

GV-Nr.: 261

Ausfertigungen für:  
1. Bewilligungsstelle  
2. Kommune  
3. Eigentümer  
4. WHS

# MODERNISIERUNGSVERTRAG - 2. BA -

## V e r t r a g

über die Durchführung von

**Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen  
im Bund-Länder-Programm  
im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP)**

Zwischen

der Stadtwerke Marienberg GmbH  
Zschopauer Straße 37  
09496 Marienberg  
vertreten durch  
den Geschäftsführer Herrn Mike Kirsch  
  
- nachstehend „**Eigentümer**“ genannt -

und der

Großen Kreisstadt Marienberg  
Markt 1  
09496 Marienberg  
vertreten durch  
Herrn Oberbürgermeister André Heinrich  
  
- nachstehend „**Kommune**“ genannt -

wird nach § 164 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeit rechtsgültigen Fassung, und den hierzu ergangenen Städtebauförderrichtlinien (insbesondere Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen – RL StBauE vom 14. August 2018 einschl. Änderung der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung vom 06. September 2019) sowie auf Grundlage der allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der derzeit rechtsgültigen Fassung.

folgender **städtebaulicher V e r t r a g** nach § 11 Abs. 4 BauGB geschlossen:

## Vorbemerkungen:

1. Mit der Auflassungseintragung vom 12.03.2018 ins Grundbuch von Marienberg Grundbuchheft/-blatt Nr. 1394 BV lfd.- Nr. 2 ist die Stadtwerke Marienberg GmbH als Eigentümer des Grundstückes Flst.- Nr. 302  
  
– nachstehend „Grundstück“ oder „Gebäude“ genannt –  
  
eingetragen.
2. Das Grundstück liegt im Erhaltungsgebiet „Östliche historische Altstadt“ von Marienberg, vgl. Lageplan (**Anlage 1**). Das Gebiet ist als Fördergebiet anerkannt.
3. Das Grundstück ist mit zwei ehemaligen Industriegebäuden (ehem. „Baldauf Fabrik“), der „Freiberger Str. 20“ und „Am Roten Turm 1“ bebaut. Die Gebäude besitzen eine hohe städtebauliche Bedeutung und sind gem. des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht zu beseitigen, sondern vielmehr zu erhalten. Beide Gebäude sind als Kulturdenkmale klassifiziert.  
Die Gebäude waren über eine brückenartige Konstruktion etagenweise verbunden. Auf der Erdgeschosebene blieb die Hofzufahrt frei. Die Verbindungs konstruktion wurde in der Zeit der erhöhten industriellen Nutzung nachträglich hergestellt und hatte offenbar technische / technologische Zwecke zu erfüllen. Diese nachträgliche etagenweise Verbindung soll im Zuge des nachstehend näher beschriebenen 2. Bauabschnitts gelöst werden, so dass beide Gebäude wieder als separate Gebäude gemäß ihrer historischen Bauweise entstehen.
4. Das Gebäude Freiberger Straße 20 wird von den angestrebten Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen nicht erfasst. Eine Modernisierung und Instandsetzung plant der Eigentümer zu einem späteren unbestimmten Zeitpunkt, um sich voll umfänglich auf die umfassenden Umbauleistungen am Gebäude „Am Roten Turm 1“ inhaltlich und fiskalisch zu konzentrieren.
5. Das Eckgebäudeteil „Am Roten Turm 1/Marienstraße“ wies in Teilen irreparable Schäden auf, welche als einsturzgefährdet zu beurteilen waren. Der einsturzgefährdete Gebäudeteil grenzte unmittelbar an die öffentlichen Gehwege und Straßen an.  
Über einen **1. Bauabschnitt** erfolgte im Wesentlichen der gebotene partielle Abbruch der einsturzgefährdeten Gebäudeteile inkl. begleitender notwendiger Instandsetzungsleistungen.  
Für die Durchführung dieses 1. Bauabschnitts schlossen zunächst die Kommune und der Eigentümer einen ersten städtebaulichen Vertrag auf Grundlage eines vom Eigentümer veranlassten Sicherungskonzeptes (16.10.2017) als „Sicherungsvertrag“ zum 23.10.2017 ab. Im 1. Nachtrag vom 23.04.2018 und 2. Nachtrag vom 23.07.2018 erfolgten jeweils Fristverlängerungen der Maßnahmenfertigstellung.  
Im Zuge der zum Vertragszeitpunkt geltenden förderrechtlichen Bestimmungen erkannte die Sächsische Aufbaubank als zuständige Bewilligungsstelle den im Sicherungskonzept hergeleiteten Sicherungsfördertatbestand förderrechtlich nicht an. Aus diesem Grund wandelten die Kommune und der Eigentümer im 3. Nachtrag vom 07.01.2019 den Fördertatbestand von einer Sicherung in eine Instandsetzung.  
Der 1. Bauabschnitt ist zwischen der Kommune und dem Eigentümer mit Schlussabrechnung vom 29.01.2019 abgerechnet.

Die bereits im städtebaulichen Vertrag vom 23.10.2017 vereinbarte Verpflichtung des Eigentümers, dem 1. Bauabschnitt innerhalb von 5 Jahren mit einer umfassende Modernisierung und Instandsetzung zu folgen, kommt der Eigentümer mit ff. vereinbarten Regelungen nach. Hierbei wird im umfassenden Einvernehmen zwischen der Kommune,

dem Eigentümer, der Bewilligungsstelle und dem beteiligten Sächsischen Staatsministerium des Innern auf die ehemals angestrebte gleichzeitige Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes „Freiberger Str. 20“ aus wirtschaftlichen/finanztechnischen Gründen verzichtet.

Im Mittelpunkt des **2. Bauabschnitts** stehen daher die Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen am Gebäude „Am Roten Turm 1“, welches als Wohngebäude umfassend umgebaut werden.

6. Die Kommune hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Dresden, - nachfolgend „**WHS**“ genannt - mit der Vorbereitung und der Durchführung von Maßnahmen im Gebiet als Betreuer beauftragt.

**Die WHS ist im Rahmen dieses Vertrages Vertreterin der Kommune.**

Der WHS obliegt die Überwachung der Durchführung der vom Eigentümer nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung, wie u. a. Änderung der Bauzeit oder der vereinbarten Bauausführung, rechtzeitig an die **Kommune/WHS** heranzutragen. Er hat die Kommune/WHS über den jeweiligen Stand der Baumaßnahmen zu unterrichten, der Kommune/WHS oder den von ihr benannten Stellen auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, die mit der Maßnahme im Zusammenhang stehen.

7. Aufgrund der auf Seite 1 (unten) dargestellten Rechtsvorschriften wird über den Umfang und die Pflicht zur Durchführung der beabsichtigten Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung aus Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) Folgendes vereinbart:

## § 1

### **Umfang der Baumaßnahmen (Vertragsgegenstand)**

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, auf dem in den Vorbemerkungen bezeichneten Grundstück die nachfolgend **unter § 2 in den Vertragsgrundlagen** näher beschriebenen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen **i. V. mit den unter Anlage 2** vorgetragenen Aufwendungen vollständig durchzuführen.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, d. h. insbesondere die Farb- und Materialwahl/Farbfestlegung für Fassade, Fenster, Fensterläden und Haustüren, etc., nur im Einvernehmen mit der Kommune vorzunehmen. Das Einvernehmen der Kommune ist vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten, in jedem Fall aber vor Beginn der Arbeiten herzustellen. Es bedarf der Schriftform.

Die Erhaltungssatzung vom 27.02.1995 / in Kraft getreten am 09.03.1995, zuletzt geändert am 27.09.2004 / in Kraft getreten am 07.10.2004 sowie die Gestaltungs- und Werbungssatzung in seiner Fassung vom 17.03.2008 sind zu beachten.

Der Eigentümer verpflichtet sich weiterhin, die Bedingungen/Auflagen der für die geplanten Maßnahmen noch zu erwartenden Baugenehmigung zu beachten bzw. einzuhalten.

3. Der Eigentümer versichert, dass mit den vereinbarten Maßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht begonnen worden ist.

Er bestätigt, dass er auf die Folgen eines vorzeitigen Baubeginns (**Wegfall der Förderung**) ausdrücklich hingewiesen wurde.

Voraussetzungen für den Beginn sind neben dem Vertragsabschluss:

- 3.1 Vorliegen aller nach öffentlichem Recht notwendigen Genehmigungen, insbesondere die erforderliche Baugenehmigung.
- 3.2 Vorlage eines Finanzierungskonzeptes.
- 3.3 Abschluss einer ausreichenden Versicherung für das Gebäude.
- 3.4 Vor Leistungsvergabe ist zu prüfen, ob mit der geplanten Baumaßnahme und/oder mit notwendigen Dienstleistungen (Architekten- und Ingenieurleistungen) die aktuell gültigen EU-Schwellenwerte (Vergleich § 106 Abs. 1 ff. GWB) **unterschritten/erreicht/überschritten** werden. Daraus ableitend ist das zutreffende Vergabeverfahren (europaweit bzw. national) zu bestimmen und durchzuführen.

Die Regelungen zur Art der Vergabe sind einzuhalten und deren Anwendung zu dokumentieren (vgl. insbesondere § 5).

- 3.5 Ab einer Kostenhöhe von **100.000,00 € der Gesamtleistung** wird zur Umsetzung der vertraglichen, baurechtlichen und vergaberechtlichen Verpflichtungen die Einschaltung eines Architekten/Bauingenieurs gefordert.
- 3.6 Der Nachweis der gem. Ziffer 3.1 bis 3.3 vorgenannten Unterlagen ist vor Beginn der Ausführung der Maßnahme gegenüber der Kommune (Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt SG Stadtentwicklung) durch Vorlage der Originaldokumente zu erbringen.
4. Die Baumaßnahmen sind nach Abschluss dieses Vertrages und nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen (z. B. vollziehbare Baugenehmigung) zu beginnen, zügig durchzuführen und bis spätestens **30.11.2022** abzuschließen.
5. Der Eigentümer wird die WHS rechtzeitig vom Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen gemäß § 1 Absatz 1 sowie von deren Abschluss in Kenntnis setzen.
6. Der Eigentümer hat die Maßnahmen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im eigenen Namen durchzuführen.

Dem Eigentümer ist bekannt, dass sich im Falle der Berechtigung zum Vorsteuerabzug, die berücksichtigungsfähigen Kosten um die Mehrwertsteuer vermindern.

Er erklärt, dass er **nicht** vorsteuerabzugsberechtigt sei. Deshalb sind die nach Absatz 7 der Förderung zugrunde gelegten Kosten Bruttokosten, einschließlich der als Teil der Baukosten entrichteten Mehrwertsteuer.

Der Eigentümer hat spätestens mit der Schlussabrechnung nach § 3 Abs. 4 eine **Erklärung seines beauftragter Steuerberaters** beizubringen. Unabhängig hiervon erklärt der Eigentümer gegenüber der Kommune und der WHS sein Einverständnis zur Auskunftserteilung an bzw. durch das Finanzamt.

Der Eigentümer erklärt ferner, dass in der Abrechnung nach § 3 Abs. 4 keine Ausgaben enthalten sein werden, die über andere öffentliche Förderprogramme gefördert wurden.

7. Der Berechnung, des für die Förderung nach § 3 berücksichtigungsfähigen Aufwandes, liegt folgende Systematik zugrunde:
- 7.1 **Für die Durchführung der in vorstehendem Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen werden Gesamtkosten (brutto) (einschl. Baunebenkosten) in Höhe von veranschlagt (vgl. Anlage 2).** **7.140.577,41 €**
- 7.2 **abzüglich** sämtlicher nach den auf Seite 1 (unten) dargestellten Städtebauförderrichtlinien (RL StBauE) nicht berücksichtigungsfähiger Kosten, nämlich: -294.927,80 €
- hiervon grundsätzlich nicht förderfähige Kosten, nämlich:
- 7.2.1 bereits im ersten Bauabschnitt geförderte Instandsetzungskosten -262.327,85 €
- 7.2.2 Kosten der Kostengruppen der DIN 276 - Stand 12/2018 (KG 100, 213, 215, 216, 380, 470, 600, 750 - 790, 800) lt. Abschnitt B, Ziffer 7.2.4.2 RL StBauE v. 06.09.19 mit Ausnahme förderfä. KG 762 -32.599,95 €
- 7.2.3 sonstige, in § 3 Abs. 2 einzeln aufgeführte Kosten 0,00 €
- 7.2.4 Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB) 0,00 €
- 7.2.5 Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege 0,00 €
- 7.3 Zwischensumme 6.845.649,61 €
- 7.4 abzüglich Kostenaufwand für unterlassene Instandsetzung - 10 % pauschal 0,00 €
- 7.5 **berücksichtigungsfähiger Aufwand** im 2. BA für Mod./ Instandsetzung gemäß bisheriger Kostenermittlung **6.845.649,61 €**
8. Der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - soweit erforderlich - eines Architekten/Bauingenieurs bedienen und diesem die Einhaltung spezieller Architektenverpflichtungen aus diesem Vertrag (insbesondere bezüglich Bautenstandsbestätigung und Kostenfeststellung) übertragen.
9. Kosten für eine evtl. notwendig werdende Zwischenunterbringung von Mietern/Pächtern bzw. Bewohnern des in den Vorbemerkungen genannten Gebäudes werden, soweit eine Zwischenunterbringung tatsächlich erforderlich wird, vom Eigentümer getragen. Es ist Sache des Eigentümers, auf seine Kosten bestehende Miet- und Nutzungsverträge zu beenden und die rechtzeitige Räumung vor Beginn der Maßnahmen zu gewährleisten.
10. Die unter Ziffer 1 benannten Maßnahmen werden an einem zukünftig geplanten Wohngebäude durchgeführt. Folgende **Nutzflächen** sollen hergestellt werden:  
 EG = 140,38 m<sup>2</sup>,  
 1. OG = 583,85 m<sup>2</sup>,  
 2. OG = 644,77 m<sup>2</sup>  
 DG = 531,29 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Grundlagen dieses Vertrages

Grundlagen dieses Vertrages sind insbesondere:

#### Unterlagen des Architekturbüros liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH:

- Erläuterungsbericht mit Baubeschreibung zum Umbau und Sanierung der ehemaligen Baldauf-Fabrik zu einer Wohnanlage vom 02.07.2019
- Flächenberechnung nach DIN 277 vom 20.05.2019 (u. a. Nutzflächen, Wohnflächen, ...)
- Baugenehmigungsantrag vom 11.07.2019 inkl. Genehmigungsplanunterlagen (z. B. Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG, DG), Ansichten und Schnitte zum Stand 02.05.2019
- Brandschutzkonzept vom 10.07.2019
- Baugrundgutachten vom 03.09.2018
- vorläufige Kostenberechnung nach DIN 276 Stand 12/2018 vom 15.10.2019 (vgl. **Anlage 2**)
- Ausführungszeitplanung vom 15.10.2019
- Jahresausgabenplanung vom 18.10.2019
- Instandsetzungsvertrag v. 23.10.2017 i. V. m. 3. Nachtrag vom 07.01.2019 als 1. Bauabschnitt inkl. Schlussabrechnung vom 29.01.2019

#### weitere Unterlagen:

- VgV-Unterlagen der Planungsleistungen Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Elektrotechnikplanung, Sanitär- und Heizungstechnikplanung
- vorläufiger Mietansatz der Wohnflächen i. H. von 5,70 €/m<sup>2</sup> (aus SWM-Angemessenheitsprüfung vom 29.05.2019)
- SWM-Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Prüfung Beihilferelevanz vom 28.05.2019

## § 3

### Kostentragung und Förderung

1. Der Eigentümer trägt die gesamten, vorstehend in § 1 Abs. 7.1 dargestellten Kosten. Absatz 7.2 bleibt unberührt.

Er sichert die Finanzierung und ggf. die Zwischenfinanzierung.

Dem Eigentümer ist bekannt, dass nach der auf Seite 1 (unten) dargestellten RL StBauE, eine gleichzeitige zusätzliche bzw. ergänzende Förderung aus anderen Förderprogrammen oder einem Darlehensförderprogramm nur zulässig ist, wenn mit Zustimmung der Bewilligungsstelle eine Trennung der Förderung auf Bauabschnitte erfolgt, und bei einem Darlehen, z. B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen (Gesamtkosten) nicht übersteigt.

Er versichert, dass neben einer Förderung des 1. Bauabschnitts, welche bei der Berechnung der Förderung nach der auf Seite 1 (unten) dargestellten RL StBauE Berücksichtigung gefunden hat, keine zusätzlichen oder ergänzenden öffentlichen Förderungen oder Darlehen für die vereinbarten Maßnahmen bereits bewilligt oder beantragt sind bzw. noch beantragt werden.

2. Die Kommune verpflichtet sich, die Durchführung der Maßnahmen nach Maßgabe dieser Vertragsbestimmungen zu fördern.  
Die Kommune beteiligt sich an den nach § 1 Abs. 7.5 als berücksichtigungsfähig ermittelten Kosten der Maßnahmen nach § 1 durch Gewährung eines Zuschusses (Kostenerstattungsbetrag, nachfolgend auch „KEB“ genannt).

Grundlage für die Förderung und die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages sind die auf Seite 1 (unten) dargestellten Vorschriften.

Diese Rechtsgrundlagen sind - auch für den Fall der später stattfindenden Endberechnung des Kostenerstattungsbetrages - in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung anzuwenden.

Der Eigentümer wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach der auf Seite 1 (unten) dargestellten RL StBauE und kommunalen Festlegungen folgende Kosten nicht zuwendungs- bzw. berücksichtigungsfähig sind:

- 2.1 Einrichtungskosten (Möbiliar, Lampen) sowie Anschaffung von Handwerkszeug und Baumaschinen
- 2.2 Aufwendungen für Vertäfelungen und Holzdecken
- 2.3 Kosten für Maßnahmen, die erheblich über den derzeitigen Anforderungen an allgemeinen Wohnungsstandards liegen (z. B. zusätzliche Kaminfeuerung)
- 2.4 angebotene, aber nicht in Anspruch genommene Skonti
- 2.5 Bauleistungen, die bereits vor Abschluss dieser Vereinbarung erbracht wurden
- 2.6 vorstehende in § 1 Abs. 7.2 als nicht berücksichtigungsfähige Kosten dargestellte Einzelpositionen
- 2.7 Versicherungsleistungen und Finanzierungskosten

Etwaige Arbeitsleistungen des Bauherrn werden nicht anerkannt.

3. Der Kostenerstattungsbetrag (**KEB**) nach Absatz 2 wird **vorläufig** mit höchstens 70,68 % des in § 1 Absatz 7.5 dargestellten berücksichtigungsfähigen Aufwands, gem. den Förderbestimmungen der RL StBauE und der Höhe nach auf maximal

4.800.940,00. €

(i. W.: viermillionenachthunderttausendneuhundertvierzig<sup>00</sup>/00 Euro)

festgesetzt (Kostenerstattungshöchstbetrag).

Die Kostenerstattung steht in Höhe von 64.502,50 € unter dem Vorbehalt der Bewilligung weiterer Fördermittel Bund/Land durch den Freistaat Sachsen.

Des Weiteren steht der Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 1.321.915,00 € unter dem Vorbehalt der Übertragung/Neubewilligung der in 2019 nicht in Anspruch genommenen Fördermittel Bund/Land. Sollte die Übertragung/Neubewilligung nicht erfolgen, wird seitens der Stadt der darin enthaltene kommunale Eigenanteil in Höhe von 264.383,00 € an den Eigentümer weitergereicht.

**Die Förderung ist an die Beauftragung des jeweiligen Bieters mit dem wirtschaftlichsten Angebot gebunden.**

Da der Zuwendung Subventionen zugrunde liegen, worauf § 264 Strafgesetzbuch (StGB) und die §§ 1 bis 6 des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen (SubvG) Anwendung finden, gilt eine besondere Auskunftspflicht und Anzeigepflicht (s. § 6).

- 3.1 Kostenerhöhungen (auch für eventuell anfallende Kosten für die Erkundung oder Beseitigung von Altlasten) sind vom Eigentümer zu tragen. Eine Aufstockung (Erhöhung) des vorgenannten Kostenerstattungshöchstbetrages wird ausgeschlossen. § 4 bleibt unberührt.
- 3.2 Die betragsmäßige Höhe des endgültigen KEB wird nach Abschluss der vereinbarten Maßnahmen, **aufgrund der vom Eigentümer nachzuweisenden tatsächlich entstandenen Bau- und Baunebenkosten**, durch die WHS ermittelt und (nach vorheriger Abstimmung der WHS mit der Kommune) **endgültig festgesetzt**.

Grundlage für den endgültigen KEB bildet der tatsächlich nachgewiesene, berücksichtigungsfähige Aufwand und - soweit dies förderrechtlich möglich ist - der in § 3 Abs. 3 vereinbarte Prozentsatz der Förderung (Fördersatz) am berücksichtigungsfähigen Aufwand.

**Dabei bleiben auch bei später eintretenden Veränderungen folgende, der vorläufigen Kostenerstattungsbetragsberechnung nach Absatz 3 zugrunde gelegten Berechnungsannahmen unverändert:**

Mieteinnahmen mit	5,70 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Bewirtschaftungskosten	pauschal mit 28 % der Gesamtmietträge
Eigenkapitaleinsatz	(inkl. Eigenleistung maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten)
Zinssatz für Fremdkapital	2,34 v. H.
Höchstbegrenzung des KEB	mit 70,68 v. H. des nach § 1 Abs. 7.5 berücksichtigungsfähigen Aufwandes

- 3.3 Dem Eigentümer ist bekannt, dass sich bei nicht nur unerheblichen Kostenreduzierungen aus förderrechtlichen Gründen, aufgrund der endgültigen KEB-Berechnung auch eine Reduzierung des in § 3 Abs. 3 Satz 1 vereinbarten Fördersatzes ergeben kann. In diesem Fall erfolgt die Reduzierung des KEB, unter Zugrundelegung des tatsächlich nachgewiesenen berücksichtigungsfähigen Aufwandes und des sich aus der endgültigen KEB-Berechnung ergebenden reduzierten Fördersatzes.
- 3.4 Unterschreitet der endgültige KEB nach Absatz 3.2 die Auszahlung des vorläufigen KEB nach Absatz 3 Satz 1, so ist der Eigentümer zur Rückzahlung des überzahlten KEB verpflichtet. Rückzahlungsfristen und Verzinsungsregelungen nach § 7 Abs. 2.1 gelten entsprechend.
4. Der Eigentümer ist zum Nachweis der entstandenen Aufwendungen verpflichtet.

Er hat spätestens einen Monat nach Abschluss der Maßnahmen nach § 1 Abs. 4 der WHS eine Schlussabrechnung (möglichst als Excel-Datei) unter Beifügung der dazugehörigen, prüffähigen und quitierten Originalbelege vorzulegen.

Die Schlussabrechnung ist analog der Kostenaufstellung nach DIN 276 Stand 12/2018 aufzubauen.

Die einzelnen im Original vorzulegenden Rechnungen (mit Prüfbestätigung des Architekten versehenen, wenn zutreffend) sind gewerkeweise und innerhalb der Gewerke, in zeitlicher Folge und unter Angabe des Rechnungsstellers und des Zahlungsgrundes vorzulegen. Die Originale der Zahlungsbelege werden chronologisch geordnet mit Zuweisungen zu den einzelnen Rechnungen vorgelegt. Dies gilt entsprechend für die Baunebenkosten und die Einnahmen.

Für den unbaren Zahlungsverkehr sind die Originale der Kontoauszüge bzw. vergleichbaren Belegnachweise, im baren Zahlungsverkehr gestempelte Rechnungsbelege (im Original) vorzulegen.

Soweit der Eigentümer durch ein Unternehmen, das ihm gehört oder an dem er beteiligt ist, Planungs- und Bauleistungen für das in den Vorbemerkungen Abs. 1 bezeichnete Grundstück durchführt oder ausführen lässt, werden für solche Leistungen ortsübliche Einheitspreise anerkannt, jedoch pauschal gekürzt für Einsparungen/kalkulierten Gewinn um jeweils 20 %.



Auf Verlangen der Kommune bzw. WHS hat der Eigentümer

- 4.1 Verträge über die Vergabe der Einzelaufträge und evtl. Nachträge,
- 4.2 vergleichende Darstellungen (Kostenschätzung – Kostenfeststellung) je Gewerk,
- 4.3 Bücher, Belege und sonstige mit der Baumaßnahme im Zusammenhang stehende Unterlagen (z. B. Aufmaß, Rapport, usw.)

vorzulegen und auf Verlangen auch Kostenabweichungen von mehr als 10 % schriftlich zu erläutern.

**Pauschalabrechnungen** sind unzulässig und werden nicht anerkannt.

Die Beschaffung von Baumaterial ist ebenfalls durch quitierte Originalrechnung/en nach Anschaffungstag, Menge, Art, Preis, Zahlung und Verwendung lückenlos zu belegen.

Die Kommune bzw. WHS ist berechtigt, die Verwendung der Zuwendung nach § 3 Abs. 3 durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Sie sind auch berechtigt, die vorgelegten Originalbelege mit dem Sichtvermerk „Für öffentliche Förderzwecke verwendet“ zu versehen.

Der Eigentümer erhält eine Ausfertigung der geprüften und anerkannten Schlussabrechnung.

Die Kommune bzw. die sie vertretende WHS ist vor Auszahlung von Förderraten zur Überprüfung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen berechtigt, vom Eigentümer eine Zwischenabrechnung zu verlangen. Der Zwischennachweis besteht aus einem zahlenmäßigen Nachweis entsprechend der Schlussabrechnung.

- 5. Die Fördermittel werden nach Beantragung durch den Eigentümer und nach Überprüfung des jeweiligen Leistungs-/Bautenstandes durch die Kommune oder die sie vertretende WHS und Nachweis der dafür angefallenen Kosten durch quitierte Originalbelege/Vorlage Bankauszüge bzw. vergleichbare Belegnachweise (sowie nach schriftlicher Bestätigung des jeweiligen Bautenstandes durch den vom Eigentümer beauftragten Architekten/Bauingenieur, wenn zutreffend) in folgenden Raten nach Maßgabe des Baufortschritts ausbezahlt:

1. Rate =	491.500,00 €	10,2 %	- nach <b>Abschluss von Planungsleistungen</b> i. H. v. rd. <b>695.020,00 €</b> im <b>Kassenjahr 2019</b>
2. Rate =	1.559.000,00 €	32,5 %	- bei <b>Abschluss von Bauleistungen</b> i. H. v. rd. <b>2.302.500,00 €</b> im Kassenjahr <b>2020</b>
3. Rate =	1.693.200,00 €	35,3 %	- bei <b>Abschluss von Bauleistungen</b> i. H. v. rd. <b>2.395.700,00</b> im Kassenjahr <b>2021</b>
4. Rate =	577.140,00 €	12,0 %	- bei <b>Abschluss von Bauleistungen</b> i. H. v. rd. <b>813.200,00 €</b> im Kassenjahr <b>2022</b>
Schlussrate	480.100,00 €	10,0 %	nach <b>Fertigstellung</b> der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahme, Nachweis der Einhaltung aller Verpflichtungen und Erstellung der Schlussabrechnung im Kassenjahr <b>2022</b>

Der Eigentümer erklärt, dass sich möglich ergebende Zwischenfinanzierungen gesichert sind (vgl. § 3 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 3).

- 5.1 **Zahlungsvoraussetzungen** sind neben einem schriftlichen Auszahlungsantrag des Eigentümers in **jedem Fall:**

- 5.1.1 vorherige Vorlage der in § 1 Abs. 3 dieser Vereinbarung festgelegten Unterlagen,
- 5.1.2 ~~Grundschuldbestellung (wenn zutreffend)~~

- 5.1.3 vorherige Vorlage der in § 1 Abs. 6 sowie § 3 Abs. 4 dieser Vereinbarung dargestellten Unterlagen (z. B. Zwischenabrechnung), wenn im Einzelfall vor Auszahlung der vorstehenden Einzelförderraten (ohne Schlussrate) durch Kommune bzw. WHS verlangt.
- 5.2 Die Schlussrate ist fällig nach:
- 5.2.1 Rechnungslegung und Nachweis der Zahlungen durch den Eigentümer entsprechend den Regelungen des Absatzes 4,
- 5.2.2 erfolgter Vorlage sämtlicher von der Kommune bzw. der WHS ggf. nachgeforderter Unterlagen durch den Eigentümer,
- 5.2.3 Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen,
- 5.2.4 Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags gemäß vorstehend Absatz 3.2.
- 5.3 Der Eigentümer wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Beantragung der jeweiligen Rate durch den Eigentümer, insbesondere zur Prüfung und Abstimmung der Auszahlungsvoraussetzungen, eine Bearbeitungsfrist von bis zu vier Wochen erforderlich sein kann.
- 5.4 Da die Bereitstellung der Fördermittel nur innerhalb des jeweiligen Kassenjahres erfolgen kann, ist der Eigentümer bezüglich des Abrufes verpflichtet, bis spätestens 30.09. des betreffenden Jahres die Auszahlung der Rate/Schlussrate bei der Kommune oder der WHS mit allen erforderlichen Angaben/Unterlagen schriftlich zu beantragen. Der Eigentümer verpflichtet sich auch, rechtzeitig und schriftlich die Kommune/WHS von einer Veränderung des Mittelabrufs in Kenntnis zu setzen und eine Vertragsanpassung zu beantragen.

Können die zum Jahresende von der Kommune abzurufenden Finanzhilfen nicht fristgerecht eingesetzt werden, erfolgt eine Weitergabe der entstehenden Zinsen an den Eigentümer.

Auch für vorgehaltene Finanzhilfen des Bundes und des Landes gem. den vorgesehenen Zahlungen, die nicht fristgerecht (Zwei-Monats-Zeitraum) eingesetzt werden können, wird nach dem Verursacherprinzip eine der Kommune auferlegte Zinszahlung an den Eigentümer weitergegeben.

6. Der Zuschuss ist auf folgendes Konto des Eigentümers zu überweisen:

IBAN:	DE 51870540003104000025
BIC:	WELADED1STB
Kreditinstitut:	Erzgebirgssparkasse

**Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Durchführung der Maßnahme ein eigenes Baukonto anzulegen.**

## § 4

### Änderung der Durchführung

1. Beabsichtigt der Eigentümer, von den in § 1 vereinbarten Maßnahmen und den zugrunde liegenden Plänen oder Unterlagen abzuweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Kommune.  
Ein eventueller Zustimmungsantrag ist schriftlich über die WHS einzureichen und zu begründen.
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 werden die Vertragspartner den Vertrag entsprechend anpassen. Ein Anspruch auf eine Erhöhung der Fördermittel ist damit jedoch nicht verbunden.

3. Ergibt sich während der Durchführung der Maßnahme durch unvorhergesehene bautechnische Probleme, dass eine Baukostenüberschreitung von mehr als 10 % unausweichlich ist und dass diese weder bei der Maßnahmenplanung noch bei der Kostenschätzung erfasst werden konnte, so kann eine zusätzliche Förderung gewährt werden, wenn die erforderlichen Maßnahmen von der Kommune als unabdingbare Maßnahmen anerkannt werden und auch die Bewilligungsstelle einer zusätzlichen Förderung zustimmt.

Bautechnische Probleme sind innerhalb einer Woche nach Bekanntwerden der WHS schriftlich mit Begründung anzuzeigen.

## § 5

### Besondere Pflichten des Eigentümers

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, auf die Förderung durch Bund, Freistaat Sachsen und Kommune auf der Baustelle durch ein Bauschild hinzuweisen. Nach Fertigstellung der Einzelmaßnahme ist der Eigentümer verpflichtet, an geeigneter Stelle und in angemessener Größe auf die Förderung hinzuweisen. Dabei ist die Wortbildmarke „Städtebauförderung“ zu verwenden. Dies ist mit Vorlage eines Fotos zu belegen.
2. Baurechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt. Der Eigentümer wird - soweit erforderlich und nicht schon geschehen - für die durchzuführenden Baumaßnahmen die Baugenehmigung einholen. Eine nach §§ 144, 145 BauGB erteilte Genehmigung ersetzt nicht die Baugenehmigung.
3. Als Zuwendungsempfänger ist die Kommune verpflichtet, die vergaberechtlichen Vorschriften anzuwenden, einzuhalten und an Dritte weiterzuleiten. Mit diesem Vertrag erklärt sich der Eigentümer (wie in § 1 Abs. 3.4 dargestellt) **zur Anwendung und Einhaltung** der vergaberechtlichen Bestimmungen gem. den rechtlichen Regelungen bereit.

Bei den vergaberechtlichen Vorschriften handelt es sich um eine komplexe Regelungsmaterie, die durch zahlreiche Einzelgesetze gekennzeichnet ist. Sofern der Eigentümer nicht über dezidierte vergaberechtliche Kenntnisse verfügt, empfiehlt die Kommune dringend, dass sich der Eigentümer fachkundiger Hilfe bedient.

Die durchgeführten Ausschreibungen sind detailliert zu dokumentieren. Die Kommune verweist auf die einschlägigen Vorschriften (§ 8 VgV, § 20 VOB/A, § 20 EU VOB/A). Die jeweils zutreffenden Anforderungen hat der Eigentümer zu erfüllen.

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Verstoß gegen diese zwingenden Verpflichtungen die Kommune die Auszahlung der gesamten Förderung verweigern, ggf. die vollständige Rückzahlung bereits gewährter Fördermittel (mit Zinsen) verlangen kann.

Selbst bei aus Sicht der Kommune entschuldbarer Verstöße kann bei einem Rückforderungsverlangen der Bewilligungsstelle der Eigentümer zu einer wesentlichen Kürzung bzw. einer teilweisen Rückforderung der Fördermittel einschl. Zinsforderungen verpflichtet sein.

4. Der Eigentümer verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchführen zu lassen und dafür Rücklagen zu bilden.

Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtungen, kann die Kommune innerhalb von fünfzehn (15) Jahren nach Datum der Schlussabrechnung (Erfüllung Zuwendungszweck) des Kostenerstattungsbetrages, die Rückzahlung der Sanierungsfördermittel verlangen.

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

Wird das Grundstück innerhalb von fünfzehn (15) Jahren nach Auszahlung der Schlussrate des Kostenerstattungsbetrages veräußert (Erbfolge gilt dabei nicht als Veräußerung), ist der Eigentümer verpflichtet, den Förderbetrag anteilig zurückzuzahlen.

Pro angefangenem Jahr bestimmungsgemäßer Nutzung verringert sich der zurückzuzahlende Förderbetrag um ein Fünfzehntel.

Bei Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum errechnet sich der anteilige Förderbetrag aus dem Verhältnis der geförderten Gebäudegesamtlflächen zur geförderten veräußerten Fläche.

Ist die Gebäudewertsteigerung niedriger als der zu erstattende Förderbetrag, so ist ein Betrag in Höhe der Gebäudewertsteigerung zu erstatten.

Eine Rückzahlung entfällt, wenn der Eigentümer nachweist, dass zwischen der Auszahlung der Schlussrate des Kostenerstattungsbetrages und der Veräußerung eine Gebäudewertsteigerung nicht stattgefunden hat.

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrags gelten auch für die Rechtsnachfolger des Eigentümers.

Er hat sie daher bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.

6. Die bei der Förderung der Maßnahme nach § 1 Abs. 10 zugrunde gelegte Nutzung ist mindestens auf die Dauer von fünfzehn (15) Jahren nach Erfüllung des Zweckzwecks/Datum der Schlussabrechnung für die geförderte Maßnahme beizubehalten.
7. Der Eigentümer ist (wie in § 1 Abs. 3.4 dargestellt) **zur Anwendung und Einhaltung** der vergaberechtlichen Bestimmungen gem. den gesetzlichen Regelungen verpflichtet.

Diese Verpflichtung besteht auch in Einzelfällen, in denen ggf. nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung eine Aufhebung der Ausschreibung vorgenommen wird.

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Verstoß gegen diese zwingenden Verpflichtungen die Kommune die Auszahlung der gesamten Förderung verweigern, ggf. die vollständige Rückzahlung bereits gewährter Fördermittel (mit Zinsen) verlangen und selbst bei aus Sicht der Kommune entschuldbaren Verstößen bei einem Rückforderungsverlangen der Bewilligungsstelle zumindest zu einer wesentlichen Kürzung bzw. einer teilweisen Rückforderung der Fördermittel verpflichtet sein kann.

8. Die Abtretung und Verpfändung aller Forderungen aus diesem Vertrag durch den **Eigentümer, insbesondere hinsichtlich des Förderbetrages, ist ausgeschlossen.**
9. Bei Maßnahmen, die von der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV, in der geltenden Rechtsfassung) betroffen werden, ist der Eigentümer verpflichtet, die Bestimmungen umzusetzen. Soweit nicht bereits im Antragsverfahren erfolgt, ist spätestens vor Auszahlung von Raten/des Zuschusses ein ingenieurfachlicher Nachweis zur Einhaltung der Bestimmungen der EnEV der Kommune vorzulegen.  
Auf die Ausnahmeregelungen des § 24 EnEV bei Baudenkmalern und bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie auf die Befreiungsmöglichkeiten nach § 25 EnEV wurde hingewiesen.

- |     |   |                       |
|-----|---|-----------------------|
| 10. | Der monatliche Mietzins in dem zu sanierenden Gebäude beträgt |                       |
|     | – für alle Wohnungen  | 5,70 €/m <sup>2</sup> |
|     | – je PKW-Stellplatz im EG                                     | 35,00 €               |

Der Eigentümer verpflichtet sich, für einen Zeitraum von drei Jahren nach Anerkennung der Schlussabrechnung, für die geförderte Maßnahme diesen Mietzins für bestehenbleibende und für nach Abschluss dieses Vertrags neu begründete Mietverhältnisse, um nicht mehr als nach geltenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu erhöhen. Die gesetzlichen Vorschriften über die Umlage erhöhter Betriebs- und Kapitalkosten bleiben unberührt.

## § 6

### Laufzeit des Vertrages, Auskunfts- und Anzeigepflichten, Nachbesserung

1. Über die Laufzeit der Bindung des Vertrages (15 Jahre), gerechnet ab Datum der Schlussabrechnung (Erfüllung Zuwendungszweck) ist der Eigentümer gegenüber der Kommune und der sie vertretenden WHS über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diesen Vertrag von Bedeutung sind.
2. Der Eigentümer wird der WHS unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen.

Die WHS ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen auch bereits während der Bauphase an Ort und Stelle zu prüfen oder überprüfen zu lassen. Sie ist in diesem Rahmen berechtigt, Grundstück und Gebäude zu betreten.

3. Die Kommune, die sie vertretende WHS, die Bewilligungsstelle (Sächsische Aufbaubank -Förderbank -, SAB), der Sächsische Rechnungshof und der Bundesrechnungshof sind berechtigt, die Einhaltung der in diesem Vertrag vom Eigentümer übernommenen Verpflichtungen und die damit verbundenen Auflagen, selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Sie sind in diesem Rahmen berechtigt, Grundstück und Gebäude zu betreten sowie Einsicht in sämtliche das Vorhaben betreffende Unterlagen zu nehmen.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich, die für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages maßgeblichen Baupläne, Rechnungen, **Zahlungsnachweise und für die Gewährung der Zuwendung maßgeblichen Unterlagen über die Vergabe von Aufträgen bis zu 5 Jahren nach Ende der Einzelmaßnahme (vgl. hierzu Schlussabrechnung Kommune - Eigentümer und hierin enthaltenes Datum der Vorlage des Verwendungsnachweis durch Kommune an die Bewilligungsstelle)** aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen.
5. Stellt die WHS - auch bereits während der Durchführung - fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die WHS insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht oder nicht fristgerecht nach, so kann die Kommune den Kostenerstattungsbetrag herabsetzen oder vom Vertrag zurücktreten.
6. Gem. § 3 des SubvG verpflichtet sich der Eigentümer, der Kommune alle Tatsachen mitzuteilen, die der Bewilligung, Gewährung, Weitergewährung, Inanspruchnahme oder dem Belassen der Subventionen oder des Subventionsvorteils entgegenstehen oder für die Rückforderung der Subvention erheblich sind. Änderungen der Angaben werden der Kommune unverzüglich, spätestens jedoch zwei Wochen nach Kenntnis der Umstände, mitgeteilt.

Insbesondere hat der Eigentümer die Kommune über Umstände, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind (u. a. Kostenänderungen, Änderung der Finanzierung, Planänderungen, weitere Zuschüsse, Nutzungsänderungen, evtl. Entfallen einzelner Maßnahmen) zu informieren. Auf Verlangen ist Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen zu geben.

Der Eigentümer verpflichtet sich mitzuteilen, wenn die Insolvenz droht oder ein Insolvenzverfahren beantragt werden muss.

## § 7

### Kündigung, Vertragsverletzung, Rückzahlungsverpflichtungen und Verzinsung

1. Die Kündigung dieses Vertrags ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Sie hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief unter Angabe von Gründen zu erfolgen.
2. Beide Vertragspartner haben das Recht der Vertragskündigung
  - a) sofern sich **vor** Beginn der Baumaßnahmen ergibt, dass die in § 1 zur Durchführung vereinbarten Maßnahmen innerhalb der vereinbarten Fristen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist.
  - b) in den Fällen des § 4, sofern in diesen Fällen die Kommune ihre Zustimmung versagt.

- 2.1 Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer **nicht** zu vertreten hat, so kann er verlangen, dass ihm die Kommune 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. Eine Erstattung, die die Höhe des Kostenerstattungsbetrages nach § 3 Absatz 3 Satz 1 übersteigt, ist ausgeschlossen.

Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 3 vereinbarten Förderung und zwar in dem Verhältnis, in dem die förderfähigen Kosten der durchgeführten Maßnahmen zu dem in § 1 Abs. 7.5 dargestellten berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwand stehen.

Ausbezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind **innerhalb von zwei Monaten**, nach Feststellung der Überzahlung, an die Kommune zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind, vom Zeitpunkt der Fälligkeit an, mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

- 2.2 Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage ihrer Auszahlung an, zu dem in Abs. 2.1 festgelegten Zinssatz zu verzinsen.

Die Kommune kann in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere auch bei Vertragsverletzungen im Sinne des § 6 Abs. 5, auf Antrag des Eigentümers und anschließender Erörterung mit ihm, zur Vermeidung einer Härte und in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle, unter Berücksichtigung des Verschuldens und der erbrachten Bauleistungen, anstelle der Rückforderung der gesamten Förderbeträge, eine Herabsetzung des Kostenerstattungsbetrages nach § 3 Abs. 3 Satz 1 mit dem Eigentümer vereinbaren, wenn dies nach Auffassung der Kommune die Billigkeit erfordert.

Ein Rechtsanspruch des Eigentümers auf eine Herabsetzung des Kostenerstattungsbetrages (anstelle der Gesamtrückzahlung) besteht nicht.

3. Die Kommune kann den vorliegenden Vertrag aus wichtigem Grund insbesondere kündigen, wenn
- a) der Eigentümer die ihm nach diesem Vertrag obliegenden zeitlichen Verpflichtungen nicht einhält und eine von der Kommune schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist verstreicht und dadurch die Durchführung der vereinbarten Maßnahmen einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen durch den Eigentümer nicht fristgerecht erfolgt,
  - b) der Eigentümer das Grundstück oder Teile hiervon auf einen Dritten rechtsgeschäftlich veräußert, jedoch die Pflichten aus diesem Vertrag nicht überträgt,
  - c) der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben im Zusammenhang mit diesem Vertrag gemacht hat, betrifft insbesondere: Kosten, Nutzflächen, Vorsteuerabzugsberechtigung, Förderungen aus anderen Programmen (eine Verfolgung nach § 264 Strafgesetzbuch bleibt davon unberührt),
  - d) der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger, trotz schriftlich gesetzter, angemessener Frist eine ihm sonstige, aufgrund dieses Vertrages obliegende wesentliche Verpflichtung nicht erfüllt,
  - e) der Eigentümer die Verpflichtungen nach § 5, Absatz 7 zur Einhaltung der vergaberechtlichen Bestimmungen nicht einhält oder nicht nachweisen kann,
  - f) der Eigentümer die Zweckbindefristen nach § 5 Absatz 6 nicht einhält,
  - g) der Eigentümer die Aufbewahrungsfrist nach § 6 Absatz 4 verletzt,
  - h) Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt wurde,
  - i) der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger gegen die Mietbindungsregelungen nach § 5 Abs. 10 verstößt.

In den Fällen nach lit. a) bis h) ist der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger nach erfolgter Kündigung verpflichtet, die ausbezahlten Städtebaufördermittel in **voller** Höhe zurückzuzahlen und diese vom Tage ihrer Auszahlung, in Höhe des in § 7 Abs. 2.1 festgelegten Zinsbetrages, zu verzinsen.

In den Fällen nach lit. i) ist der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger nach erfolgter Kündigung zur anteiligen Rückzahlung der ausbezahlten Städtebaufördermittel verpflichtet. Der anteilige Rückzahlungsbetrag errechnet sich aus dem Verhältnis der vom Eigentümer nachzuweisenden tatsächlichen Einhaltung der Mietbindung (vollständige Monate) zur Gesamtdauer (in Monaten) der vereinbarten Mietpreisbindung. Der sich ergebende Rückzahlungsbetrag ist ab Jahresbeginn der Nichteinhaltung der Mietbindung in Höhe des in § 7 Abs. 2.1 festgelegten Zinsbetrages zu verzinsen.

Die Ermittlung der Zinsen erfolgt nach der Deutschen Zinsmethode.

4. Der Eigentümer ist verpflichtet, die vergaberechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
- Bei Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 4 ist die Kommune berechtigt, Fördermittel nicht auszuzahlen bzw. bereits gewährte Fördermittel zuzüglich Zinsen zurückzufordern.
5. Das Vertragsverhältnis kann durch den Eigentümer durch Rückzahlung des Zuschusses an die Kommune beendet werden. Der Zuschuss ist in diesem Falle anteilig, im Verhältnis der Restlaufzeit zur gesamten Laufzeit, an die Kommune zurückzuzahlen. Nach schriftlicher Bestätigung der Kommune über die Rückzahlung ist der Eigentümer aus den Vertragspflichten entlassen.

6. Bei Beendigung der Maßnahme in Übereinstimmung der Vertragspartner findet bei nicht vollständiger Leistungserfüllung die Regelung nach Abs. 2.2 Anwendung.
7. Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass Rückforderungen zu viel ausbezahlter Förderbeträge durch Rückforderungsbescheid der Kommune in Anwendung des Sächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Sächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils rechtsgültigen Fassung erfolgen sollen. Der Eigentümer unterwirft sich damit der sofortigen Vollstreckung.

## **§ 8**

### **Angemessenheit der Leistungen, Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag**

1. Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Kommune auch finanziell nicht in der Lage ist, höhere Sanierungsfördermittel zu gewähren.  
Der Eigentümer bestätigt durch Abschluss dieses Vertrages die endgültige Übernahme, der über die Sanierungsfördermittel hinausgehenden Kosten, der im heutigen Vertrag vereinbarten Maßnahmen.
2. Der Eigentümer und die Kommune gehen einvernehmlich von der Angemessenheit der hier vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen, insbesondere
  - der von der Kommune nur teilweise ausgeglichenen Kosten der im heutigen Vertrag vereinbarten Maßnahmen
 aus.
3. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich rechtlicher Vertrag ist.  
Er entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches.  
Das Recht der Ausübung hoheitlicher Befugnisse durch die Kommune bleibt unberührt.

## **§ 9**

### **Hinweise an den Eigentümer**

Der Eigentümer bestätigt, von der Kommune im Zuge der Vertragsvorverhandlungen insbesondere über folgende Punkte informiert worden zu sein:

- a) die Möglichkeit des Abschlusses einer Bauherrenhaftpflicht- und einer Bauleistungsversicherung,
- b) dass er steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ggf. direkt mit einem Steuerberater abzustimmen hat und dass Kommune und WHS keine Haftung für die Anerkennung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten übernehmen können (vgl. auch Absatz 2);
- c) die Bestimmungen über das Verbot von Schwarzarbeit.  
Für juristische Personen des öffentlichen Rechts bzw. Unternehmer im Sinne des § 2 des Umsatzsteuergesetzes gilt das Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 30. August 2001, wonach der Bauherr verpflichtet ist, für Werklohnzahlungen ab 01. Januar 2002 15 % Bauabzugssteuer einzubehalten, wenn nicht eine Freistellungsbescheinigung im Sinne von § 48 b Einkommensteuergesetz vorgelegt wird.
- d) dass er sich bei Eigenleistungen über die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu informieren hat und dass eine Anmeldung solcher Eigenleistungen bei der Bauberufsgenossenschaft Pflicht ist;



- e) über die Möglichkeiten, einen Architekten auch mit Leistungen der Kostenkontrolle zu beauftragen,
- f) dass bei der Modernisierung/Instandsetzung des Gebäudes die Bestimmungen der Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energieeinsparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV in der geltenden Rechtsfassung) zu beachten sind.
- g) Auf die Ausnahmeregelungen des § 24 EnEV bei Baudenkmälern und bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie auf die Befreiungsmöglichkeiten nach § 25 EnEV wurde hingewiesen.
- h) dass die einzelnen Gewerke wie in § 1 Abs. 3.4 bzw. in § 5 Abs. 3 vereinbart, keinesfalls freihändig vergeben werden dürfen,
- i) dass die Kommune als Erstempfänger von Fördermitteln im Falle der Weiterleitung der Mittel an Dritte als Nachprüfungsbehörde fungiert,
- j) dass bei Bauprodukten darauf zu achten ist, dass preiswerte, regional produzierte Produkte (Baustoffe, Bauteile) verwendet werden,
- k) dass Empfänger von Fördermitteln zur vorbildhaften Einhaltung der abfallwirtschaftlichen Ziele verpflichtet sind (insbesondere Abfallreduzierung, z. B. durch Sortierung),
- l) dass bei falschen Angaben und sich einer daraus ergebenden Förderung/Verschaffung eines Vorteils eine Verfolgung nach § 264 Strafgesetzbuch wegen Subventionsbetruges erfolgen kann und ihm die Strafbarkeit eines Subventionsbetruges bekannt ist,
- m) dass bei Einsatz ausländischer Unternehmen das Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) zu beachten ist, wonach u. a. vor Beginn jeder Bauleistung eine schriftliche Anmeldung in deutscher Sprache bei der zuständigen Agentur für Arbeit erforderlich ist,
- n) die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zur Herstellung der Barrierefreiheit aufgrund des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG vom 27. April 2002 sowie auf Grund des Gesetzes zur Verbesserung der Integration von Menschen mit Behinderungen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Integrationsgesetz - SächsIntegrG) vom 28. Mai 2004 zu beachten sind,
- o) dass die Verpflichtung zur Kennzeichnung der geförderten Einzelmaßnahme mittels Bauschild besteht.

## **§ 10**

### **Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Datenschutz, 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, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit den Maßnahmen verfolgten Zweck der Sanierung im Sanierungsgebiet entsprechen.

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

2. Im Rahmen dieses Vertrages ist die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für die Dauer der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Artikel 6 DSGVO zur Vertragserfüllung bei der Kommune und der WHS erforderlich und rechtmäßig. Nach Beendigung der Maßnahme sowie Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten sowie aller Gewährleistungsfristen werden Ihre Daten in den Systemen der WHS gelöscht.

Ihre Daten werden, soweit erforderlich, ausschließlich an die an der Maßnahme beteiligten öffentlichen Stellen, Büros und Firmen (z. B. Gutachter) übermittelt. Weitere Übermittlungen erfolgen nur wenn eine gesetzliche Pflicht besteht oder dies zwingend zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag notwendig ist.

Bitte nehmen Sie die beiliegende Erklärung der WHS zur allgemeinen Informationspflicht nach der DSGVO zur Kenntnis. Bei Fragen zum Datenschutz bei der WHS stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Regelung.

## § 11

### Zustimmung

Die Kommune versichert, dass das zuständige kommunale Gremium dem Abschluss des heutigen Vertrags am ..... ausdrücklich zugestimmt hat.

Für den Eigentümer:

Marienberg, den 11.12.2019

gez. Kirsch

---

Mike Kirsch  
Geschäftsführer

Für die Kommune:

Marienberg, den 11.12.2019

gez. Heinrich

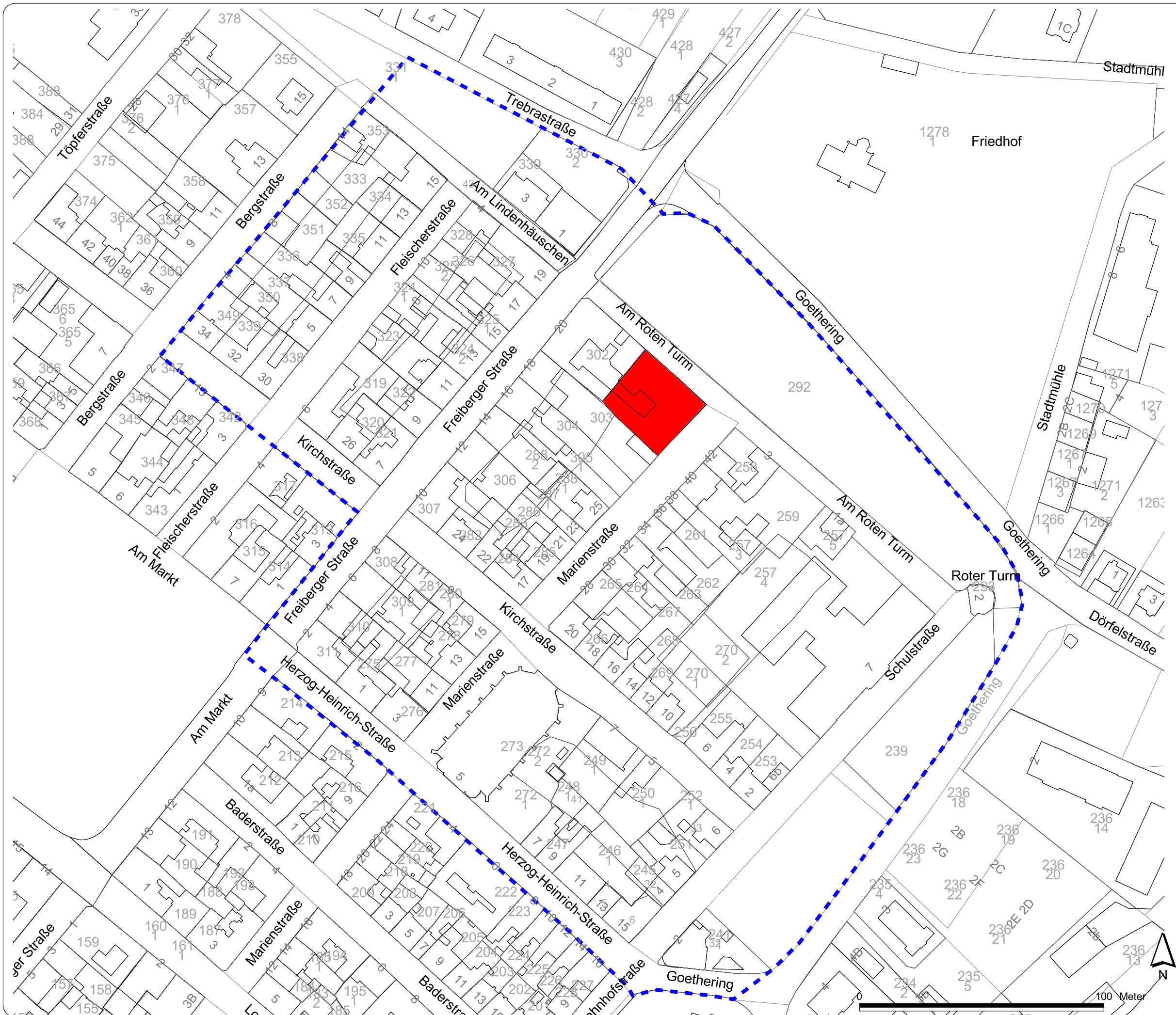
---

André Heinrich  
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel/  
Stempel)

#### Anlagen:

1. Lage des Grundstückes im Fördergebiet
2. Kostenzusammenstellung
3. Kurzinformation zu Datenschutz





# Bergstadt Marienberg



Fördergebiet  
"Östliche historische Altstadt"

## Legende

-  Fördergebiet "Östliche historische Altstadt" (Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB)
-  Am Roten Turm 1 Flst.-Nr. 302

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**  
Wünsche werden Wirklichkeit.  
Geschäftsstelle Dresden

November 2019

100 Meter

Kostenberechnung zum 15.10.2019, liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH

KG gem. DIN 276 (Dezember 2018 gem. RL v. 14.08.18/RL-Änderung vom 06.09.19) (1)	Quelle: Antragsunterlagen liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH Kostenberechn. <b>Stand 15.10.19</b> (2)	Netto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (3)	Brutto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (4)	i. V. Änd. RL StBauE vom 06.09.19, Ziff. 10 förderfä. Ausg. brutto (€) (5)	Hinweise/Erläuterungen nicht förderfähige Ausgaben: KG 100, KG 213, 215, 216, KG 380, 470, 600, KG 750-790 (aber KG 762 geht), KG 800
<b>KG 100 - Grundstück</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	nicht förderfähig
<b>KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen</b>		<b>20.784,20</b>	<b>24.733,20</b>	<b>24.733,20</b>	
KG 210 - Herrichten		0,00	0,00	0,00	
KG 220 - öffentliche Erschließung		20.784,20	24.733,20	24.733,20	
KG 230 - nichtöffentliche Erschließung		0,00	0,00	0,00	
KG 240 - Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben		0,00	0,00	0,00	
KG 250 - Übergangsmaßnahmen		0,00	0,00	0,00	
<b>KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		<b>4.020.715,68</b>	<b>4.784.651,66</b>	<b>4.784.651,66</b>	
KG 310 - Baugrube/Erdbau		138.222,00	164.484,18	164.484,18	
KG 320 - Gründung, Unterbau		262.730,50	312.649,30	312.649,30	
KG 330 - Außenwände / vertikale Baukonstruktionen, außen		1.052.796,00	1.252.827,24	1.252.827,24	
KG 340 - Innenwände / vertikale Baukonstruktionen, innen		760.060,60	904.472,11	904.472,11	
KG 350 - Decken / horizontale Baukonstruktionen		1.018.520,00	1.212.038,80	1.212.038,80	
KG 360 - Dächer		232.449,00	276.614,31	276.614,31	
KG 370 - Infrastrukturanlagen		0,00	0,00	0,00	
KG 380 - Baukonstruktive Einbauten		0,00	0,00	0,00	
KG 390 - Sonst. Maßnahmen für Baukonstruktionen		555.937,58	661.565,72	661.565,72	
<b>KG 400 - Bauwerk - Technische Anlagen</b>		<b>575.768,83</b>	<b>685.164,91</b>	<b>685.164,91</b>	
KG 410 - Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		91.472,57	108.852,36	108.852,36	
KG 420 - Wärmeversorgungsanlagen		152.985,12	182.052,29	182.052,29	
KG 430 - Raumluftechnische Anlagen		18.811,00	22.385,09	22.385,09	
KG 440 - Elektrische Anlagen		188.392,09	224.186,59	224.186,59	
KG 450 - kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		19.355,28	23.032,78	23.032,78	
KG 460 - Förderanlagen		72.000,00	85.680,00	85.680,00	
KG 470 - Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen		0,00	0,00	0,00	
KG 480 - Gebäude- und Anlagenautomation		0,00	0,00	0,00	
KG 490 - Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		32.752,77	38.975,80	38.975,80	
<b>KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen</b>		<b>149.428,40</b>	<b>177.819,80</b>	<b>177.819,80</b>	
KG 510 - Erdbau		16.016,00	19.059,04	19.059,04	
KG 520 - Gründung, Unterbau		0,00	0,00	0,00	
KG 530 - Oberbau, Deckschichten		46.654,00	55.518,26	55.518,26	
KG 540 - Baukonstruktionen		44.796,10	53.307,36	53.307,36	
KG 550 - Technische Anlagen		8.690,00	10.341,10	10.341,10	
KG 560 - Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen		1.500,00	1.785,00	1.785,00	
KG 570 - Vegetationsflächen		31.772,30	37.809,04	37.809,04	
KG 580 - Wasserflächen		0,00	0,00	0,00	
KG 590 - Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen		0,00	0,00	0,00	

KG gem. DIN 276 (Dezember 2008 gem. RL v. 14.08.18) (1)	Quelle: Antragsunterlagen liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH Kostenberechn. <b>Stand 15.10.19</b> (2)	Netto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (3)	Brutto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (4)	förderfä. Ausg. brutto (€) (10)	Hinweise/Erläuterungen nicht förderfähige Ausgaben: KG 100, KG 213, 215, 216, KG 380, 470, 600, KG 750-790 (aber KG 762 geht), KG 800
<b>KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	nicht förderfähig
KG 610 - Allgemeine Ausstattung		0,00	0,00	0,00	
KG 620 - Besondere Ausstattung		0,00	0,00	0,00	
KG 630 - Informationstechnische Ausstattung		0,00	0,00	0,00	
KG 640 - Künstlerische Ausstattung		0,00	0,00	0,00	
KG 690 - Sonstige Ausstattung		0,00	0,00	0,00	
<b>KG 700 - Baunebenkosten</b>		<b>1.003.260,54</b>	<b>1.193.880,04</b>	<b>1.173.280,05</b>	
KG 710 - Bauherrenaufgaben		20.168,07	24.000,00	24.000,00	Vergabeverfahren = KG 715
KG 720 - Vorbereitung der Objektplanung		59.578,32	70.898,20	70.898,20	
KG 730 - Objektplanung		559.320,88	665.591,85	665.591,85	
KG 740 - Fachplanung		297.875,18	354.471,46	354.471,46	
KG 750 - Künstlerische Leistungen		0,00	0,00	0,00	
KG 760 - Allgemeine Baunebenkosten		66.318,09	78.918,53	58.318,53	Radongutachtenkost. KG 761 nicht förderfähig (6.386,55 € netto) Versicherungskost. KG 766 nicht förderfähig (10.924,37 € netto)
KG 790 - Sonstige Baunebenkosten		0,00	0,00	0,00	
<b>KG 800 - Finanzierung</b>		<b>10.084,00</b>	<b>11.999,96</b>	<b>0,00</b>	nicht förderfähig
KG 810 - Finanzierungsnebenkosten		10.084,00	11.999,96	0,00	
KG 820 - Fremdkapitalzinsen		0,00	0,00	0,00	
KG 830 - Eigenkapitalzinsen		0,00	0,00	0,00	
KG 840 - Bürgschaften		0,00	0,00	0,00	
KG 890 - Sonstige Finanzierungskosten		0,00	0,00	0,00	
		<b>5.780.041,65</b>	<b>6.878.249,56</b>	<b>6.845.649,61</b>	

<b>Zusammenfassung</b>					
KG 100 - Grundstück		0,00	0,00	0,00	
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen		20.784,20	24.733,20	24.733,20	
KG 300 - Bauwerk Baukonstruktionen		4.020.715,68	4.784.651,66	4.784.651,66	
KG 400 - Bauwerk Technische Anlagen		575.768,83	685.164,91	685.164,91	
KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen		149.428,40	177.819,80	177.819,80	
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke		0,00	0,00	0,00	
KG 700 - Baunebenkosten		1.003.260,54	1.193.880,04	1.173.280,05	
KG 800 - Finanzierung		10.084,00	11.999,96	0,00	
<b>KG 100 - KG 700</b>		<b>5.780.041,65</b>	<b>6.878.249,56</b>	<b>6.845.649,61</b>	

<b>noch zu zuordnen</b>					
Instandsetzungskosten (1. BA, bereits abgeschl.: hier lt. Planer, stimmt mit SR v. 29.01.19 überein)		220.443,57	262.327,85	262.327,85	
		<b>6.000.485,22</b>	<b>7.140.577,41</b>	<b>7.107.977,46</b>	