

## **Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen**

Zwischen der Stadt Landau in der Pfalz  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Thomas Hirsch

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der

Haus zum Maulbeerbaum eG  
vertreten durch den Vorstand Sonja Behrens + Ulrich Malisius  
Kramstraße 25  
76829 Landau in der Pfalz

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

wird folgende Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen:

### **Präambel**

Das Grundstück des Eigentümers in Landau  
Straße/Platz: Marktstr. 92  
Gemarkung Landau in der Pfalz      Flurstück-Nr. 87/3, 87/4, 88  
Grundbuch Landau in der Pfalz      Blatt 8425

liegt in dem nach § 171b BauGB beschlossenen Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Landau“ der Stadt Landau.

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als stadtbildprägendes Gebäude ausgewiesen. Es handelt sich um ein bedeutendes Kulturdenkmal, das älteste erhaltene historische Gebäude der Stadt. Das Gebäude weist nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Mängel und Schäden im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Die Maßnahme wird in 2 Bauabschnitten durchgeführt. Der 1. Bauabschnitt, die statische Instandsetzung des einsturzgefährdeten Gebäudes wurde bereits ausgeführt und mit Mitteln der Denkmalpflege gefördert. Im 2. Bauabschnitt wird das Gebäude umfassend modernisiert und instandgesetzt. Die Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Stadtumbaugebiets, da die funktionale Vielfalt im Stadtzentrum gestärkt und das historisch bedeutsame Stadtbild aufgewertet wird.

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o.g. Grundstück die in der Kostenberechnung nach der DIN 276 (Anlage 5) aufgeführten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen (Anlage 8) durchzuführen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahme nach Maßgabe dieser Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zu fördern.

### **§ 2 Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1);
- Lageplan (Anlage 2);
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage 3);

- Flächenermittlung nach DIN 277 (Anlage 4);
- Kostenberechnung nach DIN 276 (Anlage 5);
- denkmalrechtliche Genehmigung vom 14.01.2019 (Anlage 6);
- Bewilligungsbescheid der GDKE vom 22.01.18 und xxx (Anlage 7);
- Bauantrag/Baugenehmigung vom xxx einschl. Genehmigungsplanung (Anlage 8);
- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) – Teil1 /Anlage 3 zu § 44 Abs. 1 VV – LHO (Anlage 9);
- Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung VV-StBauE des Landes Rheinland-Pfalz vom 22.03.11 (s. [www.add.rlp.de](http://www.add.rlp.de))

Die vorstehenden Unterlagen sind Bestandteil dieser Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung.

### § 3 Kostentragung und Förderung

- (1) Der Eigentümer trägt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt in Höhe von 2.890.251,77 €. Nach Abzug der nicht förderfähigen Kosten, von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung und der in Aussicht gestellten Fördermittel der Denkmalpflege ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von **1.740.954,09 €**.  
Die Stadt kann in förderrechtlicher Hinsicht angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen. Danach können derzeit bis zu 10 EURO pro Stunde und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkannt werden.
- (2) Die Stadt beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach Abs. 1 durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von 40% dieser Kosten, maximal: **500.000,00 €**.  
Dieser Betrag wird vorläufig festgesetzt.  
Bei einer Überschreitung der in Abs. 1 genannten vorkalkulierten Kosten besteht kein Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung dieser vorkalkulierten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung.
- (3) Der Eigentümer geht davon aus, dass er nach derzeitigem Kenntnisstand von Seiten der Denkmalpflege Zuschüsse in Höhe von 500.000,00 € erhält, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen.
- (4) Der Eigentümer erklärt, dass er für die vorliegende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme wohl in Teilen vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Eigentümer wird die Stadt spätestens mit der Schlussabrechnung über den tatsächlichen Vorsteuerabzug in Kenntnis setzen, damit der Kostenerstattungsbetrag entsprechend überprüft und ggfs. angepasst werden kann.
- (5) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Maßnahme die tatsächlich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen entstandenen Kosten nachzuweisen und eine genaue Schlussabrechnung unter Beifügung sämtlicher Rechnungen jeweils im Original und in Kopie vorzulegen. Es können nur Kosten mit prüfbaren und nachvollziehbaren Rechnungen/Zahlungsbelege für die Förderung anerkannt werden.
- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und des von der Stadt überprüften Verwendungsnachweises. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (7) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen

wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt; es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Zusatzvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 abgeschlossen wird. Die Stadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.

- (8) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten, und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.

#### **§ 4 Sicherung der Zuwendung**

Die dem Eigentümer zu gewährende Zuwendung beläuft sich auf 500.000,00 €, so dass die dingliche Sicherung der dem Eigentümer gewährten Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt geboten ist.

#### **§ 5 Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages**

- (1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in sechs Teilzahlungen geleistet.
- (2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten in Höhe von 30 v.H. können bis zu 20 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages ausgezahlt werden.
- (3) Nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten in Höhe von 50 v.H. können weitere 20 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages ausgezahlt werden.
- (4) Nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten in Höhe von 70 v.H. können weitere 20 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages ausgezahlt werden.
- (5) Nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten in Höhe von 90 v.H. können weitere 20 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages ausgezahlt werden.
- (6) Nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten in Höhe von 95 v.H. können weitere 10 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages ausgezahlt werden.
- (7) Die ausstehende Schlusszahlung des Kostenerstattungsbetrages von max. 10 v. H. erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit Rechnungsbelegen sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten und Zuwendungen von anderen Stellen.
- (8) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

## **§ 6**

### **Durchführung**

- (1) Der Eigentümer versichert, dass er mit der Durchführung der Maßnahme im 2. Bauabschnitt noch nicht begonnen hat.
- (2) Baurechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- (3) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Die Einhaltung der Auflagen ist Voraussetzung für eine Bezuschussung.
- (4) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
- (5) 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.
- (6) Die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
- (7) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
- (8) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- (9) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen die vertragsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (10) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung 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 der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (11) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Stadt während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.
- (12) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 11.

## **§ 7**

### **Besondere Pflichten des Eigentümers**

- (1) Nach Nr. 3.1 ANBest-P besteht für den Eigentümer insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben, wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 EUR beträgt. Hierzu zählen insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungs-

ordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) (vgl. Ziffer 3.2.2). Ferner sind dann auch die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.

- (2) Für private Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB sind die VV-LHO, die VV-StBauE sowie das BauGB und die LBauO Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- (3) Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 24.04.2014 (MinBl. 2014, S. 48) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Nr. 6.3.1) und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig (Nr. 6.3.2).
- (4) Sofern der Eigentümer ein Betrieb oder Unternehmen ist, sind zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Dieser Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ist dann eine Erklärung des Eigentümers über die subventionserheblichen Tatsachen beigelegt. In diesem Zusammenhang wurde der Eigentümer auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.
- (5) 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 verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (6) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- (7) Für die Dauer der Vertragsbindung (20 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen) ist der Eigentümer gegenüber der Stadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof 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.
- (8) Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten/ instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (9) Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- (9) Der Eigentümer ist für die Dauer der Vertragsbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ist der Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (10) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 6, ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 10.

- (11) 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.

## **§ 8**

### **Nebenabreden – Vertragsänderungen**

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

## **§ 9**

### **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.

## **§ 10**

### **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.

## **§ 11**

### **Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung**

- (1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.  
Die dem Eigentümer aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der vereinbarten Zuwendung und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden.  
Ausgezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzuzahlen.
- (2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

## **§ 12**

### **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.

**§ 13**  
**Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in vier Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer, die Stadt, das Büro Deubert und die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion erhalten je eine Ausfertigung.

Landau, \_\_\_\_\_

Landau, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Haus zum Maulbeerbaum eG  
Vertreten durch den Vorstand  
Sonja Behrens + Ulrich Malisius  
(Unterschrift Eigentümer)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift Stadt – DS-)

Anlagen 1-9