

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

Zwischen

der Gemeinde Ohlstadt, Rathausplatz 1, 82441 Ohlstadt
vertreten durch den ersten Bürgermeister
Christian Scheuerer
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

Name, Vorname, Straße, 82441 Ohlstadt
- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück, 82441 Ohlstadt, Gemarkung Ohlstadt, Flur-Nummer _____, liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 1 „Ortskern vom 28.11.2018.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude weist nach der inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missetände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf. Deren Beseitigung oder Behebung liegt im öffentlichen Interesse und wird durch entsprechende Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ermöglicht. Entsprechend dem Sanierungsziel soll das Gebäude (Altsubstanz) erhalten bleiben.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude in Ohlstadt, Flur-Nummer _____, die im Eingabeplan bzw. in der Maßnahmenbeschreibung (vgl. § 2) festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Der Bauherr belegt diese Mängel zur Dokumentation mit einem Bericht und Bildern des Bestands
- (2) Die Gebäudequalität soll verbessert werden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten und zu einer allgemeinen Verbesserung und Neugestaltung der Altstadt beitragen.

§ 2

Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- a) Eingabeplanung mit Baugenehmigungsbescheid Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Dienststelle, vom (Az.:
- b) Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Dienststelle, vom
- c) Maßnahmenbeschreibung vom
- d) Baukostenberechnung vom
- e) Fotodokumentation Vorzustand

§ 3

Durchführung

- (1) Die in § 1 genannten Maßnahmen sind nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. anderer Erlaubnisse zu beginnen und bis zum _____ abzuschließen. Sollten Verzögerungen im Bauzeitenplan eintreten, die auf die Denkmalschutzbehörden zurückzuführen sind, verlängert sich diese Frist entsprechend.
- (2) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen
- (3) Die Durchführung der Arbeiten ist stets mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und der Gemeinde Ohlstadt abzustimmen.
- (4) Der Eigentümer legt nach Abschluss der Baumaßnahmen eine nachvollziehbare Kostenaufstellung und die Originalrechnungen für alle tatsächlich angefallenen Aufwendungen zur Überprüfung und zur Bescheinigung der Gemeinde vor. Die Rechnungen sind alphabetisch geordnet nach Firmennamen einzureichen. Ferner ist eine Fotodokumentation nach Abschluss der Baumaßnahmen mit der Kostenaufstellung einzureichen.

§ 4

Kostentragung und Förderung

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Soweit noch öffentliche Fördermittel (z.B. Städtebaufördermittel u.a.) beantragt werden, wird die Gemeinde unverzüglich informiert. In diesem Fall wären die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) anzuwenden.
- (2) Der Eigentümer wird nach Fertigstellung der erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 7h EStG in Anspruch nehmen. Die Gemeinde stellt dem Eigentümer nach Durchführung der Maßnahmen und Prüfung der Rechnungen eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.
- (3) Die Bescheinigung setzt voraus, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten und die Auflagen in den weiteren Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung) eingehalten wurden, nach den genehmigten Plänen gebaut wurde und die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten wurden.
- (4) Das Bescheinigungsverfahren, insbesondere die Erteilung der Bescheinigung zur Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen richtet sich nach den jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinien des Freistaats Bayern zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG.

§ 5

Änderungen

- (1) Beabsichtigt der Eigentümer von den in § 1 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.
- (2) Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art und Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so werden die Vertragsparteien diesen Vertrag entsprechend anpassen.
- (3) Ist eine für den Eigentümer wirtschaftlich vertretbare Abänderung des Vertrages nicht möglich, ist der Eigentümer berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 6

Auskunft- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

- (1) Der Eigentümer wird die Gemeinde 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.
- (2) Der Eigentümer wird der Gemeinde unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (3) Wird von der Gemeinde festgestellt, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, so kann die Gemeinde Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen. Innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung hat der Eigentümer die zur Erteilung der Bescheinigung notwendigen Unterlagen (Baukostenaufstellung, Rechnungslegung und Finanzierung) vollständig vorzulegen.

§ 7

Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

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

§ 8

Eigentümerwechsel

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum (Haus- und/oder Wohnungs- und Teileigentumseinheiten) an dem Grundstück wird der Eigentümer den/die Rechtsnachfolger verpflichtet, die ihnen gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 9

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 oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben gemacht hat.

§ 10

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 beführen, bedürfen der Schriftform.

§ 11

Nebenbestimmungen

Die Gemeinde hat das Recht, die Maßnahme zu dokumentieren und in anderer Weise auszuwerten. Die Dokumentation kann von der Gemeinde anschließend veröffentlicht werden. Die vom Eigentümer zu erstellende Fotodokumentation (§ 1) wird in geeigneter Medienform der Gemeinde überlassen.

§ 12

Hinweise

- (1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG sowie die Regelung zum Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.
- (2) Das Bundesministerium der Finanzen hat mit den obersten Finanzbehörden und den für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Behörden der Länder Richtlinien für den Vollzug der §§ 7h, 10f und 11a EStG abgestimmt. Für das Bescheinigungsverfahren in Bayern gelten die Bescheinigungsrichtlinien in Form der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 22.02.2017, Az. 32-S-2198b-1/1/22, IIC5-4768.5-2-1, (FMBl. S. 273).
- (3) Die Bescheinigung ist gemäß der Kostensatzung der Gemeinde Ohlstadt kostenpflichtig.

§ 13

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 Gemeinde zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.

Ohlstadt,
Gemeinde Ohlstadt

Ohlstadt,

Christian Scheuerer
1. Bürgermeister

Name, Vorname