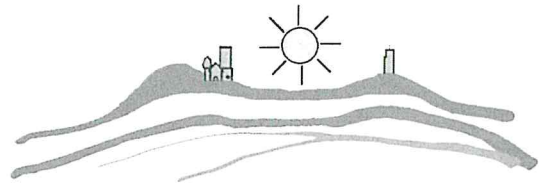




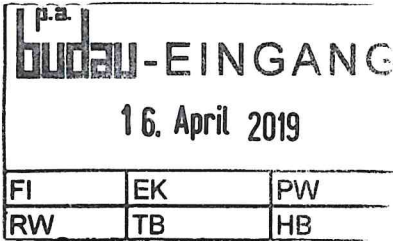
Verbandsgemeinde
Kusel-Altenglan



Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan – Marktplatz 1 – 66869 Kusel

Budau Familien KG
z.Hd. Herrn Uwe Budau
Mackenrodter Weg 9

55743 Idar-Oberstein



**Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ - Innenstadt Kusel;
Modernisierungsvereinbarung Anwesen Lehnstraße 25**

Fachbereich: **Natürliche Lebensgrundlagen u. Bauen**

Verwaltungsstandort: **Altenglan**

Verantwortlich für den sachlichen Inhalt:
Karl-Werner Raab

Zimmer-Nr.
A / OG - 11

☎-Vermittlung:
(06381) 6080 - 0

☎-Durchwahl:
(06381) 6080 - 310

✉ E-Mail:
karl-werner.raab@vgka.de

Internet:
www.vgka.de

Ihr Zeichen; vom:

Unser Zeichen; vom:
III/610-57-RaKW

Datum:
12.04.2019

Seite
1 von 1

Bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte immer „Unser Zeichen“ angeben.

Sehr geehrter Herr Budau,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie eine Ausfertigung, der von der Stadtbürgermeisterin Frau Nagel gegengezeichneten Modernisierungsvereinbarung für Ihre Akten.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Werner Raab

Anlage: Modernisierungsvereinbarung nebst Anlagen in 1-facher Ausfertigung

Verwaltungsstandort Kusel: Marktplatz 1, 66869 Kusel

Sie erreichen uns zu folgenden Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch: 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag: 08:30 - 12:00 Uhr; nachmittags geschlossen

Sprechzeiten außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger Vereinbarung

Verwaltungsstandort Altenglan: Schulstr. 3-7, 66885 Altenglan

Konten der Verbandsgemeindekasse: (Gläubiger-ID: DE40ZZZ00002055843)

Kreissparkasse Kusel
IBAN: DE67 5405 1550 0000 0043 66
BIC: MALADE51KUS

Volksbank Glan-Münchweiler
IBAN: DE45 5409 2400 0002 2100 02
BIC: GENODE61GLM

IBAN: DE20 5405 1550 0020 0012 77
BIC: MALADE51KUS

Volksbank Kaiserslautern
IBAN: DE13 5409 0000 0031 0006 02
BIC: GENODE61KL1

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

über die

Durchführung von Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden

gemäß § 164a Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

„Historischer Stadtkern“

zwischen

der

Stadt Kusel

Postanschrift: Marktplatz 1 in 66869 Kusel

vertreten durch

Frau Stadtbürgermeisterin Ulrike Nagel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Budau Familien KG

mit Sitz in 55743 Idar-Oberstein, Mackenrodter Weg 9

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten

persönlich haftenden Gesellschafter

Herrn Dr. Ing. Paul Uwe Budau, Idar-Oberstein

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -.

Präambel

Das Anwesen "Lehnstraße 25" in „Kusel“:

Grundbuch: Kusel **Blatt: 3066**
Gemarkung: Kusel **Flurstück|e: 337/1**

liegt im Geltungsbereich der am 31.10.2013 gemäß § 142 BauGB in Kraft getretenen Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern“ der Stadt.

Das zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und Zwerchhaus soll nach der Zielsetzung der Stadt aufgrund seiner städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung erhalten bleiben (§ 7 h EstG Abs. 1 S. 2). Das Gebäude weist jedoch nach seiner äußeren und inneren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf. Durch geeignete Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung dienen, soll die Bestandsimmobilie revitalisiert werden. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel, verbunden mit einer Umnutzung in fünf Wohneinheiten, liegt im öffentlichen Interesse und entspricht den Sanierungszielen.

§ 1 – Vertragsgegenstand

Der Eigentümer verpflichtet sich, an den oben bezeichneten Gebäude(n) auf den o.g. Grundstück(en) die in § 2 Abs. 1 aufgeführten Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung dienen, durchzuführen.

§ 2 - Grundlagen

(1) Der Vereinbarung liegen folgende Anlagen zugrunde:

- Antrag des Eigentümers vom 13.02.2019 (Anlage 1)
- Fotos des Gebäudebestands (Anlage 2)
- Liegenschaftskarte vom 30.11.2018 (Anlage 3)
- Eintragungsbekanntmachung nach § 55 GBO zur Auflassung des Amtsgerichts Kusel vom 22.08.2018 (Anlage 4)
- Auszug zu HRA 20605 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 18.02.2019 (Anlage 5)
- Bestandspläne (Anlage 6)
- Planunterlagen aus dem Bauantrag / Nachtrag BV-Nr. 0266/2018 vom 12.02.2019 mit Flächenberechnungen (Anlage 7)
- Erläuterungsbericht, erstellt 12.02.2019 (Anlage 8)
- Kostenberechnung nach DIN 276 vom 12.02.2019 (Anlage 9)
- Stellungnahme des Sanierungsplaners BBP vom 18.02.2019 (Anlage 10)

(2) Die vorstehenden Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

§ 3 – Kostentragung, Bescheinigung nach §§ 7h, 10f und 11a EStG

- (1) Der Eigentümer trägt die Gesamtkosten, welche der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung der Gebäude dienen, in Höhe von geschätzt 430.000 EUR (brutto) gemäß Anlage 9. Die Herstellung der Außenanlagen und die damit verbundenen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Vertrags.
Eine Vorsteuerabzugsberechtigung für das Bauvorhaben besteht nach Angabe des Eigentümers nicht.
- (2) Der Eigentümer hat der Stadt über die tatsächlich entstandenen Kosten Rechnung zu legen. Mit der Rechnungslegung sind geeignete Nachweise über die tatsächlich entstandenen Kosten mit Angabe des angewiesenen / bezahlten Rechnungsbetrages (Rechnungs- und Zahlungsbelege) in Kopie vorzulegen sowie die Originale befristet zur Prüfung zu überlassen. Sofern der Eigentümer zum Vorsteuerabzug nach UStG berechtigt ist, hat er dies der Stadt spätestens zur Schlussabrechnung mitzuteilen.
- (3) Die Stadt beabsichtigt, dem Eigentümer nach Abschluss der Maßnahme gemäß den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG), Gemeinsame Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 31.03.2016, die vertragsgemäße Durchführung und Einhaltung der vertraglich vereinbarten Leistungen zu bescheinigen.
- (4) Im Falle der vorzeitigen Kündigung dieses Vertrages kann der Eigentümer die Bescheinigung nur für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung angefallenen Aufwendungen verlangen, soweit diese Maßnahmen entsprechend den vertraglichen Verpflichtungen durchgeführt wurden und die Sanierungsziele weitgehend erreicht wurden. Die Beurteilung dieses Sachverhaltes obliegt der Stadt.

§ 4 - Durchführung

- (1) Der Eigentümer versichert, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat.
- (2) Baurechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Stadt abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrags innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages einzureichen.

- (4) Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist mit der Durchführung der Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes erst nach Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144, 145 BauGB zu beginnen.
Sämtliche Maßnahmen, welche die Außenanlagen und die Außenwirkung des Gebäudes betreffen, sind vor ihrer Durchführung abzustimmen und nach § 144, 145 BauGB genehmigungspflichtig. Absatz 6 bleibt unberührt.
- (5) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
- (6) Außengestaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Stadt oder deren Beauftragte auszuführen; Vorgaben der Stadt oder deren Beauftragte sind einzuhalten.
- (7) Die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, kann durch die Stadt die Frist angemessen verlängert werden.
- (8) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes die vertragsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (9) Beabsichtigt der Eigentümer von den in diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt.
- (10) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder ergibt sich vor Baubeginn, dass die vertraglich vorgesehene Gesamtmaßnahme objektiv nicht durchgeführt werden kann, haben die Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- (11) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner diesen öffentlich-rechtlichen Vertrag entsprechend anzupassen.
- (12) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung

h

binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Stadt berechtigt, von diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag zurückzutreten.

(13) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 3 Abs. 4.

§ 5 - Besondere Pflichten des Eigentümers

- (1) 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, erklärt der Eigentümer, dass er den Auftragnehmer vertraglich dazu verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (2) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen. Ebenso sind die erforderlichen Maßnahmen vom Eigentümer und von ihm beauftragten Dritten nach den anerkannten Regeln der Baukunst, des Denkmalschutzes und der sonstigen baurechtlichen Anforderungen und Bestimmungen durchzuführen.
- (3) Die Dauer der Vertragsbindung beträgt 10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung. Auf die Dauer der Vertragsbindung ist der Eigentümer verpflichtet
 - der Stadt und allen Aufsichts- und Prüfbehörden des Landes Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Eigentümer anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten. Der Eigentümer gestattet der Stadt bzw. deren Beauftragten Zugang zum Grundstück und zum Gebäude im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben aus diesem Vertrag.
 - die modernisierten / instand gesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängel im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
 - bei Veräußerung des Grundstücks oder von Grundstücksteilen bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung des Vertrages ist der Stadt innerhalb angemessener Frist schriftlich anzuzeigen.

- (4) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 5, ist die Stadt berechtigt, von diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 3 Abs. 4.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 6 – Nebenabreden, Vertragsänderungen

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

§ 7 - Unwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dieses nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Der Eigentümer und die Stadt verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen.

§ 8 - 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.

§ 9 - Hinweise

- (1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten. Gemäß der gemeinsamen Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz Nr. 3 vom 31.03.2016, S. 96ff, sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG – Bescheinigungsrichtlinie – bei der Erteilung der vorgenannten Steuerbescheinigung anzuwenden.

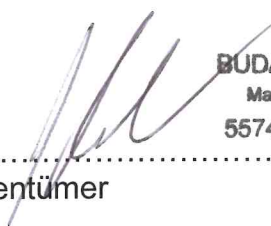
(Download-Link: <http://www.add.rlp.de/icc/ADD/med/d33/d33402e8-2a8c-4101-33e2-dc13e9246ca9,11111111-1111-1111-1111-111111111111.pdf>)

Auf die Besonderheiten der Bescheinigungsrichtlinien wird hingewiesen. Insbesondere kann auf der Grundlage dieses Vertrages nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Herstellungskosten für darüber hinaus gehende (andere) Maßnahmen gem. § 7 Abs. 1 S. 2 EStG, in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären. Auch sind nur die tatsächlichen Aufwendungen steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Hierzu gehört nicht der Wert für die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter. Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ohne Belang. Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung bzw. des öffentlich – rechtlichen Vertrages und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab.

§ 10 - Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Idar-Oberstein, den 25.03.2019
(Ort, Datum)


.....
Eigentümer

BUDAU FAMILIEN KG
Mackenroder Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein


.....
Ulrike Nagel
Stadtbürgermeisterin