vergünstigungen (z.B.. Kreditanstalt für Wiederaufbau) für die o.g. Modernisierung in Anspruch nimmt, so hat er dies der Gemeinde bzw. deren Beauftragten spätestens zur Schlussrechnung mitzuteilen.

### **§ 5**

#### **Änderungen**

- 1) Beabsichtigt der Eigentümer von den in § 1 bzw. § 2 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.
- 2) 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.

### **§6**

#### **Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung**

- 1) Der Eigentümer wird die Gemeinde 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 der Gemeinde unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsmäßige Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen zeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

3) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Eigentümer obliegenden vertragsgemäßen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen.

4) Innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Maßnahme, spätestens jedoch bis zu dem in § 3 Abs. 1 genannten Termin, legt der Eigentümer dem Sanierungsbeauftragten die Rechnungen und Belege über die Herstellungskosten der durchgeführten Arbeiten sowie eine tabellarische Übersicht über die Rechnungen mit Darstellung der Gesamtkosten vor. **Die tatsächlich anerkannten Herstellungskosten der vertragsgemäß ausgeführten Arbeiten bilden die Grundlage einer Bescheinigung der Ortsgemeinde nach § 7 h Einkommenssteuergesetz.**

## §7

### Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten und instand gesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

## §8

### Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden, Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt.

## §9

### 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) Die vertraglich vereinbarten Rechte und Pflichten der beiden Vertragsparteien gelten auch für einen eventuellen Rechtsnachfolger, der über diesen Vertrag vom Rechtsvorgänger zu informieren ist.

3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Böchingen, den

---

Grundstückseigentümer

Böchingen, den

---

Reinhold Walter  
Ortsbürgermeister