

Stadt Kilsheim



STADT KÜLSHEIM, Postfach 1240, 97898 Kilsheim

Heimat- und Kulturverein
1. Vors. Hildegard Dietz
Bronnbacher Str. 13

97900 Kilsheim

Ihr Ansprechpartner: Irene Trabold
Telefon: 09345/673-17
Telefax: 09345/673-40
E-Mail: rathaus@kuelshheim.de

Ihr Schreiben vom:
AZ.:

Datum: 22. April 2003

Stadtsanierung Kilsheim, Stadtkern III
hier: Modernisierung des Vereinsheimes im Kirchbergweg 22, Kilsheim
Anlage: Modernisierungsvertrag

Sehr geehrte Frau Dietz,

ich freue mich Ihnen mitteilen zu können, dass von Seiten der Stadt Kilsheim vorbehaltlich der Zustimmung des Sanierungsausschusses für die Modernisierung des Vereinsheimes Kirchbergweg 22 ein Zuschuß in Höhe von maximal 27.090,00 Euro gewährt werden kann.

Grundlage für die Zuschußhöhe sind die voraussichtlichen Sanierungskosten in Höhe von 86.000,00 Euro.

Als Anlage erhalten Sie den entsprechenden Modernisierungsvertrag.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kuhn', written in a cursive style.

Kuhn,
Bürgermeister

Heimat- und Kulturverein
1. Vors. Hildegard Dietz
Bronnbacher Str. 13
97900 Kulsheim

, den 22.04.03

Stadt Kulsheim
Kirchbergweg 7

97900 Kulsheim

Modernisierungsvertrag vom 22.04.2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu § 4 Abs. 10 des Modernisierungsvertrages vom 22.04.2003 erklären wir hiermit, dass bei der Modernisierung des Vereinsheimes Kirchbergweg 22 keine denkmalbedingten Mehraufwendungen anfallen.

Somit ist die Antragstellung auf Förderung beim Landesdenkmalamt hinfällig.

Mit freundlichen Grüßen



(Hildegard Dietz)
1. Vorsitzende

VERTRAG

**über die Durchführung von Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch
(Modernisierungsvereinbarung)
in Verbindung mit Abschnitt B Ziff 10.2 Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR)**

Zwischen

Dem Heimat und Kulturverein
Külsheim
- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

der Stadt Külsheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Günther Kuhn

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

wird gem. § 164a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorbemerkung	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Grundlagen	4
§ 3 Durchführung	4
§ 4 Kostentragung und Förderung	5
§ 5 Abweichungen	6
§ 6 Sicherung des Kostenerstattungsbetrages	7
§ 7 Zahlungsweise	7
§ 8 Ausgleichsbetrag	8
§ 9 Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung, Abrechnung	8
§ 10 Belegung, Miete	9
§ 11 Zulässiger Mietzins für Wohnraum	9
§ 12 Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Zweckerhaltungspflichten	10
§ 13 Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung	10
§ 14 Kündigung	11
§ 15 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages	11
§ 16 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen	12

VORBEMERKUNG

1. Das Grundstück der/des Eigentümer(s) in

Straße: Kirchbergweg 22

Flurstück: 354

Ort: Külsheim

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern III“.

2. Das Gebäude weist Mißstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.
3. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen wird das Gebäude modernisiert bzw. instandgesetzt.
4. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft.
5. Die Gemeinde wird den Eigentümer bei der Durchführung der Maßnahme unterstützen.

Die Vertragspartner haben sich über den nachfolgenden Vertragsinhalt geeinigt.

§ 1

VERTRAGSGEGENSTAND

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude auf dem oben genannten Grundstück die in Anlage 1 und 4 aufgelisteten und beschriebenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Es handelt sich um eine *umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme / Restmodernisierungsmaßnahme / nutzungsunabhängige Instandsetzungsmaßnahme*. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahmen gem. § 4 dieses Vertrages zu fördern. Der Eigentümer verpflichtet sich soweit nicht bereits erfüllt oder vorhanden, an dem Gebäude auf dem oben genannten Grundstück folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen; dabei ist die besondere städtebauliche Situation des Gebäudes zu berücksichtigen:
- a) Schaffung von Wohnungsabschlüssen
 - b) ~~Einbau oder Modernisierung von Bädern~~
 - c) Schaffung von zeitgemäßen Grundrissen
 - d) Durchführung von Maßnahmen zur Wärmedämmung
 - e) Einbau von zeitgemäßer Elektro- und Sanitärinstallation
 - f) Einbau zeitgemäßer Beheizungsmöglichkeiten
 - g) Durchführung von Maßnahmen zum Erhalt des Denkmals
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Modernisierungsmaßnahmen nach § 1 Abs. 1 gemäß § 4 dieses Vertrages zu fördern.

- (3) Der Eigentümer beachtet ggf. ferner die in Anlage 3 genannten, über die Baugenehmigung hinausgehenden Bedingungen.
- (4) Der Eigentümer wird darüber hinaus die in Anlage 5 erfragten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß beantworten.
- (5) Die Durchführung der Maßnahmen wird betreut durch Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH / Regionalbüro KSG Karlsruhe, nachfolgend **KSG** genannt.
- (6) Der Eigentümer wird alle die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen mit der Gemeinde abstimmen. Die Gemeinde ist berechtigt, die KSG als ihren Sanierungsberater im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen.

§ 2

GRUNDLAGEN

Dem Vertrag liegen zugrunde

1. Zusammenstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen samt Kostenermittlung durch Kostenanschlag bzw. Handwerkerangebote (Anlage 1) und Berechnung des Kostenerstattungsbetrages (Anlage 1a),
2. Planunterlagen (Anlage 2),
- ~~3. weitere Bedingungen für die Bauausführung (Anlage 3).~~
- ~~4. Baubeschreibung und Begründung der Modernisierungsnotwendigkeit (Anlage 4)~~
5. Allgemeine Eigentümerpflichten (Anlage 5)
6. Abrechnungsmuster und Muster zur Erfassung der Eigenleistung (Anlagen 6/1 und 6/2)

§ 3

DURCHFÜHRUNG

- (1) Die in § 1 Abs. 1 genannten Maßnahmen sind baldmöglichst nach Vertragsabschluss zu beginnen und bis zum 31.12.2006 fertigzustellen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die vereinbarten Baumaßnahmen zügig bis zur bezugsfertigen Herstellung durchzuführen. Bauabschnittsbildungen sind nach schriftlicher Vereinbarung möglich.
- (2) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen. Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen nach § 144 BauGB wird hingewiesen. Die Genehmigung für die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt mit dem Abschluß dieses Vertrages als erteilt, dabei gelten die in Anlage 2 aufgeführten Bedingungen als Auflage gem. § 145 Abs. 4 BauGB.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, die äußere Gestaltung (Fassaden, Dach, Dachgauben, Farbgebung etc.) im Einvernehmen mit der Gemeinde / KSG zu planen und durchzuführen.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, in einem gegebenenfalls abzuschließenden Architektenvertrag die vorgenannten Abstimmungspflichten mit der Gemeinde / KSG dem

Architekten aufzuerlegen. Bei Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer sind die Pflichten der Eigentümer aus diesem Vertrag dem Generalunternehmer aufzuerlegen.

- (5) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten diese, soweit erforderlich der Gebäudebrandversicherung und der Bauberufsgenossenschaft anzeigen.
- (6) Der Eigentümer versichert, daß mit den vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. vor der Erteilung der vorzeitigen Baufreigabe noch nicht begonnen wurde.

§ 4

KOSTENTRAGUNG UND FÖRDERUNG

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen der Gemeinde die Finanzierung der Maßnahmen nachzuweisen.
- (2) Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten der Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 durch Gewährung eines vorläufigen Zuschusses in Höhe von

maximal

€ 27.090,00

gemäß der Berechnung nach Anlage 1a

Zur Feststellung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils ist nach Durchführung der Maßnahme gemäß § 1 dieses Vertrages der tatsächlich angefallene Aufwand zu ermitteln. Dazu sind alle Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen und bei erbrachten Eigenleistungen zusätzlich durch eine detaillierte Aufstellung dieser Leistungen nachzuweisen. Der Nachweis über die Eigenleistungen muß die ausführenden Personen, die Art der Tätigkeit und die Anzahl der Stunden beinhalten. Der Nachweis ist von den Personen, die die Tätigkeiten erbracht haben, zu unterzeichnen oder vom bauleitenden Architekten zu bestätigen. Auf Grundlage dieser Nachweise wird der endgültige Kostenerstattungsberechnung berechnet und abschließend festgesetzt.

Es sind solche Kosten nicht zu berücksichtigen, zu deren Deckung eine andere Stelle einen Zuschuß oder ein zinsverbilligtes Darlehen gewährt.

Sollte sich nach der Schlußabrechnung ergeben, daß die im Kostenvoranschlag aufgeführten Kosten unterschritten wurde, so wird der o. a. vorläufig von der Gemeinde gewährte Kostenerstattungsbetrag anteilig der Kostenunterschreitung gekürzt. Bei Kostenüberschreitungen kann jedoch der Zuschuß nicht erhöht werden.

- (3) Die Gemeinde behält sich vor, nur den Standard des Sozialen Wohnungsbaus zu fördern.
- (4) Die förderfähigen Kosten vermindern sich um die Mehrwertsteuer, sofern der Eigentümer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Entsprechend vermindert sich auch der Zuschuß. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Stadt über die Berechtigung zum Vorsteuerabzug zu informieren (Anlage 5).
- (5) Werden veranschlagte Fremdleistungen teilweise in Eigenleistung erbracht, können diese auf Nachweis des Eigentümers bis zu höchstens 15 % der förderfähigen Fremdleistungen anerkannt werden. Sie sind in Anlage 6 dem Anfalltag, der Art und

Verwendung nach lückenlos nachzuweisen. Verwendetes Baumaterial ist ebenfalls durch Rechnung nach Anschaffungstag, Menge, Art, Preis, Zahlung und Verwendung lückenlos zu belegen.

Es wird ein Stundensatz von 8,00 χ zugrunde gelegt. Voraussetzung sind lückenlose Zeitaufschriebe (siehe beiliegendes Abrechnungsmuster). Kosten für Einrichtungsgegenstände werden nicht berücksichtigt.

- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Gemeinde über Zuwendungen (z. B. Zuschüsse LDA, InVZulG, Darlehen aus LKB-Programmen u. a.) zu benachrichtigen.
- (7) Mit dem Zuschuß nach Abs. 2 sind alle Ansprüche des Eigentümers hinsichtlich Förderung und Kostenerstattung für die in § 1 Abs. 1 vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgegolten.
- (8) Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist Sache des Eigentümers.
- (9) Abtretungen des Kostenerstattungsbetrages in Abs. 2 bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.
- (10) *Der Eigentümer verpflichtet sich, fristgemäß einen Antrag auf Förderung der denkmalbedingten Mehraufwendungen beim Landesdenkmalamt zu stellen. Versäumnisse des Eigentümers führen zum Verlust der Förderung der Kosten, die aus diesem Programm hätten gefördert werden können.*

§ 5

ABWEICHUNGEN

- (1) Ergeben sich während der Modernisierung durch unvorhergesehene bautechnische Probleme höhere Kosten, die weder bei der Bestandsaufnahme noch bei der Kostenschätzung erfaßt werden konnten, so besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung, wenn die erforderlichen Maßnahmen von der Gemeinde als unabdingbare Maßnahmen anerkannt werden. Bautechnische Probleme sind innerhalb einer Woche nach Bekanntwerden der Gemeinde bzw. der KSG anzuzeigen.
- (2) Beabsichtigt der Eigentümer von den Vertragsgrundlagen (§ 2) abzuweichen, bedarf es der Einwilligung der Gemeinde.
- (3) Ist die Gemeinde mit der Abweichung einverstanden, dann entscheidet die Gemeinde, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der vereinbarte Zuschuß (§ 4) angepaßt wird.
- (4) Ist die Gemeinde mit der Abweichung nicht einverstanden, bleibt es beim abgeschlossenen Vertrag oder die Gemeinde kann vom Vertrag zurücktreten.

§ 6

SICHERUNG DES KOSTENERSTATTUNGSBETRAGES

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf Verlangen der Gemeinde den ihm gemäß § 4 dieses Vertrages gewährten Kostenerstattungsbetrag durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch zugunsten der Gemeinde im Rang nach den vor der Modernisierung bestehenden Rechten und den zur Modernisierung erforderlichen Fremdmitteln abzusichern. Die Eintragung einer Grundschuld kann ersetzt werden durch eine entsprechende Bankbürgschaft.

- (2) Nach Ablauf der Bindungsfrist (§§ 10 bis 13) wird die Gemeinde die Löschung der Grundschuld bewilligen bzw. die Bürgschaftsurkunde zurückgeben.
- (3) Die Kosten der Sicherung trägt der Eigentümer.

§ 7

ZAHLUNGSWEISE

Der Zuschuß wird wie folgt ausbezahlt:

- (1) Voraussetzung für die Auszahlung der Fördermittel ist, soweit nach diesem Vertrag erforderlich:
 - a) Der Nachweis der Anzeige bei der Gebäudeversicherung und ggf. der Bauberufsgenossenschaft
 - b) die Eintragung der Buchgrundschuld im Grundbuch soweit gefordert
- (2) Raten bis zu 90 % des Zuschusses gemäß Baufortschritt, wenn der Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechende anteilige Kosten nachweist (durch bezahlte Rechnungen, Eigenleistungen).
- (3) 10 % nach Festsetzung des endgültigen Zuschusses gemäß § 9 Abs.5 und erfolgter Schlußabnahme.
- (4) Die Zahlung erfolgt jeweils durch Überweisung auf das Konto des Eigentümers
Konto-Nr.:
BLZ
bei der
- (5) Die Gemeinde behält sich vor, von diesem Modus abzuweichen, wenn nicht genügend Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

~~§ 8~~

~~AUSGLEICHSBETRAG (bei umfassenden Sanierungsverfahren)~~

- ~~(1) Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Förderung die Gemeinde bei Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs. 1 BauGB Ausgleichsbeträge erhoben werden können.~~
- ~~(2) Der Ausgleichsbetrag kann mit gesonderter Vereinbarung in gegenseitigem Einvernehmen vorzeitig abgelöst werden.~~

§ 9

AUSKUNFTS- UND ANZEIGEPFLICHT, NACHBESSERUNG, ABRECHNUNG

- (1) Der Eigentümer wird die Gemeinde über die 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 Beendigung der Arbeiten die 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) Stellt die Gemeinde fest, daß die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so gilt § 15 Abs. 3 entsprechend.
- (4) Innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige der Beendigung der Arbeiten gem. Abs. 2 hat der Eigentümer über die Kosten der Maßnahmen auf der Grundlage der Anlage 1 anhand der Originalbelege einschließlich Zahlungsnachweisen Rechnung zu legen und der Gemeinde vorzulegen. Die Pflicht zur Aufgliederung der Kosten nach Anlage 1 besteht auch dann, wenn der Eigentümer die Maßnahmen zu einem Pauschalpreis im Wege eines Generalübernehmervertrages oder dergleichen vergibt. Der Eigentümer ist verpflichtet, gegenüber seinem Auftragnehmer sicherzustellen, daß dieser im Rahmen der Schlußabrechnung eine der Anlage 1 genügende Rechnungslegung erstellt.
- (5) Die Gemeinde ermittelt nach Durchsicht der Unterlagen die förderfähigen Kosten und setzt den endgültigen Zuschuß nach § 4 fest. Zuviel gezahlte Zuschußbeträge sind innerhalb von zwei Monaten nach dieser Festsetzung an die Gemeinde zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 3 % über dem von der Bundesregierung festgelegten Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.
- (6) Ergibt die Nachberechnung des Kostenerstattungsbetrages eine Überzahlung, gilt die Rücktrittsregelung nach § 15 entsprechend.

Die Baupläne sowie alle Abrechnungsunterlagen hat der Eigentümer für die geförderte Maßnahme mindestens 10 Jahre lang nach erfolgter Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages aufzubewahren und der Gemeinde und den von dieser benannten Dritten wie z. B. Regierungspräsidium, Rechnungshof und Gemeindeprüfungsanstalt Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

§ 10

BELEGUNG, MIETE

- ~~(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit kein Eigenbedarf besteht, die modernisierten Wohnungen auf Verlangen der Gemeinde innerhalb des 10jährigen Vertragszeitraumes (§§ 11 und 12, Absatz 2) Sanierungsbetroffenen zu überlassen.~~
- ~~(2) Die Fertigstellung bzw. das Freiwerden modernisierter Wohnungen innerhalb dieser Zeit ist vom Eigentümer der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Soweit die Gemeinde von ihrem Belegungsrecht Gebrauch macht, hat sie berechnigte Wohnungssuchende spätestens innerhalb eines Monats nach Anzeige zur Auswahl zu benennen.~~

~~Der Eigentümer kann verlangen, daß die Gemeinde für eine Einheit bis zu drei Mieter bzw. Pächter vorschlägt.~~

- ~~(3) Der Eigentümer verpflichtet sich, die freiwerdenden Wohnungen und Geschäftsräume im Gebäude innerhalb von fünf Jahren ab Beendigung der Maßnahmen (§§ 11 und 12 Abs. 2) nur im Einvernehmen mit der Stadt zu vermieten (einschließlich Mietfestlegung) bzw. eigenzunutzen.~~

§ 11

ZULÄSSIGER MIETZINS FÜR WOHNRAUM

- ~~(1) Soweit modernisierte Wohnräume an die bisherigen Mieter weiter vermietet werden, verpflichtet sich der Eigentümer, den Mietzins auf einen Mietsatz von 5,60 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat festzusetzen. Diese Miete darf alle zwei Jahre um höchstens 0,25 € /m² erhöht werden. Diese Bindung gilt ab heute und endet 10 Jahre nach erfolgter Schlusszahlung.~~
- ~~(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung oder Instandsetzung bzw. Erstbezug der modernisierten Wohnung die Miete für bestehen bleibende oder neu begründete Mietverhältnisse auf höchstens der durch Verwaltungsvorschrift zum jeweiligen jährlichen Landeswohnraumförderungsprogramm bestimmte Ausgangsmiete (Basismiete) festzulegen.~~

§ 12

UNTERHALTUNGS-, INSTANDSETZUNGS- UND ZWECKERHALTUNGSPFLICHTEN

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

Die bei der Förderung der Maßnahme zugrunde gelegte Nutzung (Zweckbestimmung) ist mindestens bis 10 Jahre nach erfolgter Schlusszahlung für die geförderte Einzelmaßnahme beizubehalten (vgl. Ziff. 7.2.3 Nbest Städtebau 2001). Die Sanierungsmaßnahme ist abgeschlossen ab Rechtswirksamkeit der Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung.

Eine Zweckentfremdung innerhalb dieser Frist ist unbeschadet gesetzlicher Vorschriften nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Kostenerstattungsbetrag entsprechend den vereinbarten Regelungen bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zurückzuzahlen ist. Bei Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot gilt die vorgenannte Regelung entsprechend.

§ 13

EIGENTÜMERWECHSEL, NUTZUNGSÄNDERUNG

- (1) Erfolgt ein Wechsel im Eigentum an dem Grundstück vor oder während der Durchführung der nach § 1 Abs. 1 vorgesehenen Maßnahmen, wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Erstreckt sich der Eigentümerwechsel nur über einen Teil des Grundstückes (mit Gebäudeteil), gilt Abs. 2 sinngemäß.
- (2) Erfolgt der Eigentümerwechsel innerhalb von 10 Jahren nach Festsetzung des endgültigen Förderungsbetrages gem. § 4 Abs. 2, so erhält die Gemeinde ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn das modernisierte und instandgesetzte Gebäude ganz oder teilweise an Dritte - ausgenommen an Verwandte des Eigentümers in gerader Linie oder seinen Ehegatten - veräußert wird.
- (3) Das Kündigungsrecht nach Abs. 2 gilt auch für den Fall, daß für das Gebäude ganz oder teilweise eine Nutzungsänderung durchgeführt wird, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages zu einem geringeren Zuschuß geführt hätte.
- (4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 ist der nach § 4 Abs. 2 bzw. § 9 Absatz 5 gewährte Zuschuß innerhalb eines Monats nach Kündigung ohne Verzinsung wie folgt zurückzuzahlen:
- (5) Im ersten Jahr nach Festsetzung des endgültigen Zuschußbetrages gem. § 4 Abs. 2 ist der gesamte Zuschuß zurückzuzahlen; in den folgenden Jahren vermindert sich der Rückzahlungsbetrag pro Jahr um 10 % des ursprünglichen Zuschusses.
- (6) Im Falle des Abs. 3 ergibt sich der volle Rückzahlungsbetrag aus der Differenz zwischen dem ursprünglichen Zuschuß und dem sich aus der geänderten Nutzung auf der Grundlage einer Gesamtertragsberechnung dann ergebenden Zuschuß. Absatz 5 gilt entsprechend.

§ 14

KÜNDIGUNG

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die vereinbarten Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.
- (2) Die Bestimmungen des § 13 bleiben unberührt
- (3) Ergibt sich, dass die vereinbarten Maßnahmen im ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, entsprechend der Rücktrittsregelung vom Vertrag zurückzutreten.

§ 15

RECHTSFOLGEN BEI VORZEITIGER BEENDIGUNG DES VERTRAGES

- (1) Erfolgt der Rücktritt nach § 5 oder die Kündigung nach § 14 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, daß die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen.
- (2) Soweit Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es bei der in § 4 vereinbarten Förderung und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen zu den Gesamtkosten der nach § 1 Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen, jeweils gemäß Kostenanschlag bzw. Handwerkerangeboten entsprechend Anlage 1, stehen. Ausgezählte Zuschußbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von zwei Monaten nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde zurückzuzahlen. § 4 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (3) Erfolgt der Rücktritt nach § 5 oder die Kündigung nach § 14 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Zuschußbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 3 % über dem von der Bundesregierung festgelegten Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

UNWIRKSAMKEIT VON VERTRAGSBESTIMMUNGEN, ERGÄNZUNGEN

- (1) Die Unwirksamkeit von einzelnen 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 beide Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Külsheim, 22. April 2003



[Handwritten signature]

.....
- Bürgermeister -
Kuhn

[Handwritten signature]

.....
- Eigentümer -

- Anlage 1: Zusammenstellung der Maßnahmen und Kosten
- Anlage 1a: Berechnung des Kostenerstattungsbetrages
- Anlage 2: Planunterlagen vom
- Anlage 3: ~~Bedingungen für die Bauausführung~~
- Anlage 4: ~~Baubeschreibung und Begründung der Modernisierungsnotwendigkeit~~
- Anlage 5: Allgemeine Eigentümerpflichten
- Anlage 6: Abrechnungsmuster / Muster Eigenleistungsnachweis

Kostenschätzung der Sanierung (kleine Ausführung) des Hauses Kirchbergweg 22

Grundrisse werden erhalten
 Wand an Küche (Speisekammer) wird entfernt
 Wärmedämmung Boden Speicher
 Treppengeländer
 Neuer Kamin – Abbruch des alten Kamines
 Unterfangung im Keller (Holz) durch Stahl-Träger ersetzen
 Wandputz Dachgeschoß neu und Sanierung von Teilflächen
 An allen Wänden Tapete entfernen – Kalkanstrich und Ausbesserung
 Fliesenarbeiten in Küche und Toilettenbereich
 Vorhandener Dielen-Riemenboden wird abgeschliffen und soweit erforderlich neue
 Holzböden ausgebildet
 Türen (alt) werden erhalten
 Fenstersimse in Holz
 Fenster werden erneuert – Holzfenster ohne Sprossen ab 80 cm Breite, 2-flügelig
 Ansichten und Schnitte müssen mit Denkmalamt abgestimmt werden.

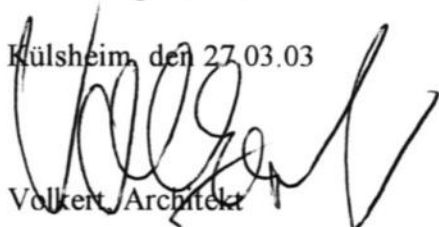
1. Deckenböden alt sanieren	165 qm	à	25,60 EUR.	4.224,00 EUR
2. Deckenböden erneuern	75 qm	à	76,70 EUR	5.752,50 EUR
3. Wände 180 x 220 i.L.	400 qm	à	17,50 EUR	7.000,00 EUR
Wandputz DG, San. Teilfläche	65 qm	à	14,50 EUR	942,50 EUR
4 Wärmedämmung Speicher	88 qm	à	25,60 EUR	2.252,80 EUR
5. Fliesenarbeiten Boden u. Wand	36 qm	à	75,50 EUR	2.718,00 EUR
6. Treppengeländer	1 Stck.	à	650,00 EUR	650,00 EUR
7. Abbruch Kamin	3,50 cbm	à	256,00 EUR	896,00 EUR
8. Neuer Kamin	13 m	à	230,00 EUR	2.990,00 EUR
Verwahrung u. Einfassung	1 Stck.	à	350,00 EUR	350,00 EUR
9. Türen erneuern	5 Stck.	à	511,00 EUR	2.550,00 EUR
10 Türen sanieren	10 Stck.	à	179,00 EUR	1.790,00 EUR
11. Fenster erneuern i.M.				
einschl. Ausbau und Entsorgung	24 Stck.	à	388,00 EUR	9.312,00 EUR
12. Fensterbänke	20 Stck.	à	143,00 EUR	2.860,00 EUR
13. Wände abbrechen	25 qm	à	42,00 EUR	1.050,00 EUR
14. Träger KG ersetzen	1 Stck.	à	3.450,00 EUR	3.450,00 EUR
Zwischensumme			NETTO	48.787,80 EUR

15. Elektroinstallation	pauschal		7.500,00 EUR
16. Elektroheizung	pauschal		10.000,00 EUR
17. Sanitärarbeiten	pauschal		7.500,00 EUR

Sanierungskosten	NETTO	73.787,80 EUR
zuzüglich 16 % Mwst		11.806,05 EUR
<u>Aufrundung</u>		406,15 EUR

Sanierungskosten BRUTTO 86.000,00 EUR

Kulsheim, den 27.03.03



Volker Architekt

**vorläufige
Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages
als Pauschale**

Gemeinde Külsheim	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Stadtkern III
----------------------	---

Gebäude, Haus-Nr., Lagerbuch Nr. 354	Baujahr, Restnutzungsdauer in Jahren Denkmal, ortsbildprägend
---	--

A. Gesamtkosten	
1. Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	86.000,00 €
2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus (ohne Grundstückswert)	192.000,00 €
3. Verhältnis der Kosten von Nummer 1 zu Nummer 2 (Nr. 1 x 100: Nr.2)	44,79%

B. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands	
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A.1 abzüglich	86.000,00 €
2. Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	0,00 €
3. Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassener Instandsetzung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB)	0,00 €
4. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege	8.600,00 €
5. Zuwendungsfähiger Aufwand	77.400,00 €

H. Höhe des Kostenerstattungsbetrags	
Der Kostenerstattungsbetrag wird auf	v.H. 35%
der zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf festgesetzt.	27.090,00 €

Aufgestellt und berechnet:

09.04.03


 Datum und Unterschrift

Begründung einzelner Positionen (insbesondere C3 und E3):

