

## **Anlage 1**

### **Liste der ortsbildprägenden Gebäude**

- ⇒ befindet sich in Abstimmung mit ARL/Umweltministerium  
Rückmeldung bis 11.06. erbeten

ENTWURF

## Anlage 2

### Antrag auf Städtebauförderung / Anforderungen an das Modernisierungsgutachten und die Abrechnung

Der **Antrag auf Städtebauförderung** einer Modernisierungsmaßnahme ist

- an die Stadt Schortens in 2-facher Ausfertigung (Papier) sowie
- digital abzugeben.

Grundlage für die Ermittlung der Städtebauförderung ist ein Modernisierungsgutachten eines Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO.

#### Anforderungen an die Modernisierungsgutachten

Nachweis über die Bauvorlageberechtigung des Bearbeiters

Angaben zum Objekt:

- Adresse
- Lageplan M 1:1.000 / M 1:500
- Baujahr
- Eigentümer / Bauherrschaft
- ggf. bereits erfolgte bauliche Maßnahmen (Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung, Renovierung, Reparaturen)
- Darstellung des Bestands (je nach Art der geplanten Maßnahme):
  - Grundrisse, Schnitte
  - Fassaden
  - Baubeschreibung, Baugeschichte

Mängelliste

nach Bauteilen (DIN 276), nicht nach Gewerken

- baulich
- gestalterisch
- ggf. Belege, z. B. Fotos (Fassaden, Bauschäden)
- Bestätigung, dass Gebäude ansonsten mängelfrei ist

Maßnahmenliste

entsprechend der Mängelliste

- (kurze) Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen
- ggf. Belege, z. B. Darstellung der Planung:
  - Grundrisse, Schnitte
  - Angaben zu Materialien
- Gestaltungskonzept (Fassaden)

Kostenschätzung

entsprechend der Maßnahmenliste

## **Ergänzende Informationen zur Finanzierung**

Dem Antrag auf Städtebauförderung sind weitere Informationen beizufügen:

- Miete vor / nach Modernisierung
- Wohnflächenberechnungen
- Angaben zu weiteren Förderungen  
(falls kein Anspruch auf Wohnungsbaufördermittel und KfW-Förderung besteht: Negativbescheide bzw. Begründung im Gutachten)
- Angaben zur Finanzierung
- Bestätigung, dass Antragsteller (nicht) vorsteuerabzugsberechtigt ist

## **Abrechnung (nach Fertigstellung):**

Die Abrechnung muss auf Grundlage der Maßnahmenliste und Kostenschätzung des Modernisierungsgutachtens erfolgen. Vorzulegen sind:

- Originalrechnungen
- Kopien der Zahlungsbelege
- Bestätigung des baubegleitenden Bauvorlageberechtigten
  - Auflistung der durchgeführten Maßnahmen
  - Bestätigung, dass Arbeiten sach- und fachgerecht ausgeführt wurden
  - Bestätigung, dass sich sämtliche vorgelegten Rechnungen auf die abzurechnende Modernisierungsmaßnahme beziehen)

Im Falle einer erforderlichen öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung sind zudem folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bekanntmachungstext
- Submissionsprotokoll
- Preisspiegel
- Vergabevorschlag
- Bauvertrag

Im Falle einer vergaberechtlich zulässigen freihändigen Vergabe sind mindestens 3 Angebote einzuholen und im Rahmen der Abrechnung vorzulegen. Die Vergabe ist in einem Vergabevermerk zu protokollieren.

# Anlage 3

## Allgemeine Nebenbestimmung für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)

<b>Anlage zum Zuwendungsbescheid</b>	vom	Aktenzeichen
--------------------------------------	-----	--------------

### Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)

Die ANBest-P enthalten Nebenbestimmungen i. S. des § 36 VwVfG sowie notwendige Erläuterungen. Die ANBest-P sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides, soweit in diesem nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

#### 1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung

- 1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
- 1.2 Alle mit dem Zweck zusammenhängenden Einnahmen (insbesondere Zuwendungen, Leistungen Dritter) und der Eigenanteil des Empfängers sind als Deckungsmittel für alle mit dem Zweck zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich.
- Die einzelnen Ausgabeansätze dürfen um bis zu 20 v. H. überschritten werden, soweit die Überschreitung durch entsprechende Einsparungen bei anderen Ausgabeansätzen ausgeglichen wird.
- Beruhet die Überschreitung eines Ausgabeansatzes auf behördlichen Bedingungen oder Auflagen, insbesondere im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens, so sind innerhalb des Gesamtergebnisses des Finanzierungsplans auch weitergehende Abweichungen zulässig.
- Die Sätze 2 bis 4 finden bei Festbetragsfinanzierung keine Anwendung, in diesen Fällen ist der Finanzierungsplan lediglich hinsichtlich der Ausgabearten verbindlich.
- 1.3 Dürfen aus der Zuwendung auch Personalausgaben oder sächliche Verwaltungsausgaben geleistet werden und werden die Gesamtausgaben des Empfängers überwiegend aus Zuwendungen der öffentlichen Hand bestritten, so darf der Empfänger seine Beschäftigten nicht besser stellen als vergleichbare Landesbedienstete. Vorbehaltlich einer abweichenden tarifvertraglichen Regelung dürfen deshalb keine günstigeren Arbeitsbedingungen vereinbart werden, als sie für Arbeitnehmer des Landes jeweils vorgesehen sind. Die zuwendungsfähigen Ausgaben werden nur bis zur Höhe der Durchschnittssätze anerkannt, die das Land bei der Veranschlagung von Personalausgaben im Haushaltsplan zugrunde legt.
- 1.4 Die Zuwendung oder ein Teilbetrag darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird. Die Anforderung ist zu begründen. Dabei ist mitzuteilen, inwieweit bereits erhaltene Teilbeträge verwendet worden sind. Im Übrigen darf die Zuwendung wie folgt in Anspruch genommen werden:
- 1.4.1 bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Empfängers,
- 1.4.2 bei Fehlbetragsfinanzierung, wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel des Empfängers verbraucht sind.
- Wird ein zu deckender Fehlbetrag anteilig durch mehrere Zuwendungsgeber finanziert, so darf die Zuwendung jeweils nur anteilig mit den Zuwendungen der anderen Zuwendungsgeber angefordert werden.
- 1.5 Zahlungen vor Empfang der Gegenleistung dürfen nur vereinbart oder bewirkt werden, soweit dies allgemein üblich oder durch besondere Umstände gerechtfertigt ist.
- 1.6 Der Anspruch auf Auszahlung der Zuwendungen darf weder abgetreten noch verpfändet werden.
- 1.7 Die Bewilligungsbehörde behält sich vor, den Zuwendungsbescheid mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, wenn sich herausstellt, dass der Zweck nicht zu erreichen ist.
- 2. Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung**
- 2.1 Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten Gesamtausgaben für den Zweck, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel hinzu, so ermäßigt sich die Zuwendung

- 2.1.1 bei Anteilfinanzierung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Empfängers, sofern sich die Gesamtausgaben oder die Deckungsmittel insgesamt um mehr als 1 000 EURO ändern,
- 2.1.2 bei Fehlbetragsfinanzierung um den vollen in Betracht kommenden Betrag, sofern sich die Gesamtausgaben oder die Deckungsmittel um mehr als 500 EURO ändern.
- 2.1.3 bei Vollfinanzierung um den vollen in Betracht kommenden Betrag und
- 2.1.4 bei Festbetragsfinanzierung um den vollen in Betracht kommenden Betrag, sofern die zuwendungsfähigen Ausgaben unter den Betrag der bewilligten Zuwendung abfallen.
- 2.2 Die vorstehenden Bagatellgrenzen gelten nur, wenn sich die Finanzierung im Übrigen nicht verändert.
- 3. Vergabe von Aufträgen**
- 3.1 Wenn die Zuwendung oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendungen der öffentlichen Hand mehr als 25 000 EURO beträgt, sind in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden:
- 3.1.1 bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen der Abschnitt I des Teil A der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A),
- 3.1.2 bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen der Abschnitt I des Teils A der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL/A),
- 3.1.3 bei der Vergabe von Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflichen Tätigkeiten angeboten werden, die §§ 97 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und die Vergabeordnung (VgV), sofern der Auftragswert den EG-Schwellenwert erreicht oder übersteigt.
- 3.1.4 das Gesetz zur Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen und
- 3.1.5 die Verordnung über Auftragswertgrenzen zum Niedersächsischen Tarifreue- und Vergabegesetz (NWertVO).
- 3.2 Verpflichtungen des Empfängers, aufgrund des § 98 GWB und der VgV Abschnitt 2 VOB/A oder VOL/A anzuwenden oder andere Vergabebestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.
- 4. Zur Erfüllung des Zweckes beschaffte Gegenstände**
- 4.1 Gegenstände, die zur Erfüllung des Zweckes erworben oder hergestellt werden, sind für den Zweck zu verwenden und sorgfältig zu behandeln. Der Empfänger darf über sie vor Ablauf der im Bescheid festgelegten zeitlichen Bindung nicht anderweitig verfügen.
- 4.2 Der Empfänger hat die zur Erfüllung des Zweckes beschafften Gegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungswert ohne Umsatzsteuer 410 EURO übersteigt, zu inventarisieren. Soweit aus besonderen Gründen das Land Eigentümer ist oder wird, sind die Gegenstände in dem Inventar besonders zu kennzeichnen.
- 5. Mitteilungspflichten des Empfängers**
- Der Empfänger ist verpflichtet, - unbeschadet etwaiger Ermäßigungen nach Nr. 2 - unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn

- 5.1 er nach Vorlage des Finanzierungsplans - auch nach Vorlage des Verwendungsnachweises - weitere Leistungen für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn er - ggf. weitere - Mittel von Dritten erhält,
- 5.2 sich eine Ermäßigung der zuwendungsfähigen Ausgaben oder eine Änderung der Finanzierung um mehr als 7,5 v. H. oder um mehr als 10 000 EURO ergibt,
- 5.3 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 5.4 sich Anhaltspunkte ergeben, dass der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- 5.5 die abgerufenen oder ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden können,
- 5.6 zu inventarisierende Gegenstände innerhalb der zeitlichen Bindung nicht mehr entsprechend dem Verwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden und wenn
- 5.7 ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.
- 5.8 Die Nrn. 5.1, 5.2 und 5.5 sind bei einer Festbetragsfinanzierung nicht anzuwenden, sofern der Betrag der Zuwendung unter 25 000 EURO liegt.
- 6. Nachweis der Verwendung**
- 6.1 Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Verwendungszwecks, spätestens jedoch mit Ablauf des sechsten auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats der Bewilligungsbehörde nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Ist der Verwendungszweck nicht bis zum Ablauf des Haushaltsjahres erfüllt, so ist innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres über die in diesem Jahr erhaltenen Beträge ein Zwischenachweis zu führen.
- 6.2 Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis.
- 6.3 In dem Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis im Einzelnen darzustellen. Soweit das Vorhaben entsprechend den Antragsunterlagen durch geführt worden ist, die der Bewilligung zugrunde lagen, kann ergänzend auf diese Unterlagen Bezug genommen werden.
- 6.4 In dem zahlenmäßigen Nachweis sind die Einnahmen und Ausgaben in zeitlicher Folge und voneinander getrennt entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans auszuweisen. Der Nachweis muss alle mit dem Verwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter, eigene Mittel) und Ausgaben enthalten. Aus dem Nachweis müssen Tag, Empfänger oder Einzahler sowie Grund- und Einzelbetrag jeder Zahlung ersichtlich sein. Soweit der Zuwendungsempfänger die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG hat, dürfen nur die Entgelte (Preise ohne Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.
- 6.5 Mit dem Nachweis sind die Belege (Einnahme- und Ausgabebelege) über die Einzelzahlungen und die Verträge über die Vergabe von Aufträgen vorzulegen.
- 6.6 Sofern ein einfacher Verwendungsnachweis zugelassen ist, besteht dieser aus dem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis ohne Vorlage von Belegen. In dem zahlenmäßigen Nachweis sind die Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans in zeitlicher Reihenfolge in monatlichen Summen zusammenzustellen; beträgt die Zuwendung weniger als 25 000 EURO, so genügt insoweit eine summarische Zusammenstellung entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans.
- 6.7 Der Zwischennachweis (Nr. 6.1 Satz 2) ist wie der einfache Verwendungsnachweis bei Zuwendungen unter 25 000 EURO (Nr. 6.6 Satz 2, Halbsatz 2) zu führen.
- 6.8 Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung, den Zahlungsbeweis und bei Gegenständen den Verwendungszweck. Außerdem müssen die Belege ein eindeutiges Zuordnungsmerkmal zu dem Projekt (z.B. Projektnummer) enthalten. Im Verwendungsnachweis ist zu bestätigen, dass die Ausgaben notwendig waren, dass wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist und dass die Angaben mit den Büchern und ggf. den Belegen übereinstimmen.
- 6.9 Der Zuwendungsempfänger hat die in Nr. 6.5 genannten Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen (vgl. Nr. 7.1 Satz 1) fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.
- 6.10 Darf der Zuwendungsempfänger zur Erfüllung des Verwendungszwecks Mittel an Dritte weiterleiten, so muss er die Weitergabe davon abhängig machen, dass die empfangenden Stellen ihm gegenüber Zwischen- und Verwendungsnachweise nach den Nrn. 6.1 bis 6.8 erbringen und die zugehörigen Belege vorlegen. Diese Nachweise sind dem Verwendungsnachweis oder dem Zwischennachweis nach Nr. 6.1 beizufügen.
- 7. Prüfung der Verwendung**
- 7.1 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen der Nr. 6.10 sind diese Rechte der Bewilligungsbehörde auch dem Dritten gegenüber auszuüben.
- 7.2 Unterhält der Zuwendungsempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, so ist von dieser der Verwendungsnachweis vorher zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.
- 7.3 Der LRH ist berechtigt, bei den Zuwendungsempfängern zu prüfen (§ 91 LHO).
- 8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung**
- 8.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht, nach Haushaltsrecht oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen oder sonst unwirksam wird.
- 8.2 Nr. 8.1 gilt insbesondere, wenn
- 8.2.1 die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
- 8.2.2 die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird oder
- 8.2.3 eine auflösende Bedingung eingetreten ist (z. B. nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung nach Nr. 2).
- 8.3 Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kann auch in Betracht kommen, soweit der Zuwendungsempfänger
- 8.3.1 die Zuwendung nicht alsbald nach Auszahlung zur Erfüllung des Verwendungszwecks verwendet oder
- 8.3.2 Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt, oder Mitteilungspflichten (Nr. 5) nicht rechtzeitig nachkommt.
- 8.4 Der Erstattungsanspruch ist nach Maßgabe des § 49 a Abs. 3 VwVfG mit 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) jährlich zu verzinsen.
- 8.5 Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Verwendungszwecks verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, so können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich verlangt werden (§ 49 a Abs. 4 Satz 1 VwVfG). Entsprechendes gilt, soweit eine Leistung in Anspruch genommen wird, obwohl andere Mittel anteilig oder vorrangig einzusetzen sind. Eine alsbaldige Verwendung nach Satz 1 liegt vor, wenn ausgezahlte Beträge innerhalb von zwei Monaten verbraucht werden.
- 8.6 Stellt sich nachträglich heraus, dass der Zuwendungsbescheid nicht zu erreichen ist, so kann der Zuwendungsbescheid mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden.

## MUSTER

### Vereinbarung über die Förderung des Modernisierungsgutachtens im Sanierungsgebiet „Menkestraße“

#### § 1 Vertragspartner

Zwischen

###

und der

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

**der Stadt Schortens**  
**- vertreten durch den Bürgermeister**

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

#### § 2 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand der Vereinbarung ist die geplante Modernisierung des Gebäudes auf dem Grundstück des Eigentümers, Gemarkung ##, Flur ##, Flurstück ##. Es liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Menkestraße“.
2. Entsprechend den Sanierungszielen für das Gebiet beabsichtigt der Eigentümer, das auf dem oben genannten Grundstück stehende Gebäude zu modernisieren. Ziel ist es, die Gebäudequalität so zu verbessern, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und zur allgemeinen Verbesserung und Neugestaltung der Liegenschaft beiträgt.

#### § 3 Modernisierungsgutachten

1. Zur Überprüfung, inwieweit das Gebäude Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) aufweist, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen, verpflichtet sich der Eigentümer zur Erstellung eines Modernisierungsgutachtens.
  - a) Mit der Erstellung des Gutachtens darf nur ein Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO beauftragt werden.
  - b) Das Gutachten muss umfassen:
    - die Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen und Außenanlagen,
    - die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel,

- die Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel.

Das Gutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und darstellen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

- c) Umfang und Inhalt des Gutachtens sind vor der Erstellung im Einzelnen mit der Stadt bzw. einem von ihr zu benennenden Beauftragten abzustimmen.

#### § 4

##### Kostenübernahme

1. Die Stadt verpflichtet sich, die Kosten für die Erstellung des Gutachtens zu übernehmen, maximal aber bis zu einem Betrag i. H. v.
  - a) 1.500 € (brutto) für ein Ein-/Zweifamilienhaus
  - b) 2.000 € (brutto) für ein Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus

Darüber hinausgehende Kosten des Gutachtens werden von der Stadt nicht übernommen.

2. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

#### § 5

##### Abrechnung / Verwendung Gutachten

1. Die Abrechnung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage einer ordnungsgemäßen, prüf-fähigen Honorarabrechnung durch den beauftragten Architekten oder anderen Vorla-geberechtigten **nach** Erstellung und Vorlage des Gutachtens.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, der Stadt Schortens eine Zweitschrift des Moderni-sierungsgutachtens auszuhändigen. Die Stadt Schortens ist zur Weiterverwendung des Gutachtens berechtigt (z.B. Weitergabe im Falle eines Eigentümerwechsels)

Schortens,

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Stadt Schortens

## MUSTER

### Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Menkestraße“ in Schortens (Modernisierungsvereinbarung)

#### § 1

##### Vertragspartner

Zwischen

###

- nachstehend "Eigentümer" genannt –

und

**der Stadt Schortens**  
**- vertreten durch den Bürgermeister**

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

#### § 2

##### Vertragsgegenstand

1. Gegenstand der Vereinbarung ist die Modernisierung des Gebäudes#### auf dem Grundstück des Eigentümers in Schortens, Gemarkung ##, Flur ##, Flurstück ##.
2. Das Flurstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Menkestraße".

#### § 3

##### Ziel der Gebäudemodernisierung

1. Entsprechend dem Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet soll das auf dem in § 2 genannten Grundstück stehende Gebäude erhalten bleiben. Das Gebäude weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.

Die Modernisierungsmaßnahme umfasst:

- ### (z.B. Erneuerung des Daches)
- ## (z.B. Dämmung und Aufarbeitung der Außenhaut des Gebäudes)
- ### (z.B. Erneuerung der Fenster und Außentüren)

2. Die im Modernisierungsgutachten aufgeführten Maßnahmen entsprechen dem Ziel einer bautechnischen, funktionalen und gestalterischen Modernisierung der Gebäude gemäß der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Schortens vom ###. Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung zur Sicherung der baulichen und städtebaulichen Funktion und Gestaltung der Gebäude.
3. Die Gebäudequalität soll so verbessert werden, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und zur allgemeinen Verbesserung und Neugestaltung des Sanierungsgebietes beiträgt.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude alle im Modernisierungsgutachten genannten und mit der Stadt Schortens abgestimmten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
5. Die Stadt Schortens verpflichtet sich, die Maßnahmen gemäß § 6 dieser Vereinbarung auf der Grundlage der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Schortens vom ### zu fördern.

#### **§ 4**

##### **Grundlagen**

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

1. das Modernisierungsgutachten mit Kostenvoranschlag des Bauvorlageberechtigten ### vom ##.
2. die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Schortens vom ##.
3. Die Maßnahme ist nur förderfähig, sofern sie insgesamt gem. dem vorliegenden Modernisierungsgutachten (Ziff.1) ausgeführt wird.

#### **§ 5**

##### **Durchführung**

1. Die in § 3 Abs. 3 genannten Maßnahmen sind bis zum ## abzuschließen
2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht ggf. erforderlichen Genehmigungen einholen.
3. Der Eigentümer wird – soweit erforderlich – vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudeversicherung abschließen.
4. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung begonnen werden.
5. Der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Mitarbeit des Bauvorlageberechtigten ### bedienen.
6. Die Eigentümer verpflichten sich, die vergaberechtlichen Bestimmungen im Land Niedersachsen einzuhalten. Nach Nr. 3.1 ANBest-P besteht für den Eigentümer insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öf-

fentlich geförderter Bauvorhaben, wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 25.000 EUR beträgt.

Auf die Möglichkeit der Rückforderung von Fördermitteln im Falle des Verstoßes gegen vergaberechtliche Vorschriften und die sich hieraus ergebenden Rechtsfolgen (§§ 12,13 dieser Vereinbarung) wird ausdrücklich hingewiesen.

Den Abrechnungsunterlagen sind die in Anlage 2 der Modernisierungsrichtlinie aufgeführten Unterlagen zur Vergabe beizulegen.

7. Der Eigentümer wird während der Bauzeit an der Baustelle ein Schild mit dem Hinweis auf die Fördermaßnahme installieren. Ein entsprechendes Schild stellt die Stadt Schortens leihweise zur Verfügung.

## § 6

### Finanzierung der Kosten und Förderung

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
2. Die Stadt Schortens beteiligt sich an den Kosten der Maßnahmen nach § 3 durch Gewährung eines Zuschusses zur Deckung der Kosten.

Die Höhe des Zuschusses wird auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gem. Ziff. 5.3.3.1 Abs. 4 (c) R-StBauF ermittelt. Das Ergebnis dieser Berechnung wird als anteilige prozentuale Zuwendung zur Finanzierung der Kosten vereinbart, die sich aus der Berechnung ergebende Förderung wird bei 25 % der zuwendungsfähigen Kosten gekappt.

Der Zuschuss beträgt

**max. ### €**

3. Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmepositionen sind **##vollständig/ teilweise/##** anerkennungsfähig. Nebenkosten (die Baubetreuung durch den Bauvorlageberechtigten,...) können mit max. 15 % auf Nachweis berücksichtigt werden.
4. Sofern andere Mittel für die Förderung der Maßnahme in Anspruch genommen werden können, werden die anerkennbaren Kosten um den sich aus den anderen Mitteln ergebenden Förderbetrag gemindert.
5. Die sich als anerkennbar ergebenden Kosten werden gemäß Modernisierungsrichtlinie weiterhin um 10 % für unterlassene Instandhaltung gemindert.
6. Die aufgeführten Kosten stellen Kostenschätzungen dar; die tatsächlich anerkennungsfähigen Kostenhöhen ergeben sich erst aus der Abrechnung der Maßnahme.
7. Der endgültige Förderbetrag ergibt sich aus der Abrechnung der tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Kosten, jedoch bis maximal zur o. g. Höchstgrenze (Ziff. 2). Grundlage für die Berechnung des endgültigen Förderbetrages ist eine Kostenerstattungsbetragsberechnung gem. Nr. 5.3.3.1 5 c) R-StBauF.

8. Sollten die in dem Modernisierungsgutachten mit Kostenvoranschlag vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten nicht erreicht werden, reduziert sich der Zuschussbetrag entsprechend. Kostenüberschreitungen werden **nicht** bezuschusst.
9. Die Förderung des Mehrwertsteueranteils wird nur gewährt, wenn der Eigentümer – bezogen auf das geförderte Objekt – nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.
10. Eigenleistungen bedürfen für eine abschließende Anerkennung des vom baubetreuenden Bauvorlageberechtigten abgezeichneten Nachweises des tatsächlichen Stundenaufwandes zu einem Stundensatz von 10,- €/ Std., Arbeitsleistungen des Eigentümers werden bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages grundsätzlich nicht über 30 v. H. der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben hinaus berücksichtigt.  
Berechtigt zur Erbringung von Eigenleistungen sind der / die Eigentümer gemäß Grundbuch sowie der / die EhepartnerIn.  
Es ist ein Bautagebuch zu führen; dieses ist vom Bauvorlageberechtigten zu bestätigen (fachgerechte Ausführung der Maßnahmen).

## **§ 7**

### **Änderungen**

1. Beabsichtigt der Eigentümer von den im § 3 Abs. 3 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt Schortens.
2. Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art oder Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so muss in Abstimmung mit der Stadt Schortens der Vertrag entsprechend angepasst werden.
3. Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
4. Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 14 dieser Vereinbarung.

## **§ 8**

### **Zahlungsweise**

1. Die Auszahlung des gem. § 6 Abs. 2 festgesetzten Zuschussbetrages erfolgt nach Vorlage der Abrechnung der Maßnahme durch den baubegleitenden Bauvorlageberechtigten für den Eigentümer (erforderliche Unterlagen zur Abrechnung s. Anlage 2 der Modernisierungsrichtlinie sowie Anlage 1 und 2 dieser Vereinbarung).

## **§ 9**

### **Auskunft- und Anzeigepflicht**

1. Der Eigentümer wird die Stadt Schortens 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.
2. Der Eigentümer wird über den baubegleitenden Bauvorlageberechtigten bzw. sonstigen Bauvorlageberechtigten der Stadt Schortens unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt Schortens ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
3. Stellt die Stadt Schortens fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann sie Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 13 Abs. 2 entsprechend.
4. Innerhalb von 6 Monaten nach Feststellung der Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer über den baubegleitenden Bauvorlageberechtigten über die Kosten der Maßnahmen Rechnung zu legen und der Stadt Schortens zur Überprüfung und Anerkennung auf der Grundlage des Leistungsverzeichnisses mit Kostenanschlag vorzulegen. Die Stadt Schortens setzt nach Anerkennung der Schlussrechnung den endgültigen Förderungsbetrag nach § 6 fest. Zuviel gezahlte Förderungsbeträge sind innerhalb von 2 Monaten nach dieser Feststellung der Stadt Schortens zu erstatten. Verspätet gezahlte Erstattungsbeträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

## **§ 10**

### **Unterhaltungs- und Instandsetzungspflicht**

Der Eigentümer verpflichtet sich, das modernisierte und instandgesetzte 10 Jahre ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtungen, kann die Stadt Schortens die Rückzahlung der Sanierungsförderungsmittel in angemessener Höhe verlangen oder die Instandhaltung ersatzweise zu Lasten des Eigentümers durchführen.

## **§ 11**

### **Eigentümerwechsel**

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück werden die Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt Schortens nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

## § 12

### Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn die Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

## § 13

### Rechtsnachfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Erfolgt der Rücktritt nach § 7 Abs. 3 oder die Kündigung nach § 13 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt Schortens ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung dieses Vertrages entstanden sind. Die dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstanden Vorteile sind anzurechnen.
2. Soweit Maßnahmen nach § 3 Abs. 3 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der im § 6 vereinbarten Förderung, und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen zu den Gesamtkosten gemäß Kostenanschlag stehen. Ausgezählte Förderungsbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 14 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt Schortens zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.
3. Erfolgt der Rücktritt nach § 7 oder die Kündigung nach § 13 aufgrund von Umständen, die die Eigentümer zu vertreten haben, so sind die ausgezahlten Förderungsbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

## § 14

### Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

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.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Schortens, den

Schortens, den

.....  
- Stadt Schortens -

.....  
-Eigentümer-

**MODERNISIERUNG Schortens - Menkestraße**

**ABSCHLUSS VON BAUMASSNAHMEN**

**Erklärung des Eigentümers**

Einzureichen mit der Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme

Abschluss der Baumaßnahme

Adresse:

EigentümerIn:

**Hiermit bestätigen wir, dass die Maßnahme gemäß Modernisierungsvereinbarung / Modernisierungsgutachten durchgeführt wurde und die zu beachtenden Bestimmungen (insbesondere ANBest-P) eingehalten wurden.**

Folgende Zuschüsse / Fördermittel anderer Stellen wurden in Anspruch genommen

Keine

Wohnungsbaufördermittel in Höhe von..... €

Es besteht kein Anspruch auf Wohnungsbaufördermittel

weil der / die EigentümerIn nicht zur Gruppe der Anspruchsberechtigten gehören (anspruchsberechtigt: Vermieter sowie selbstnutzende Haushalte mit mind. einem Kind bzw. Schwerbehinderten im Haushalt)

weil die zulässigen Einkommensgrenzen überschritten werden (in diesem Fall bitte die entsprechende Bestätigung der Wohnungsbauförderstelle einreichen)

KfW-Mittel in Höhe von .....€

Sonstige ..... in Höhe von .....€

(bitte die jeweiligen Bewilligungsbescheide beifügen!)

Unterschrift EigentümerIn

**Erforderliche Anlagen:**

- Abrechnung (inkl. Rechnungen im Original)
- Bei Eigenleistung: Bautagebuch
- Ggf. Bewilligungsbescheide für Zuschüsse / Fördermittel anderer Stellen / Ablehnungsbescheid Wohnungsbauförderstelle
- Erklärung des/der Bauvorlageberechtigten (gem. Anlage 2)

**MODERNISIERUNG Schortens – Menkestraße**

**ABSCHLUSS VON BAUMASSNAHMEN**

**Erklärung des Bauvorlageberechtigten**

Einzureichen mit der Abrechnung nach Beendigung der Maßnahme

Abschluss der Baumaßnahme

Adresse:

Eigentümer:

Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO:

Hiermit bestätige ich im Hinblick auf die eingereichten Rechnung und Belege Dritter sowie die erbrachten Eigenleistungen, dass:

- sämtliche Arbeiten sach- und fachgerecht ausgeführt sind,
- sämtliche ausgeführten Arbeiten den im Modernisierungsgutachten vorgeschlagenen/in der Modernisierungsvereinbarung vereinbarten Arbeiten entsprechen,
- sich sämtliche Rechnungen und Belege auf das oben genannte Modernisierungsvorhaben beziehen.

Unterschrift Bauvorlageberechtigter