

**Muster – Vereinbarung  
über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Zwischen der Stadt Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen

vertreten durch Bürgermeister Björn Ingendahl

-nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und

Name  
Adresse

-nachfolgend „Eigentümer/-in“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

**Präambel**

Das Grundstück des Eigentümers/der Eigentümerin in  
Straße/Platz:

Gemarkung	Remagen	Flur	Flurstücks-Nr(n)
Grundbuch		Band	Blatt

liegt in dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

**„Innenstadt / Historisches Dreieck / Rheinpromenade“.**

-nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausgewiesen. Das Gebäude weist nach seiner inneren und äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

**§ 1  
Vertragsgegenstand**

- (1) Der/Die Eigentümer/-in verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o.g. Grundstück die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahme nach Maßgabe dieser Modernisierungsvereinbarung durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu unterstützen.

**§ 2  
Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind: \*<sup>1</sup>

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1)
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage 2)
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage 3)

---

\*<sup>1</sup> streichen, sofern die Anlagen nicht benötigt werden oder nicht vorgelegt werden müssen

- Ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis (Anlage 4)
- Nachweis von Bedarf u. Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“ (Anlage 5)
- Kostenschätzung nach der DIN 276 (Anlage 6)
- Ggf. Bescheinigung wg. Sozialklausel (Anlage 7)
- Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (Anlage 8)
- Ggf. Vergleichsberechnung nach Jahresmehrertrag oder -gesamtertrag (Anlage 9)
- Ggf. Zusatzerklärung zur privaten Modernisierungsmaßnahme (Inanspruchnahme von Zuschüssen) (Anlage 10)
- Ggf. Zustimmung zum vorzeitiger Vorhabenbeginn (Anlage 11)
- Vorläufiger Finanzierungsplan (Anlage 12)
- Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä. (Anlage 13)
- Ggf. Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 14)
- Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (nachfolgend: Mod.-Richtlinie) (Anlage 15)
- Allgemeine Nebenstimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)-Teil 1/Anlage 3 zu § 44 Abs1 VV- LHO (Anlage 16)

### § 3

#### Kostentragung und Kostenerstattungsbetrag

- (1) Der/Die Eigentümer/-in trägt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von                    €. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von                    €. Eine Aufsplittung der Gesamtkosten für die avisierten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist grundsätzlich nicht möglich.  
 \*<sup>2</sup> In den Gesamtkosten sind Eigenleistungen in Höhe von                    € (                    h x 12 €/h) enthalten, die 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten nicht übersteigen.
- (2) Die Gemeinde beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach Abs. 1 durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von                    % dieser Kosten, hier:                    €. Dieser Betrag wird vorläufig festgesetzt.  
 Bei einer Überschreitung der in Abs. 1 genannten vorkalkulierten Kosten besteht unter Ausnahme des § 6 Abs. 7 und 8 der beigefügten Mod.-Richtlinie kein Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag. Bei Unterschreitung dieser vorkalkulierten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung.
- (3) \*<sup>3</sup> Bei diesem Gebäude, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (insbes. denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben soll, wird die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag um                    % (max. 10 v.H.) der berücksichtigten Gesamtkosten erhöhen. Der Höchstbetrag nach § 6 Abs. 3 der Mod.-Richtlinie bleibt unberührt.
- (4) ~~\*<sup>4</sup> Die Voraussetzung für die Anwendung der Sozialklausel nach § 6 Abs. 6 der Mod.-Richtlinie der Gemeinde zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Innenstadt / Historisches Dreieck / Rheinpromenade“ wird nicht erfüllt.~~

---

\*<sup>2</sup> optional: steht im Ermessen der Gemeinde; Verweis auf § 12 Abs. 3 Mod.-Richtlinie; streichen, sofern unzutreffend

\*<sup>3</sup> optional: steht im Ermessen der Gemeinde; Verweis auf § 6 Abs. 5 Mod.-Richtlinie; streichen, sofern unzutreffend

\*<sup>4</sup> optional: steht im Ermessen der Gemeinde; streichen, sofern nicht relevant

- (5) Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie von anderer Seite keine Zuschüsse (z.B. Tilgungszuschüsse von der ISB, KfW-Zuschüsse etc.), die der Finanzierung der avisierten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen dienen, beantragt.  
(\*<sup>5</sup> Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)
- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und des von der Gemeinde überprüften Verwendungsnachweises. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (7) Weitere Einzelheiten zur Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ergeben sich aus § 6 der Mod.-Richtlinie.

#### **§ 4**

#### **Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages**

Unter Verweis auf § 7 der Mod.-Richtlinie wird der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag grundsätzlich in 2 Teilbeträge ausgezahlt.

#### **§ 5 <sup>\*6</sup>**

#### **Sicherung des Kostenerstattungsbetrages**

Der dem/der Eigentümer/-in zu gewährende Kostenerstattungsbetrag beläuft sich auf €, so dass die dingliche Sicherung des dem/der Eigentümer/-in gewährten Kostenerstattungsbetrages durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde geboten ist.

#### **§ 6**

#### **Durchführung**

- (1) <sup>\*7</sup> Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat.  
<sup>\*8</sup> Der/Die Eigentümer/-in hat auf der Grundlage der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn der                    vom                    mit der Durchführung der Maßnahme begonnen.
- (2) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder kommt man vor Baubeginn zur Erkenntnis, dass die vertraglich vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen objektiv nicht durchgeführt werden können, haben die Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- (3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zu beenden. Die Gemeinde kann diese Frist ggf. angemessen verlängern.
- (4) Ein Abweichen des/der Eigentümers/-in von den in der Modernisierungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen bedarf der vorherigen Einwilligung der Gemeinde.
- (5) Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zur Durchführung wird auf § 9 der Mod.-Richtlinie verwiesen.

---

<sup>\*5</sup> entbehrlich, sofern keine sonstigen Zuschüsse gewährt werden; werden weitere Zuschüsse gewährt, ist grds. eine Kostenerstattungsbetragsberechnung durchzuführen; s. ADD-Internet „Erläuterung zur Kostenerstattungsbetragsberechnung“.

<sup>\*6</sup> Streichen, sofern unzutreffend; nur bei Kostenerstattungsbeträgen über 50.000 € ist eine dingliche Sicherung geboten.  
(ggf. §§ anpassen)

<sup>\*7</sup> <sup>\*8</sup> Unzutreffendes streichen

## **§ 7**

### **Besondere Pflichten des/der Eigentümers/-in**

- (1) Nach Nrn. 3.1 ff. ANBest-P sind bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen Teil A Abschnitt 1 der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen Teil A Abschnitt 1 der Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) anzuwenden, wenn der Kostenerstattungsbetrag oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung incl. des Kostenerstattungsbetrages mehr als 100.000 € beträgt.
- (2) Gem. der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 18.08.2021 ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Ziffer 7.3.1) und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer nur zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe eine Gesamtlosvergabe erfordern (Ziffer 7.3.2).
- (3) Sofern der/die Eigentümer/-in ein Betrieb oder Unternehmen ist, sind zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Dieser Modernisierungsvereinbarung ist dann eine Erklärung des Eigentümers/der Eigentümerin über die subventionserheblichen Tatsachen beigefügt. In diesem Zusammenhang wurde der/die Eigentümer/-in auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.
- (4) Der/Die Eigentümer/-in 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/die Eigentümer/-in, dass er/sie den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (5) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- (6) Für die Dauer der Vertragsbindung (grds. 10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung) ist der/die Eigentümer/-in gegenüber der Gemeinde, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind.
- (7) Weitere Pflichten des/der Eigentümers/-in ergeben sich aus § 10 der Mod.-Richtlinie.

## **§ 8**

### **Nebenabreden - Vertragsänderungen**

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

## **§ 9**

### **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.

(3) Im Übrigen wird auf § 11 der Mod.-Richtlinie verwiesen.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 11 Einkommenssteuerrechtliche Hinweise**

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der gemeinsamen Bekanntmachung des Ministerium der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016 (MinBl. 2016. S. 96) 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: <https://add.rlp.de/de/themen/foerderungen/im-kommunalen-bereich/staedtebauliche-erneuerungen/>).

Insbesondere kann auf der Grundlage dieses Vertrages nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären. Auch sind nur die tatsächlichen Aufwendungen ohne die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers/der Eigentümerin oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine Zustimmung zum vorzeitigen unschädlichen Vorhabenbeginn ohne Belang.

Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes ab.

## **§ 12 Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in 4 Exemplaren ausgefertigt. Der/Die Eigentümer/-in, die Gemeinde und die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion erhalten je eine Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Ersatz bei der Gemeinde.

Remagen, den

Remagen, den

---

(Unterschrift Eigentümer/-in)

---

(Björn Ingendahl, Bürgermeister)