

**VEREINBARUNG**  
**über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**  
**nach dem Städtebauförderungsgesetz auf der Grundlage des § 245 Abs. 11 BauGB**

Zwischen Herrn  
- nachfolgend „Eigentümer“ genannt

**und**

der Gemeinde Karlstein a.Main, vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Peter Kreß  
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt

wird folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung geschlossen:

**Grundlage**

Das Grundstück des Eigentümers in Karlstein a.Main, Gemarkung Dettingen, Gebäude und Freifläche, Flur-Nr. ....mit m<sup>2</sup>, eingetragen im Amtsgerichtsregister des Amtsgerichtes Alzenau für Dettingen (Anlage 1), liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Dettingen“.

Nach dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet sowie dem Rahmenplan zur Ortsgestaltung ist ein Ziel und Zweck der Sanierung die Verbesserung der Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung des Altbestandes und Beseitigung von Leerständen sowie die Bewahrung des Ortsbildes und gestalterische Aufwertung einschließlich der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zu erhaltendes, ortsprägendes Gebäude. Dieses Gebäude hat Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB, welche durch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten beseitigt werden sollen.

**§ 1 Vertragsgegenstand**

Abs. 1:

Der Eigentümer verpflichtet sich an dem Wohngebäude, .....auf dem oben genannten Grundstück, die in der beiliegenden Maßnahmenübersicht mit zugehöriger Kostenschätzung (Anlage 2) des Bauherrn vom ... die aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

Abs. 2:

Die Gemeinde verpflichtet sich, im Rahmen der Städtebauförderung bzw. eines evtl. kommunalen Förderprogrammes, diese Maßnahmen zu fördern.

Abs. 3:

Der Gemeinde obliegt die Überwachung und Kontrolle der nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen. Der Eigentümer wird sich in allen in Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen zunächst an die gemeindliche Bauverwaltung wenden, soweit dies nicht ausdrücklich in diesem Vertrag geregelt ist.

**§ 2 Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen zugrunde (siehe Anlage):

1. Lageplan (Anlage 1)
2. Maßnahmenbeschreibung mit Benennung der vorgesehenen Investitionssumme (Anlage 2)
3. Bestandsbilder (Anlage 3)
4. Formblatt Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §7h EStG (Anlage 4)

**§ 3 Durchführung**

Abs. 1:

Die in § 1 genannten Maßnahmen sind zügig, bis spätestens 24 Monate nach Abschluss dieses Vertrages, zu beenden. Die Durchführung bleibt dem Eigentümer überlassen.

Abs. 2:

Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen und der Gemeinde vorlegen. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudefeuerversicherung abschließen.

#### **§ 4 Kostentragung und Förderung**

Abs. 1:

Der Eigentümer trägt die Kosten der in § 1 genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Abs. 2:

Die Gemeinde wird nach vertragsgrechtem Abschluss der Maßnahme eine Bescheinigung für die durch Rechnung anrechenbaren nachgewiesenen Kosten zur Vorlage beim Finanzamt ausstellen, mit dem Inhalt, dass es sich um eine Maßnahme nach § 177 BauGB handelt.

#### **§ 5 Änderungen**

Abs. 1:

Beabsichtigt der Eigentümer die in § 1 vorgesehenen Maßnahmen abzuändern, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.

Abs. 2:

Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen nicht im Ganzen durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, von dem Vertrag zurückzutreten oder diesen anzupassen.

#### **§ 6 Auskunfts- und Anzeigenpflicht, Nachbesserung**

Abs. 1:

Der Eigentümer wird der 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.

Abs. 2:

Der Eigentümer wird der Gemeinde unverzüglich den Abschluss der Arbeiten und 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 prüfen.

Abs. 3:

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

#### **§ 7 Unterhalts- und Instandsetzungspflichten**

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

#### **§ 8 Eigentümerwechsel**

Für den Fall des Wechsels im Eigentum an dem Grundstück wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegende Verpflichtung zu übernehmen.

#### **§ 9 Kündigung**

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

## **§ 10 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**

Abs. 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.

Abs. 2:

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

Abs. 3:

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

Karlstein,

---

Eigentümer

---

Gemeinde Karlstein