**VERTRAG**

**über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚****’ (vereinfachtes Sanierungsverfahren) der Stadt/Ortsgemeinde** **nach § 146 Abs.3 BauGB**

Zwischen der

nachfolgend ‚Stadt/Ortsgemeinde’ genannt

vertreten durch Frau/Herrn

und

nachfolgende „Eigentümer/-in“ genannt

wird gemäß §§ 146 Abs. 3 und 147 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Vereinbarung über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen geschlossen:

**§ 1**

**Vertragsgegenstand**

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Förderung von Ordnungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände auf der Grundlage Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung (RL-StEE), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 5. Januar 2022. Die in § 2 näher bezeichneten Ordnungsmaßnahmen entsprechen der derzeitigen Sanierungskonzeption der Stadt/Ortsgemeinde. Die Maßnahme ist im Sanierungsrahmenplan dargestellt.
2. Das Grundstück des/der Eigentümers/-in in der      , Flur      , Flurstück      , auf dem die Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, liegt im Geltungsbereich der am       in Kraft getretenen Sanierungssatzung ‚     ’. Der Eigentumsnachweis erfolgt durch einen beglaubigten Grundbuchauszug (Anlage 1). Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnet.
3. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist gemäß § 147 BauGB grundsätzlich Aufgabe der Stadt/Ortsgemeinde. Die Stadt/Ortsgemeinde überlässt die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen gemäß § 146 Abs. 3 BauGB dem/der Eigentümer/-in. Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, die in § 2 dieses Vertrages aufgeführten Ordnungsmaßnahmen selbst durchzuführen.

1. Hoheitliche Befugnisse der Stadt/Ortsgemeinde werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

# § 2

# Vertragspflichten des/der Eigentümer(s)/-in

1. Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich die Ordnungsmaßnahmen auf dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück ohne Verzögerung und in enger Abstimmung mit der Stadt/Ortsgemeinde durchzuführen. Der Umfang der vorzunehmenden Ordnungsmaßnahmen ergibt sich aus der dem Vertrag beigefügten Projektbeschreibung (Anlage 3), die ggf. mit Planunterlagen zu versehen ist, und der Kostenaufstellung (Anlage 4). Die Projektbeschreibung und die Kostenaufstellung sind Bestandteil dieses Vertrages.
2. Der/die Eigentümer/-in versichert, dass mit der Durchführung der in Rede stehenden Ordnungsmaßnahmen noch nicht begonnen worden ist.
3. Der/die Eigentümer/-in wird vor Beginn der Maßnahme für einen ausreichenden Versicherungsschutz sorgen.
4. Der/die Eigentümer/-in wird der Stadt/Ortsgemeinde die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen unverzüglich anzeigen. Die Stadt/Ortsgemeinde oder ein von der ihr Beauftragter ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Ordnungsmaßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
5. Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, die freigelegten Flächen in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde entsprechend den Sanierungszielen herzurichten. Die von dem/der Eigentümer/-in in eigener Zuständigkeit durchzuführenden Baumaßnahmen nach § 148 BauGB sind spätestens ab dem       zu beginnen. Die Baumaßnahmen sind spätestens bis zum       abzuschließen.
6. Der Umfang der vorzunehmenden Baumaßnahmen ergibt sich aus der dem Vertrag beigefügten Projektbeschreibung (Anlage 5), der Planung (Anlage 6) und der Kostenaufstellung (Anlage 7). Die Projektbeschreibung, die Planung und die Kostenaufstellung werden Bestandteil dieses Vertrages.
7. Für übertragene Ordnungsmaßnahmen gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P), Teil I/Anlage 3 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 22.12.2002 (MinBl. S.22), die dem Vertrag beigefügt ist (Anlage 8). Für den Bauherrn besteht insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben. Ferner sind die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.
8. Bei der Durchführung des Vorhabens dürfen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszecks Aufträge erteilt, reicht es grundsätzlich aus, wenn der/die Eigentümer/-in den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.

**§ 3**

**Kostentragung und Vorteilsausgleich**

1. Die voraussichtlichen Kosten der dem/der Eigentümer/-in gemäß § 2 überlassenen Ordnungsmaßnahmen betragen       €.

Neben den Abbruchkosten werden die Honorare für Architekten und Fachingenieure sowie sonstige Nebenkosten, die mit der Planung und Durchführung der Beseitigung der baulichen Anlagen unmittelbar im Zusammenhang stehen, berücksichtigt.

x[[1]](#footnote-1): In der Kostenschätzung ist die Umsatzsteuer enthalten.

x[[2]](#footnote-2): Die Umsatzsteuer ist in dieser Kostenschätzung nicht enthalten, da der/die Eigentümer/-in die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen kann. Die Umsatzsteuer, die nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, gehört nicht zu den erstattungspflichtigen Kosten.

1. Zur anteiligen Deckung der Kosten der Ordnungsmaßnahme gewährt die Stadt/Ortsgemeinde dem/der Eigentümer/-in einen Erstattungsbetrag x[[3]](#footnote-3) in Höhe von insgesamt       €, in Worten       Euro. Dies entspricht einem Förderbetrag von       Prozent der unter Abs. 1 genannten Gesamtkosten.

Im Rahmen der Erstattung der unter Abs. 1 genannten Kosten durch die Stadt/Ortsgemeinde wird dem/der Eigentümer/-in ein Vorteilsausgleich x[[4]](#footnote-4) in Höhe von       € angerechnet.

1. Die Stadt/Ortsgemeinde gewährt dem/der Eigentümer/-in keine Vorauszahlungen zur Deckung der ihm entstehenden Kosten im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen.
2. Die Abtretung aller Forderungen aus diesem Vertrag durch den/die Eigentümer/-in, insbesondere hinsichtlich des Förderbetrages, ist ausgeschlossen.
3. Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt auf der Grundlage der geprüften tatsächlich nachgewiesenen Kosten. Der/die Eigentümer/-in legt der Stadt/Ortsgemeinde oder dem von der Stadt/Ortsgemeinde Beauftragten Rechnungsbelege und sonstige Abrechnungsunterlagen der mit der Maßnahme beauftragten Firmen im Original vor. Auf der Grundlage dieser Unterlagen wird der endgültige Kostenerstattungsbetrag festgelegt.
4. Mehrkosten gehen zu Lasten des/der Eigentümers/-in und führen nicht zu einer Erhöhung des Kostenerstattungsbetrages. Reduzieren sich die Gesamtkosten, so reduziert sich anteilig der unter Absatz 2 genannte Kostenerstattungsbetrag.
5. Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, den in Absatz 2 genannten Betrag ausschließlich zur Deckung der Kosten der in § 2 genannten Ordnungsmaßnahme zu verwenden.
6. x[[5]](#footnote-5) Der/die Eigentümer/-in, der/die sich bei der Durchführung der in Rede stehenden Ordnungsmaßnahme seines/ihres eigenen Unternehmens bedient, kann sämtliche notwendigen Leistungen dieses Unternehmens zu marktgerechten Preisen in einem angemessenen Umfang jedoch ohne Gewinnaufschlag berücksichtigen.

Kosten für Materiallieferungen dieses Unternehmens können zu markgerechten (grds.) Netto-Einkaufpreisen ohne Aufschlag auf das Material anerkannt werden

1. x[[6]](#footnote-6) Die im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen erbrachten unentgeltlichen Eigenleistungen von dem/der Eigentümer/-in werden bis zu       % (max. 30%) der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten der Ordnungsmaßnahmen nach § 2 Abs.1 angerechnet. Der Wert der unentgeltlichen Eigenleistungen ist fiktiv durch die Ermittlung der ersparten Unternehmerleistung nachzuweisen und von der für die Bauleitung verantwortlichen Person zu bestätigen.
2. Wird im Rahmen der Prüfung dieser Maßnahmen festgestellt, dass zu viele Städtebauförderungsmittel ausgezahlt wurden, wird der überzahlte Zuwendungsbetrag zurückgefordert und entsprechend Ziffer 9.4 Teil I/ Anlage 3 (ANBest-P) zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB gem. § 49a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zu verzinsen.

**§ 4**

**Zahlungsweise**

1. Der Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
2. Nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten können bis zu 50 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages gem. § 3 Abs. 2 ausgezahlt werden.
3. Die ausstehende Schlusszahlung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Abschluss der Maßnahme auf der Grundlage der endgültigen Festlegung des Kostenerstattungsbetrages (Verweis auf § 3 Abs. 5).

**§ 5**

**Verfahrensgrundsätze**

1. Der/die Eigentümer/-in hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse und Weisungen der Stadt/Ortsgemeinde sowie alle in Bezug auf die Sanierung bestehenden Vorschriften zu beachten.
2. Der/die Eigentümer/-in führt die ihm obliegenden Maßnahmen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im eigenen Namen durch.
3. Beabsichtigt der/die Eigentümer/-in von den in § 2 vereinbarten Maßnahmen abzuweichen, bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt/Ortsgemeinde.

**§ 6**

# Zusammenarbeit zwischen Stadt/Ortsgemeinde und Eigentümer/-in

1. Der/die Eigentümer/-in wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt/Ortsgemeinde herantragen. Er/Sie hat die Stadt/Ortsgemeinde auf Verlangen über den jeweiligen Stand der Ordnungsmaßnahme zu unterrichten, ihr oder den von ihr benannten Stellen Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die mit der Maßnahme in Zusammenhang stehen.
2. x[[7]](#footnote-7) Der/die Eigentümer/-in hat der Stadt/Ortsgemeinde bei über mehrere Kalenderjahre durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen einen schriftlichen Zwischenbericht und eine schriftliche Übersicht über die ihm im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen entstandenen Kosten vorzulegen.
3. Die Stadt/Ortsgemeinde kann, sofern die von dem/der Eigentümer/-in durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen.

**§ 7**

**Veräußerung**

1. Im Falle der Veräußerung ist vertraglich sicherzustellen, dass der/die Erwerber/-in in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt.
2. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Verkauf innerhalb von 10 Jahren X[[8]](#footnote-8) / 25 Jahren x[[9]](#footnote-9) gegenüber der Stadt/Ortsgemeinde anzeigepflichtig und bedarf der Einwilligung der Stadt/Ortsgemeinde. Zugleich hat der/die Erwerber/-in eine Bescheinigung über den Erwerb vorzulegen, nach der der/die Erwerber/-in in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt.
3. Ist der/die Erwerber/-in nicht zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bereit, sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich an die Stadt/Ortsgemeinde zurückzuzahlen.

**§ 8**

**Kündigung**

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden, und zwar mit sofortiger Wirkung. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

* 1. die zügige und zweckmäßige Durchführung der Ordnungsmaßnahmen durch den/die Eigentümer/-in nicht mehr gewährleistet ist,
  2. der/die Eigentümer/-in die Grundstücke oder Grundstücksteile ohne Einvernehmen mit der Stadt/Ortsgemeinde veräußert,
  3. ein Vertragspartner gegen eine in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung trotz schriftlicher Abmahnung verstößt,
  4. die Stadt/Ortsgemeinde die Absicht aufgibt, die Sanierung durchzuführen und die Sanierungssatzung gemäß §162 BauGB aufhebt.

**§ 9**

**Beendigung des Vertrages, Rechtsfolgen bei Kündigung**

1. Innerhalb von drei Monaten nach Beendigung der gesamten von ihm nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen hat der/die Eigentümer/-in der Stadt/Ortsgemeinde Rechnung zu legen.
2. Bei Kündigung des Vertrages nach § 8 gilt Abs. 1 sinngemäß.
3. Wird der Vertrag aus Gründen gekündigt, die von der Stadt/Ortsgemeinde oder von keiner Vertragspartei zu vertreten sind, so kann der/die Eigentümer/  
   -in von der Stadt/Ortsgemeinde die Erstattung seiner vertragsgemäß im Vertrauen auf den Bestand des Vertrages gemachten Aufwendungen insoweit verlangen, als sie durch Vermögensvorteile, die ihm/ihr im Hinblick auf den Abschluss und in Durchführung des Vertrages entstanden sind, nicht gedeckt sind; als Vermögensvorteile gelten insbesondere auch Werterhöhungen der Grundstücke.
4. Wird der Vertrag aus Gründen gekündigt, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so kann der/die Eigentümer/-in Erstattung der ihm/ihr für die Ordnungsmaßnahmen nach § 2 vertragsgemäß entstandenen Kosten nur insoweit verlangen, als sie durch Vermögensvorteile im Sinne des Absatzes 3 nicht gedeckt sind und die Stadt/Ortsgemeinde durch sie einen Gegenwert erhält. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche der Stadt/Ortsgemeinde gegen dem/die Eigentümer/-in bleiben unberührt.
5. Erstattungsansprüche nach Abs. 3 und 4 sowie Haftungs- und Gewährleistungsansprüche verjähren in fünf Jahren seit Beendigung dieses Vertrages. Durch schriftliche Geltendmachung eines Anspruches wird die Verjährungsfrist unterbrochen. Eine Anerkennung der Beendigung des Vertrages durch die Stadt/Ortsgemeinde schließt Haftungs- und Gewährleistungsansprüche der Stadt/Ortsgemeinde gegen dem/die Eigentümer/-in nicht aus.

**§ 10**

**Genehmigungspflicht**

Die aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt. Der/die Eigentümer/-in ist verpflichtet, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

**§ 11**

## Auskunfts- und Rechenschaftspflichten

1. Die ADD und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz sind zudem berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der/die Eigentümer/-in hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
2. Der/die Eigentümer/-in sind gegenüber der Stadt/Ortsgemeinde über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diesen Vertrag von Bedeutung sind.

**§ 12**

## Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Bestimmungen durch gleichwertige, gültige Vertragsregelungen zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragspartner verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren bedürfen der Schriftform.

**§ 13**

**Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag**

1. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) 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. Die Parteien verpflichten sich, bei Änderung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder bei aufsichtsbehördlicher Anordnung die hiervon betroffenen Vertragsbestimmungen bis zum Zeitpunkt der Anerkennung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages vertraglich anzupassen.

**§ 14**

**Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist

      , den             , den

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Eigentümer/-in Stadt/Ortsgemeinde

Anlagen:

* Anlage 1: Beglaubigter Grundbuchauszug
* Anlage 2: Lageplan
* Anlage 3: Projektbeschreibung der Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB
* Anlage 4: Kostenaufstellung über die Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB
* Anlage 5: Projektbeschreibung der Baumaßnahmen nach § 148 BauGB
* Anlage 6: Planung zu den Baumaßnahmen nach § 148 BauGB
* Anlage 7: Kostenaufstellung über die Baumaßnahmen nach § 148 BauGB
* Anlage 8: Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung

(ANBest-P), Teil I/Anlage 3 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der

Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 22.12.2002

1. x Optional Alt. 1, wenn in der Kostenschätzung Umsatzsteuer enthalten sind; ansonsten Alt. 2 streichen [↑](#footnote-ref-1)
2. x Optional Alt. 2, wenn in der Kostenschätzung keine Umsatzsteuer enthalten ist; ansonsten Alt. 1 streichen [↑](#footnote-ref-2)
3. x grds. max. 66 2/3 der unter § 3 Abs. 1 genannten voraussichtlichen Kosten [↑](#footnote-ref-3)
4. x grds. min. 33 1/3 der unter § 3 Abs. 1 genannten voraussichtlichen Kosten [↑](#footnote-ref-4)
5. x optional: streichen, sofern nicht relevant [↑](#footnote-ref-5)
6. x optional: streichen, sofern nicht relevant [↑](#footnote-ref-6)
7. x optional: streichen, sofern nicht relevant [↑](#footnote-ref-7)
8. x optional: Erstattungsbetrag bis einschl. 50.000,00 € [↑](#footnote-ref-8)
9. x optional: Erstattungsbetrag über 50.000,00 € [↑](#footnote-ref-9)