

# Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Modernisierungsvereinbarung)

## § 1 Vertragspartner

Zwischen

-----  
-----  
-----

-nachstehend "Eigentümer" genannt –

und

der Stadt Ostheim v.d.Rhön, Marktstraße 24, 97645 Ostheim v.d.Rhön

- nachfolgend "Stadt" genannt –

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

## § 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand der Vereinbarung ist die Modernisierung des Wohngebäudes

\_\_\_\_\_ in  
97645 Ostheim v.d.Rhön. Dieses liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet  
"Altstadt".

## § 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 Mängel und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.
2. 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 Stadtteils beiträgt.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude alle im Schreiben vom \_\_\_\_\_ genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

## **§ 4 Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

1. Antrag des Eigentümers
2. Modernisierungsgutachten / Angebotszusammenstellung vom \_\_\_\_\_

## **§ 5 Durchführung**

1. Die in § 3 Abs. 3 genannten Maßnahmen bis zum \_\_\_\_\_ abzuschließen.
2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen.
3. Der Eigentümer wird – soweit erforderlich – vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudeversicherung abschließen.

## **§ 6 Finanzierung der Kosten und Förderung**

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
2. Zuschüsse der Stadt werden nicht gewährt.

## **§ 6a Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a ,11b EStG**

Die Stadt stellt dem Eigentümer nach Durchführung der Maßnahmen und Prüfung der Rechnungen zur Vorlage beim Finanzamt eine Bescheinigung aus.

Die Bescheinigung setzt voraus, dass die öffentlich rechtlichen Bestimmungen eingehalten und die Auflagen der notwendigen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung, Gestaltungssatzung) eingehalten wurden, nach den genehmigten Plänen gebaut wurde und die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten wurden.

Das Bescheinigungsverfahren, insbesondere die Erteilung der Bescheinigung zur Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen richtet sich nach den jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommenssteuergesetz (EStG).

## **§ 7 Auskunft- und Anzeigepflicht**

1. Beabsichtigt der Eigentümer von den im § 3 Abs. 3 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
2. Der Eigentümer wird die Stadt 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.
3. Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
4. Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen 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 fristgemäß nach, so gilt § 14 Abs. 2 entsprechend.
5. Innerhalb von 6 Monaten nach Feststellung der Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer über die Kosten der Maßnahmen und deren Finanzierung Rechnung zu legen und der Stadt zur Überprüfung und Anerkennung auf der Grundlage des Leistungsverzeichnisses mit Belegen vorzulegen.

## **§ 8**

### **Unterhaltungs- und Instandsetzungspflicht**

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

## **§ 9**

### **Eigentümerwechsel**

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

## **§ 10**

### **Kündigung**

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

## **§ 11**

### **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.

Ostheim v.d.Rhön, den

.....  
Stadt Ostheim v.d.Rhön

.....  
Eigentümer

**MODERNISIERUNG Altstadt**

**ABSCHLUSS VON BAUMASSNAHMEN –Seite 1**

**Erklärung des Eigentümers**

Einzureichen mit der Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme

Abschluss der Baumaßnahme

Adresse: \_\_\_\_\_

EigentümerIn:

**Hiermit bestätigen wir, dass die Maßnahme gemäß Modernisierungsvereinbarung / Modernisierungsgutachten durchgeführt wurde.**

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..... €

Kommunale Fördermittel ..... 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 Architektin/en (Seite 2 der Erklärung)

**MODERNISIERUNG Altstadt**

**ABSCHLUSS VON BAUMASSNAHMEN – Seite 2**

**Erklärung des Architekten**

Einzureichen mit der Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme

Abschluss der Baumaßnahme

Adresse: \_\_\_\_\_

EigentümerIn:

Architekt:

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 im Modernisierungsgutachten vorgeschlagenen/in der Modernisierungsvereinbarung vereinbarten Arbeiten entsprechen,
- sich sämtliche Rechnungen und Belege auf das oben genannte Modernisierungsvorhaben beziehen.

Unterschrift ArchitektIn